

---

**KEWENANGAN BERTINDAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBELI DARI HARTA BERSAMA DALAM PERKAWINAN YANG MASIH TERIKAT HARTA BAWAAN DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**Buyung Wahyudi Arifin<sup>1</sup>, Sirajudin Saillellah<sup>2</sup>, Amelia Nur Widyanti<sup>3</sup>**

Universitas Jayabaya Jakarta

Email: bropolice20@gmail.com<sup>1</sup>, sirajuddin\_saillellah@yahoo.com<sup>2</sup>, Amelianurw@gmail.com<sup>3</sup>

---

*Abstract*

*Legal acts of sale and purchase of land rights on marital assets must be carried out by exercising the authority to act between husband and wife, and carried out in the presence of the Land Deeds Official (LDO). However, in practice there are still legal actions that do not implement the authority to act. So that it can lead to the cancellation of the sale and purchase agreement. The formulation of the problem in this thesis concerns the application of the authority to act on the sale and purchase of land rights which are still bound by marital assets and the responsibility of the LDO if the agreement does not apply the authority to act. The aim is to determine the application of the authority to act and to find out the extent of the LDO's responsibilities in this regard. The approach method used in this research is juridical empirical method. The research specification used is descriptive. The data collection techniques used were library research and field studies. Data analysis techniques use qualitative data analysis methods by linking data with one another systematically. The results showed that the application of the authority to act on marital assets was by giving approval in front of LDO or attaching a letter of approval. LDO's responsibility for the deed is the extent to which LDO carries out its duties and authorities. LDO cannot be held accountable if the parties commit legal acts. However, if LDO commits an error because of its deliberate or negligent actions against the law by not exercising the authority to act, then LDO can be subject to administrative sanctions, and be prosecuted both civil and criminal. It is necessary to apply this authority to act because in this marital asset there is a balance of rights and obligations between husband and wife, in addition so that one of the husband / wife parties does not exceed their authority. So in this case, LDO should not only pursue the formal truths presented by the parties, but also the material truth*

**Keywords :** *Authority to Act, Buy and Sell, Shared Assets, PPAT.*

---

**Abstrak**

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah atas harta perkawinan harus dilakukan dengan melaksanakan kewenangan bertindak antara suami dan istri, dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (LDO). Namun dalam praktiknya masih terdapat perbuatan hukum yang tidak melaksanakan kewenangan bertindak. Sehingga dapat mengakibatkan batalnya perjanjian jual beli tersebut. Rumusan masalah dalam skripsi ini menyangkut penerapan kewenangan perbuatan jual beli hak atas tanah yang masih terikat pada harta perkawinan dan tanggung jawabnya. LDO jika perjanjian tidak menerapkan kewenangan untuk bertindak. Tujuannya untuk mengetahui penerapan kewenangan bertindak dan mengetahui sejauh mana tanggung jawab LDO dalam hal tersebut. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian kepustakaan dan studi lapangan. Teknik analisis data menggunakan metode analisis data kualitatif dengan cara menghubungkan data yang satu dengan yang lain secara sistematis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan kewenangan penindakan harta perkawinan adalah dengan memberikan persetujuan di hadapan LDO atau melampirkan surat persetujuan. Tanggung jawab LDO atas akta tersebut adalah sejauh mana LDO menjalankan tugas dan wewenangnya. LDO tidak dapat dimintai

---

pertanggungjawaban apabila para pihak melakukan perbuatan hukum. Namun apabila LDO melakukan kesalahan karena perbuatannya yang disengaja atau lalai melawan hukum dengan tidak menjalankan kewenangannya, maka LDO dapat dikenakan sanksi administratif, dan dituntut baik perdata maupun pidana. Kewenangan bertindak ini perlu diterapkan karena dalam harta perkawinan ini terdapat keseimbangan hak dan kewajiban antara suami dan istri, di samping itu juga agar salah satu pihak suami/istri tidak melampaui kewenangannya. Maka dalam hal ini, LDO hendaknya tidak hanya mengejar kebenaran formal yang disampaikan para pihak, namun juga kebenaran materil

**Kata Kunci:** Kewenangan Bertindak, Jual Beli, Harta Bersama, PPAT.

*Corresponding Author; Buyung Wahyudi Arifin  
E-mail: bropolice20@gmail.com*



## Pendahuluan

Perbuatan hukum jual beli diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah di perjanjikan. Perjanjian jual beli dilakukan dengan dua tahap, yang pertama adalah kesepakatan para pihak mengenai barang dan yang kedua adalah harga yang ditandai dengan kesepakatan saat penyerahan dari benda yang menjadi objek perjanjian (Innaka & Sularto, 2012). Terdapat perjanjian yang dibuat dan disepakati antara pihak-pihak yang meliputi unsur-unsur syarat sahnya perjanjian yang tertulis di dalam Pasal 1320 KUHPperdata.

Unsur-unsur tersebut meliputi syarat adanya persetujuan kehendak antara para pihak berupa persetujuan dan syarat tertentu, kecakapan para pihak dalam perjanjian, adanya hal tertentu sebagai pokok perjanjian berupa objek perjanjian (benda maupun jasa, serta berwujud tidak berwujud), dan adanya kausa yang halal yang mendasari perjanjian itu sendiri meliputi unsur yang akan dicapai (Busro, 2011). Unsur yang hendak dicapai dalam perjanjian itu sendiri harus memenuhi syarat sesuai dengan rambu-rambu pembatasan kebebasan berkontrak, yaitu tidak boleh/dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan salah satu perjanjian yang menurut undang-undang harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menggunakan akta otentik, karena perbuatan jual beli membutuhkan suatu kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak dapat disangkal oleh para pihak. Akta Jual Beli merupakan akta yang dibuat oleh para pihak di muka dan dihadapan pejabat yang berwenang, yang memuat tentang hak dan kewajiban di mana pihak penjual menyerahkan barang dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak menerima barang (Salim, 2016). Dalam Akta Jual Beli Atas Tanah terjadi peralihan Hak Atas Tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Manfaat penelitian yang ingin dicapai adalah bertambahnya wawasan dalam bidang hukum, serta dapat diaplikasikan secara praktis ketika hendak melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah yang masih terikat harta bersama, dengan dilakukan penerapan konsep kewenangan bertindak atas jual beli terhadap harta bersama antara para pihak dihadapan PPAT (Al Asy'arie & Handoko, n.d.).

Dengan diketahuinya penerapan kewenangan bertindak dalam perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang perlu dilakukan dalam melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama, para pihak dan PPAT dapat meningkatkan kecermatan dan ketelitian dan mengikuti ketentuan yang ada di dalam perundang-undangan. Penelitian ini dapat menjadi gambaran atas akibat dan dampak hukum yang akan terjadi dikemudian hari bagi para pihak yang tidak menerapkan kewenangan bertindak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang masih terikat harta bersama dalam perkawinan (Munthe, 2023).

1. Manfaat teoritis adalah untuk pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai penerapan konsep kewenangan bertindak terhadap perjanjian atas harta bersama yang

dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Diharapkan melalui manfaat teoritis kewenangan bertindak dapat memberikan :

- a) Pemahaman yang mendalam tentang konsep, prinsip-prinsip, dan aturan yang berkaitan dengan kewenangan bertindak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dari harta bersama dalam perkawinan yang masih terikat harta bawaan. Ini membantu membangun dasar pengetahuan yang kuat dan memahami latar belakang filosofis dan hukum yang mendasari penyelesaian masalah terkait kewenangan bertindak dalam konteks ini.
  - b) Melalui pembahasan teoritis ini pula, pemikir, akademisi, dan praktisi hukum dapat mengembangkan hukum terkait kewenangan bertindak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dari harta bersama dalam perkawinan. Mereka dapat mengidentifikasi celah atau kekurangan dalam sistem yang ada dan memberikan kontribusi untuk memperbaiki atau memperkaya prinsip-prinsip hukum yang berkaitan.
2. Manfaat praktis adalah untuk dapat digunakan sebagai bahan referensi bagi siapa saja, dan sebagai bahan informasi kepada peneliti lainnya dalam penyusunan suatu karya ilmiah yang berkaitan dengan judul di atas. Pembahasan teoritis membantu dalam merumuskan pedoman dan prinsip-prinsip yang harus diikuti dalam melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah dari harta bersama dalam perkawinan yang masih terikat harta bawaan. Hal ini dapat digunakan sebagai acuan bagi PPAT dan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi untuk memastikan bahwa transaksi tersebut sah secara hukum dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Melalui Prinsip-prinsip hukum yang dibahas secara teoritis dapat diadaptasi menjadi panduan praktis bagi PPAT dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab mereka. Panduan ini membantu PPAT dalam menentukan kewenangan bertindak yang dimiliki oleh pihak-pihak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dari harta bersama, serta prosedur yang harus diikuti untuk menjaga keabsahan dan kepastian hukum transaksi. Melalui Pembahasan teoritis tentang kewenangan bertindak dalam konteks perjanjian jual beli hak atas tanah membantu memastikan juga bahwa hak-hak konsumen dan kepentingan pihak-pihak terkait, termasuk pihak yang memiliki hak bersama atas tanah dan pihak-pihak yang berhubungan dengan transaksi tersebut, diperhatikan dengan baik. Hal ini mendorong terciptanya keadilan dan kepastian hukum dalam melindungi kepentingan semua pihak yang terdapat korelasi antara teori Perlindungan Hukum dan Teori Tanggungjawab dalam pembahasan tentang kewenangan bertindak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibeli dari harta bersama dalam perkawinan yang masih terikat harta bawaan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui penerapan kewenangan bertindak dalam suatu perjanjian jual beli hak atas tanah yang masih terikat harta bersama menurut peraturan perundang-undangan. untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah serta mengurangi resiko yang akan terjadi dikemudian hari apabila terdapat perjanjian jual beli yang masih terikat harta bersama yang dibuat tanpa menerapkan kewenangan bertindak.

## **Metode Penelitian**

### **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian digunakan untuk menjelaskan bagaimana mengungkapkan sesuatu yang ingin diungkapkan (Suteki, 2020). Metode yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan yuridis normative, yaitu mengkaji data sekunder berupa hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan. Pendekatan hukum yang normatif akan mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai norma, kaidah, peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini meliputi asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan yang berlaku, yurisprudensi, dan daftar kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan. Sehingga titik berat penelitian ini tertuju pada penelitian dokumenter.

### **Pendekatan Penelitian**

- a) Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach)  
Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach) Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.
- b) Pendekatan Analitis (Analytical Approach)  
Pendekatan Analitis (Analytical Approach) adalah analisis terhadap bahan hukum untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik-praktik dan keputusan-keputusan hukum.
- c) Pendekatan Kasus (Case Approach)  
Pendekatan Kasus (Case Approach) adalah pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.

### **Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan dua macam sumber data, yaitu Data Sekunder Merupakan data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti sebagai penunjang dari sumber pertama. Data sekunder atau yang biasa disebut dengan studi kepustakaan dilakukan untuk mencari konsep-konsep, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan dengan permasalahan. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari;

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari:
  - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - c. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan
  - d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer bahkan digunakan untuk menganalisa dan memahami bahan hukum primer, yang terdiri dari hasil penelitian, teori-teori, dan karya dari ahli hukum.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang meliputi ensiklopedia dan kamus.

### **Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi.

### **Teknik Analisis Data**

Seluruh data yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif yaitu metode yang menganalisis terhadap data kualitatif yaitu data-data yang terdiri dari rangkaian kata-kata. Data yang telah terkumpul tersebut, kemudian diuraikan dan dihubungkan antara data yang satu dengan data yang lainnya secara sistematis, pada

Kewenangan Bertindak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibeli Dari Harta Bersama Dalam Perkawinan Yang Masih Terikat Harta Bawaan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

**Buyung Wahyudi Arifin, Sirajudin Sailellah, Amelia Nur Widyanti**

akhirnya disusun atau disajikan dalam bentuk penulisan hukum. Akibatnya analisis data kualitatif bersifat spesifik terutama untuk meringkas data dan menyatukannya dalam suatu alur analisis yang mudah dipahami pihak lain (Suteki, 2020).

-spasi-

## **Hasil dan Pembahasan**

### **A. Penerapan Kewenangan Bertindak dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Masih Terikat Harta Bersama Dan Harta Bawaan Dalam Perkawinan.**

Penyerahan barang tidak bergerak berupa tanah diatur di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Nomor, 24AD). PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik terkait peralihan hak yang disebut dengan akta jual beli. Akta jual beli adalah akta yang membuktikan telah terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsipnya jual beli tanah dan bangunan bersifat terang tunai, dimana kedua belah pihak sepakat dan kesepakatan tersebut dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT, serta biayanya telah dilunasi.

Pasal 1457 KUHPerdara itu berbunyi sebagai berikut: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan” (Harsono, 2007). perikatan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak berbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli, jadi dalam hal ini terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang bertimbal balik (Subekti, 1995). Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang terjual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual (Widjaja & Muljadi, 2003).

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus memenuhi syarat formil dan syarat materil. Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah perjanjian jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT dan dibuktikan dengan akta PPAT sebagaimana dijelaskan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 dan juga tertuang di dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (No, 10AD). Sedangkan syarat materil dalam pendaftaran pemindahan hak melalui jual beli ini antara lain pemegang hak atas tanah mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanahnya, dan pembeli harus mempunyai syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Jika hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau isteri.

Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mencermati secara benar proses-proses tahapan yang harus dijalankan, baik ketentuan formil maupun ketentuan materil dalam membuat akta jual beli. Alasannya, karena akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik yang dapat dipertanggungjawabkan keotentikannya. Sebelum akta jual beli dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Para pihak baik penjual maupun pembeli disyaratkan untuk menyerahkan surat-surat yang merupakan bagian dari syarat formil dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam syarat materil, yaitu:

#### **a) Syarat-Syarat Formil**

1. Identitas Kartu Tanda Penduduk beserta kartu keluarga (KK) penjual. Apabila pemilik hak atas tanah yang tercantum dalam sertifikat suami istri, maka harus ada surat persetujuan suami/istri yang telah dilegalisasi oleh Notaris.
2. Surat nikah apabila penjual sudah menikah, dan bila ada perjanjian kawin maka salinan akta perjanjian kawinnya harus dibawa, dan apabila sudah bercerai maka membawa surat cerai;
3. Bukti pembayaran PBB tahun terakhir serta keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak bahwa tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau tanda bukti pembayaran PBB 5 (lima) tahun terakhir;

4. Bukti PBB tahun terakhir akan dipergunakan PPAT untuk menentukan besar Pajak Penghasilan (PPh) atas peralihan hak atas tanah bagi penjual dan untuk menghitung besar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli;
5. Bukti pelunasan atau pembayaran pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan /atau Bangunan
6. Nomor Pokok Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 35/Pj/2008 tentang Kewajiban Pemilihan Nomor Pokok Wajib Pajak.

**b) Syarat Materiil**

1. Jika hak atas tanah sudah terdaftar, pihak pembeli harus menyerahkan sertifikat asli untuk dilakukan pengecekan kesesuaian data di Kantor Pertanahan. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (No, 10AD).
2. Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak atau kuasa yang sah serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.
3. Penandatanganan akta jual beli harus dilakukan oleh para pihak yang termuat dalam akta.
4. Pembuatan dan penandatanganan akta jual beli.
5. Pembuatan akta harus dilakukan di kantor PPAT.
6. PPAT harus membacakan dan menjelaskan isi dari akta jual beli dihadapan para pihak.
7. Nilai harga transaksi yang dimuat di akta jual beli harus sesuai dengan Pasal 87 ayat (1) Dan ayat (2) huruf a UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Fadillah, Sugiharti, & Singadimedja, 2022).
8. Penandatanganan akta jual beli harus dilakukan setelah para pihak melakukan pembayaran pajak yakni Pajak Penghasilan dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi pembeli.
9. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah akta tersebut dibuat sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan. PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang terkait dengan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk didaftar.

Akta yang memenuhi syarat formil dan materiil ini dapat dikatakan sebagai akta otentik karena dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna. Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, yang dimaksud akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa itu di tempat dimana akta dibuatnya (Widyalestari & Hanim, 2017). Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa “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 di dalam daerah kerjanya” (HOLILAH & MANSUR, n.d.). Di dalam penjelasan Pasalnya, sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberikan kedudukan sebagai akta otentik (Sugianto, 2019). Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materiil.

1. **Kekuatan Pembuktian Lahiriah**  
Kekuatan pembuktian ada saat akta itu dibuat. Akta tersebut dengan sendirinya mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik (Pasal 1875 KUHPerdara). Kemampuan ini tidak ada pada akta dibawah tangan, karena akta dibawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menandatangani akta tersebut mengakui kebenaran tanda tangannya.
2. **Kekuatan Pembuktian Formil**

Akta otentik membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni dilihat, didengar, dan juga dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formil terjamin kebenaran tanggal akta, kebenaran yang terdapat dalam akta itu karena dinyatakan oleh para pihak, kebenaran identitas para penghadap, dan kebenaran tempat dimana akta itu dibuat.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Isi dari akta dianggap sebagai data yang benar terhadap setiap orang (Pasal 1870, 1871, 1875 KUHPerdara). Keterangan-keterangan yang termuat dalam akta berlaku sebagai yang benar diantara para pihak dan para ahli waris dan para pihak penerima akta. Jika akta tersebut digunakan di 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 dibuat akta.

Walaupun akta-akta otentik yang dibuat dengan sendirinya dapat menjamin kebenaran lahiriah, formil dan materiil, akta otentik juga harus memenuhi ketentuan atau syarat-syarat yang diatur dalam pengaturan-pengaturan yang mengaturnya. PPAT dalam membuat akta otentik di bidang pertanahan harus menerapkan prinsip kehati-hatian, terhadap kapasitas penghadap dalam melakukan jual beli, serta terhadap objek dari jual beli tersebut karena setiap peralihan hak atas tanah dimungkinkan adanya tuntutan dari pihak ketiga.

Di dalam perjanjian jual beli, selain syarat yang ada di dalam Pasal 1458 KUHPerdara mengenai barang dan harga yang diperjanjikan, terdapat pula syarat-syarat lain yang mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian di dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Perbuatan hukum jual beli tanah merupakan bagian dari hukum kebendaan juga masuk dalam ranah hukum perdata yang pada hakikatnya merupakan pengalihan hak milik tanah kepada pembeli tanah. Walaupun Buku II KUHPerdara sepanjang telah mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya telah di hapus berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, namun perbuatan hukum jual beli tanah menggunakan prinsip-prinsip perjanjian jual beli di dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Sehingga dengan tetap menganut prinsip yang terdapat di dalam KUHPerdara, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif, syarat subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan membuat suatu perikatan, kemudian syarat objektif berupa suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Jika terdapat syarat yang tidak dipenuhi maka akan timbul keragu-raguan dalam keotentikan dari suatu akta yang dapat memicu sengketa.

Para pihak dalam perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat subjektif yaitu mereka sepakat mengikatkan dirinya yang tidak boleh disebabkan karena adanya kekhilafan, paksaan, dan penipuan, serta cakap untuk membuat suatu perikatan, artinya para pihak dapat melakukan perbuatan hukum karena sudah dewasa, tidak berada dibawah pengampuan dan tidak cacat mental. Orang yang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum tidak selalu berwenang untuk melakukan perbuatan hukum. Sehingga dengan demikian, kecakapan hukum merupakan syarat umum yang harus dimiliki seseorang sebagai subjek hukum, sedangkan kewenangan hukum merupakan syarat untuk melakukan perbuatan hukum (Fuady, 2005). Dalam hal ini sumber kewenangan bertindak bisa dari undang-undang, perjanjian, kekuasaan orang tua, dan sebagainya. Jadi, setiap orang yang cakap berbuat hukum belum tentu memiliki kewenangan bertindak.

Selain syarat subjektif, perjanjian jual beli tanah pun harus memenuhi syarat objektif, berupa adanya hal tertentu yang berarti para pihak harus menentukan jenis objek yang akan diperjanjikan serta suatu sebab yang halal yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Mengenai jenis objek perjanjian harus dicermati terlebih dahulu, karena dapat menimbulkan akibat hukum yang lain. Apabila dalam perbuatan hukum jual beli objeknya berupa hak atas tanah yang masih terikat harta bersama dalam perkawinan, maka dalam perkawinan harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama diantara suami dan istri kecuali apabila pihak suami atau isteri tersebut membuat suatu perjanjian

kawin terkait harta bendanya. Undang-undang perkawinan pasal 35 ayat 1 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan harta bersama (gono-gini) adalah: “Harta benda yang diperoleh selama masa perkawinan “Artinya, harta kekayaan yang diperoleh sebelum terjadinya perkawinan tidak disebut sebagai harta gono-gini. Sedangkan yang tertera di dalam Pasal 119 KUHPerdata telah menyatakan bahwa:

“Mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan istri, sekadar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain. Persatuan itu sepanjang perkawinan tak boleh ditiadakan atau diubah dengan sesuatu persetujuan antara suami dan isteri” (Buana, 2014). Harta bersama diantara suami isteri dapat mencakup:

- a) Pendapatan dan hasil suami selama masa perkawinan ;
- b) Pendapatan dan hasil istri selama masa perkawinan ;
- c) Pendapatan dan hasil dari harta pribadi suami atau istri, sekalipun harta pokoknya tidak termasuk dalam dalam harta bersama, asal semuanya diperoleh selama masa perkawinan (Sugiswati, 2014).

Kompilasi Hukum Islam (Inpres no. 1 tahun 1991) pasal 85 dsebutkan bahwa: “Adanya harta bersama dalam perkawinan itu tidak menutup kemungkinan adanya harta milik masing-masing suami atau istri” (Rochaeti, 2015), Pasal ini telah menyebutkan adanya harta gono gini dalam perkawinan. Dengan kata lain Kompilasi Hukum Islam mendukung adanya persatuan harta dalam perkawinan (gono-gini), meskipun sudah bersatu, tidak menutup kemungkinan adanya sejumlah harta milik masing-masing pasangan, baik suami maupun istri (Sugiswati, 2014).

Kedudukan harta bersama terkait jelas dengan adanya harta benda yang diperoleh pasangan suami dan istri saat sudah terjalinnya suatu hubungan perkawinan maka akan menjadi harta kedua belah pihak. Mengenai tentang kedudukan harta bersama ini maka mereka diperbolehkan melakukan sesuatu dengan harta tersebut dengan adanya izin dari istri maupun sang suami. Apabila terjadi perpecahan antara pasangan didalam rumah tangga tersebut melakukan perceraian, pasangan tersebut memiliki hak seutuhnya jika memperbuat masalah hukum yang mengenai harta bersama. Dalam kedudukan didalam perkawinan menyangkut dengan harta yang diperoleh antara pasangan tersebut selama telah terjadinya hubungan perkawinan akan menjadi harta mereka. Termasuk sesuatu hal yang telah dibeli berupa harta saat hubungan perkawinan telah berjalan akan menjadi harta bersama antara mereka berdua (Puspytasari, 2020).

Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, masalah harta bersama hanya diatur secara singkat dan umum dalam Bab VII terdiri dari Pasal 35 sampai Pasal 37. Kemudian diperjelas oleh Kompilasi Hukum Islam dalam Bab XIII mulai dari Pasal 85 sampai Pasal 97 (Bakar & Lingkungan, 1995).

Dalam konteks kehidupan keluarga di indonesia, harta kekayaan yang dimiliki oleh suami dan istri umumnya selain terdiri dari harta bersama atau harta persatuan, terdapat juga kemungkinan bahwa masing-masing suami dan istri memiliki harta pribadi yang terpisah (harta bawaan). Di dalam kerangka sistem hukum harta kekayaan yang berlaku di Indonesia, terdapat perbedaan prinsip yang relevan khususnya terkait dengan harta pribadi yang dapat berupa harta bawaan dan harta yang diperoleh melalui warisan atau hibah.

Menurut peraturan hukum yang tercantum dalam Undang-Undang Perkawinan, komponen harta bersama dalam konteks perkawinan terdiri dari aset yang diperoleh oleh suami dan/atau istri selama masa perkawinan, serta hasil dari harta pribadi. Sementara itu, harta pribadi merujuk pada aset yang terdiri dari harta bawaan dan enam jenis harta yang diperoleh selama perkawinan melalui warisan atau hibah. Berdasarkan ketentuan KUH Perdata, apabila tidak ada perjanjian perkawinan yang dibuat, maka terjadi persatuan harta milik antara suami dan istri, yang meliputi harta yang dimiliki sebelum perkawinan dan harta yang diperoleh selama perkawinan, termasuk harta warisan dan hibah. Pengertian "harta" dalam konteks ini mencakup aset maupun kewajiban, seperti hutang.

Dengan demikian dalam suatu perkawinan setidaknya terdapat satu jenis harta yang disebut harta bersama atau harta persatuan. Di luar itu bisa terdapat harta pribadi suami atau istri apabila masing-masing memiliki harta sebelum perkawinan, atau memperoleh harta

secara Cuma-cuma selama perkawinan. Harta bersama memiliki sifat sebagai “milik bersama terikat” (gebonden mede eigendom) yaitu suatu milik bersama dimana suami istri bersama-sama menjadi pemilik dari harta persatuan perkawinan. Masing-masing pihak memiliki keseluruhan benda yang bersangkutan dengan menghormati hak dari pihak lain. Jadi tidak dapat dikatakan masing-masing pihak memiliki bagian tertentu dari harta bersama tersebut (Sriono, 2016).

Dalam UUP terkait harta perkawinan terdapat beberapa “istilah” yakni: “harta benda perkawinan”, “harta bersama”, “harta bawaan”, “harta sebagai hadiah”, dan “harta sebagai warisan”. Dalam UUP tidak dikenal istilah “harta pribadi”. Namun, karena menyangkut harta bawaan, harta sebagai hadiah atau sebagai warisan merupakan hak sepenuhnya suami atau istri, kelompok harta tersebut bisa dikelompokkan sebagai “harta pribadi”. Jadi kalau harta bersama selalu diperoleh selama perkawinan, sedangkan harta pribadi bisa berasal dari sebelum perkawinan (harta bawaan), dan yang diperoleh selama perkawinan (dari hadiah atau warisan).

Istilah harta dari “hadiah” sebagaimana dimaksud Pasal 35 ayat (2) UUP barangkali lebih tepat merupakan harta dari “hibah” atau perlu ditambah harta yang berasal dari “hibah” dan “hadiah”. Istilah “hibah” dan “hadiah” meskipun ada kesamaan, tetapi ada perbedaannya.

Hibah adalah pemberian harta benda secara sukarela. Pasal 171 huruf g KHI menyatakan: “hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki”. Sedangkan Hadiah adalah bentuk pemberian harta benda kepada orang lain. Hadiah diberikan kepada seseorang sejatinya hanyalah salah satu bentuk penghargaan kepada seseorang karena suatu prestasi yang dia capai. Jika hadiah diterima sebelum perkawinan merupakan harta pribadi, jika hadiah itu diterima oleh salah seorang suami atau istri selama dalam ikatan perkawinan, maka kedudukan hadiah itu sebagai harta bersama (Anshary, 2016).

Apabila telah ditentukan dan dipastikan jenis harta dalam perkawinan, hal tersebut akan memudahkan didalam menentukan siapa di antara suami istri tersebut yang berwenang melakukan perbuatan hukum yang menyangkut harta tersebut (legal standing). Legal standing ini merupakan persoalan kewenangan bertindak. Dalam Pasal 1320 KUH.Perdata ditentukan untuk keabsahan suatu perjanjian harus didasarkan pada adanya : kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan causa yang halal. Legal standing terkait dengan “kecakapan” yang dalam hal ini ditentukan berdasarkan kedewasaan seseorang. Dalam kaitannya dengan harta kekayaan perkawinan, kewenangan bertindak diatur dalam Pasal 36 UUP yang menyatakan:

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

Untuk itulah sebelum perkawinan harus ada kepastian hukum lebih dahulu mengenai kedudukan harta bawaan dan harta warisan dan hibah tersebut, apakah tetap sebagai harta pribadi atau sebagai harta bersama. Mengingat bahwa ketentuan harta kekayaan perkawinan yang diatur dalam undang-undang bukanlah aturan yang bersifat memaksa, maka calon suami istri bisa menyimpangi ketentuan tersebut dengan membuat perjanjian kawin. Pasal 35 ayat (2) UUP menyatakan: “harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain”. Sedangkan Pasal 36 aya (2) UUP menyatakan: “mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya”.

Pasal 35 ayat (2) UUP tersebut, mengatur konsep harta pribadi, sedangkan Pasal 36 ayat (2) UUP mengatur kewenangan bertindak terhadap harta pribadi. Jadi menurut UUP harta pribadi bisa meliputi harta bawaan masing-masing calon suami isteri dan harta yang diperoleh secara cuma-cuma baik karena warisan, hibah atau hadiah selama perkawinan. Harta ini setelah perkawinan mereka putus karena perceraian tetap menjadi milik pihak yang membawa harta atau yang menerima harta secara cuma-cuma tersebut. Dengan demikian

pasangan suami isteri yang melangsungkan perkawinan tanpa membuat perjanjian kawin, undang-undang sudah cukup memberikan perlindungan hukum terhadap harta pribadi.

Oleh karena itu memenuhi syarat sahnya perjanjian dan syarat mengenai perbuatan hukum jual beli, maka perlu diperhatikan, yaitu jual beli harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari suami atau isterinya, dan melihat asal usul dari harta yang dipergunakan. Sebagaimana diuraikan di dalam Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Tanpa persetujuan suami maupun isteri, maka tidak diperbolehkan untuk menjual atau memindahkan harta bersama tersebut. Dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, mengenai harta bersama suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Kata “dapat” dalam Pasal 36 ayat (1) diartikan dengan “harus”, sebagaimana yang tertuang dalam Yurisprudensi Nomor 2690 K/Pdt/1985 pada tanggal 3 November 1986 “Setiap perbuatan hukum yang menyangkut harta bersama harus ada persetujuan isteri”. Menurut J. Satrio, setelah adanya putusan tersebut para Notari/PPAT mengambil langkah aman dengan menyesuaikan dengan putusan tersebut (Satrio, 1997).

Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Perkawinan tersebut juga merupakan pengaturan mengenai kewenangan bertindak suami dan isteri yang harus dipenuhi dalam setiap perbuatan hukum di lapangan harta kekayaan Sehingga sudah jelas bahwa suami atau isteri dapat melakukan tindakan hukum yang bisa mengalihkan atau membebani terhadap harta bersama sepanjang ada persetujuan pihak isteri atau suaminya (Yunanto, 2019).

Dalam Pasal 31 ayat 1 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang perkawinan, juga memberikan pemahaman bahwa diantara suami dan isteri berhak dan berwenang atas harta bersama dimana antara pihak suami dan isteri tersebut memiliki kedudukan yang sama baik di dalam rumah tangga atau di lingkungan masyarakat. Seorang istri harus tetap cakap dalam bertindak, semua bentuk harta bersama jika nantinya akan dilakukan penjualan atau transaksi haruslah mendapatkan persetujuan dari pihak suami maupun istri (Subekti & Perdata, 2005). Oleh karena itu, apabila pihak suami atau pihak istri melakukan suatu perbuatan hukum seperti jual ataupun membeli atas harta bersama sangatlah perlu untuk mendapatkan persetujuan dari pihak istri atau pihak suami sebagaimana yang telah ditentukan di dalam Pasal 36 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Jo. Pasal 92 KHI. Dengan demikian, jika salah satu pihak, baik suami atau istri tidak setuju dengan suatu tindakan terhadap harta bersama, maka tindakan atau perbuatan hukum tersebut tidak dapat dilakukan. Hal ini berarti bahwa persetujuan kedua belah pihak yaitu suami dan istri menjadi syarat dapat dilakukannya suatu tindakan terhadap harta benda milik bersama.

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang masih terikat harta bersama dihadapan PPAT pada umumnya sama dengan pembuatan akta jual beli lainnya. Peralihan atau pemindahan merupakan suatu perbuatan yang bertujuan untuk memindahkan suatu barang dari seseorang ke orang lain. Adanya pengalihan hak milik atas suatu benda, maka perbuatan hukum tersebut dilakukan secara sengaja oleh seseorang dalam melakukan pengalihan hak milik itu ketangan orang lain yang mereka inginkan (Putri, 2022). Pihak penjual sebagai pemegang hak atas tanah wajib menyerahkan syarat formil terkait tanahnya sebagaimana diterangkan diatas. Apabila pemilik hak atas tanah yang tercantum dalam sertifikat suami isteri, maka isteri harus turut hadir dan/atau harus melampirkan ada surat persetujuan suami/istri yang telah dilegalisasi oleh Notaris maupun perbuatan hukum sebaliknya dalam hal membeli. Surat persetujuan ini di analogikan sebagai surat kuasa dari isteri kepada suaminya untuk menjual harta ataupun mempergunakan bersamanya, dalam hal ini karena isteri mengetahui dan yang bertindak adalah suaminya, juga berlaku sebaliknya. Pasal 101 ayat (1) PMA Nomor 3 Tahun 1997 berbunyi “Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku” (Mujiburohman, 2018). Sehingga apabila suami/isteri yang berhalangan untuk hadir menghadap PPAT dalam melaksanakan jual beli tanah melalui harta bersamanya, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berisi Tata Cara Pengisian Akta Jual Beli pada lampiran 1b telah

menguraikan bahwa yang dimuat dalam komparasi bagi pihak penjual ialah persetujuan yang diperlukan, seperti persetujuan istri/suami mengenai harta bersama (Chendra, Said, & Lahae, 2020).

Kaidah hukumnya bahwa harta yang diperoleh selama berumah tangga merupakan harta bersama tidak dilihat siapa bekerja atau yang memperoleh harta tersebut. Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang masih terikat harta bersama dalam hal tidak adanya persetujuan isteri atau suaminya dapat menimbulkan akibat hukum yang lain. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya Nomor 701/K/PDT/1997 tanggal 24 Maret 1999, bahwa jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami, harta bersama berupa tanah yang dijual atau pun dipergunakan oleh pasangan kawin tanpa persetujuan pasangan kawin adalah tidak sah dan batal demi hukum, dan sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Selain itu dalam Putusan Nomor 3200/Pdt.G/2016/ PA.Lmj pada tanggal 24 Juli 2017 yang telah membatalkan Akta Jual Beli Nomor 421/2015 dan Akta Jual Beli Nomor 173/2014 karena tidak sah dan tidak berkekuatan hukum dan menetapkan bahwa objek jual beli adalah harta bersama yang harus dibagi masing-masing seperdua antara suami isteri. Oleh karena itu suami dan isteri dapat menggunakan atau melakukan perbuatan hukum yang bersifat memutus seperti jual beli terhadap harta mereka di hadapan PPAT tetapi dengan syarat harus ada persetujuan dari pasangannya. baik dengan turut hadir menghadap maupun memberikan surat persetujuan.

Tidak dapat dikatakan berwenang bertindak bagi suami/isteri terhadap harta bersama apabila dalam perkawinannya dilakukan perjanjian kawin. Karena dalam hal demikian, terjadi pemisahan harta antara suami dan isteri, dan kewenangan bertindak hanya terhadap harta pribadi. Kewenangan bertindak tidak hanya diaplikasikan ketika perkawinan masih berjalan, tetapi ketika sedang dalam proses perceraianpun kewenangan bertindak menunjukkan peranan penting dalam lapangan harta kekayaan. Hal demikian ditujukan misalnya ketika suami atau isteri yang melakukan tindakan-tindakan hukum terhadap sifat memutus. Tindakan-tindakan hukum tersebut sebagai kewenangan bertindak terhadap harta bersama dan tentu hal ini berbeda dengan kewenangan bertindak terhadap harta pribadi (Yunanto, 2019).

Pembatasan terhadap perbuatan hukum mengenai harta bersama dikarenakan suami dan isteri mempunyai tanggung jawab untuk menjaga harta bersama mereka. Dalam pengurusan harta bersama pun, pihak suami dan pihak isteri mempunyai kedudukan yang sama dalam hal mengurus dan mempergunakannya, termasuk ketika hendak mengalihkan hak milik atas harta bersama mereka. Pada prinsipnya harta bersama itu diatur bersama, dipergunakan bersama, dan harus dengan persetujuan bersama. Suami dan isteri bersama-sama berhak atas harta bersama karena kedudukan suami isteri yang seimbang di dalam rumah tangga maupun di dalam masyarakat.

Harta bersama memiliki sifat sebagai “milik bersama terikat” (gebonden mede eigendom) yaitu suatu milik bersama dimana suami istri bersama-sama menjadi pemilik dari harta persatuan perkawinan. Masing-masing pihak memiliki keseluruhan benda yang bersangkutan dengan menghormati hak dari pihak lain. Jadi tidak dapat dikatakan masing-masing pihak memiliki bagian tertentu dari harta bersama tersebut (Sriono, 2016).

Akibat hukum yang ditimbulkan dari sifat gebonden mede eigendom dari harta bersama/persatuan adalah bahwa perbuatan yang menggunakan harta bersama sebagai obyek, hanya sah apabila dilakukan bersama-sama suami dan isteri. Selain itu, dengan sifat tersebut menjadikan suami dan isteri tidak dapat menuntut pembagian dan pemecahan (scheiding en deling) atas harta bersama/persatuan sebelum persatuan bubar.

Penerapan kewenangan bertindak dalam harta bersama sebagaimana dijelaskan di muka adalah persetujuan suami dan isteri tujuannya untuk menjamin hak antara suami dan isteri adil. Dalam bertindak terhadap harta bersama, suami-istri tidaklah bebas dan leluasa melakukan perbuatan hukum melainkan jika salah satu pihak akan menjamin atau mengalihkan harta tersebut wajib untuk meminta persetujuan dari pihak lainnya (Djuniarti,

2017). Wahjono Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif menjelaskan bahwa harta benda perkawinan menurut UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan terbagi atas:

1. Harta bersama adalah harta yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung sejak perkawinan dilangsungkan hingga perkawinan berakhir atau putusnya perkawinan akibat perceraian, kematian maupun putusan Pengadilan. Harta bersama meliputi:
  - a. Harta yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung;
  - b. Harta yang diperoleh sebagai hadiah, pemberian atau warisan apabila tidak ditentukan demikian;
  - c. Utang-utang yang timbul selama perkawinan berlangsung kecuali yang merupakan harta pribadi masing-masing suami-istri (Istrianty & Priambada, 2016).
2. Harta pribadi adalah harta bawaan masing masing suami-istri yang merupakan harta tetap di bawah penguasaan suami-istri yang merupakan harta yang bersangkutan sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian kawin. Dengan kata lain, harta pribadi adalah harta yang telah dimiliki oleh suami-istri sebelum mereka melangsungkan perkawinan.

Selanjutnya, menurut Bapak Munadi, Hakim Pengadilan Agama Semarang, kewenangan bertindak melekat pada hampir semua orang dewasa tetapi apakah dalam bertindak melawan hukum atau tidak (Rizky, Abubakar, & Mansur, 2020). Ketika terikat dalam suatu perkawinan, apabila salah satu hendak melakukan perbuatan-perbuatan hukum, maka tidak bisa dilakukan tanpa sepengetahuan isteri atau suaminya, kedua belah pihak harus hadir dan dihadirkan untuk mengetahui akad atau perbuatan hukum apa yang akan dibuat. Selain hadir dan menyaksikan perbuatan hukum jual beli tersebut, juga menandatangani akta yang dibuat. Sehingga ketika uang yang diberikan berkurang karena digunakan untuk keperluan yang berhubungan dengan akad tersebut, kedua pihak saling mengetahui agar tidak ada kecurigaan dan tidak melampaui kewenangan bertindaknya (Rizky et al., 2020).

Walaupun seseorang itu telah dinyatakan cakap dan berwenang berbuat hukum, namun perbuatannya tidak boleh melampaui kewenangannya karena akan melanggar asas *nemo plus* (Yunanto, 2019). Asas *nemo plus* adalah seseorang tidak boleh bertindak melebihi kewenangannya. Perbuatan hukum terhadap harta bersama yang dilakukan oleh salah satu pihak saja dapat dikatakan pihak itu melebihi kewenangannya dan melanggar asas *nemo plus* karena pihak tersebut tidak mempunyai kewenangan penuh terhadap harta bersamanya. Kewenangan bertindak berbeda dengan kecakapan bertindak. Kecakapan bertindak berhubungan dengan batas usia dan akal sehat. Kewenangan bertindak tidak ada hubungannya dengan kecakapan, tetapi perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang menyangkut harta bersama tanpa persetujuan itu bisa dijadikan dasar untuk memohonkan pembatalan salah satu pihak yang merasa dirugikan dari jual beli tersebut (Rizky et al., 2020).

Tujuan diterapkannya kewenangan bertindak adalah untuk menjamin hak antara suami dan isteri dan menghindari kerugian salah satu pihak. Selain itu penerapan kewenangan bertindak juga berkaitan erat hubungannya dengan pihak ketiga. Pihak ketiga tidak mau menanggung resiko yang akan timbul sebagai bom waktu, karena bilamana terjadi jual beli hak atas tanah tanpa persetujuan salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan itu dapat melakukan tuntutan hukum dan akan menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga.

Pihak penjual sebagai turut menanggung resiko atas perjanjian jual beli harta bersama tanpa persetujuan salah satu pihak ini bisa saja diposisikan sebagai turut tergugat apabila terjadi sengketa. penjual akan tunduk dan taat atas putusan pengadilan karena ia didudukkan sebagai turut tergugat untuk mengetahui dan mentaati apapun putusan pengadilan. penjual dapat meminta ganti rugi sebatas dikembalikannya objek yang pembuktiannya juga diserahkan di persidangan. Selama objek jual beli tanah dalam sengketa, pembeli tidak bisa menikmati tanahnya karena tanah berstatus quo sampai putusan pengadilan.

Bentuk kewenangan bertindak terhadap harta bersama adalah persetujuan. Jika salah satu pihak suami/isteri tidak dapat hadir memberikan persetujuan, maka dapat digantikan dengan bukti tertulis berupa surat persetujuan. Surat persetujuan itu secara hukum adalah sah dan legal, dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan kehadiran. PPAT hanya bertanggung jawab sebatas kebenaran formil, tidak untuk kebenaran materiil untuk

**Buyung Wahyudi Arifin, Sirajudin Saillellah, Amelia Nur Widyanti**

mengecek lebih lanjut keaslian suatu identitas yang diajukan. Namun PPAT memiliki tanggung jawab formil, meliputi:

1. Melakukan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat;
2. Memeriksa surat identitas diri, kecakapan, kewenangan para pihak (berdasarkan kartu identitas, Surat Nikah, surat kuasa, surat persetujuan suami/isteri, perjanjian kawin, Anggaran Dasar dan Perubahan Perseroannya);
3. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
4. Meminta surat pernyataan tidak dalam sengketa mengenai objek perbuatan hukum baik secara fisik maupun secara yuridis;
5. Meminta bukti pembayaran lunas PPN dan BPHTB;
6. Untuk pembuatan akta sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar/bekas hak milik adat, wajib meminta pengukuran terlebih dahulu oleh Kantor Pertanahan setempat dan diterbitkan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) tersebut;
7. Setiap pembuatan akta PPAT wajib mencantumkan NIB, Nomor Sertifikat, dan SPPT PBB (Salawati, Manan, & Widjajaatmadja, 2022).

Akan Tetapi jika merasa ragu, PPAT dapat lebih lanjut meneliti alasan mengapa isteri/suaminya tidak hadir. PPAT memiliki kewajiban menjamin kebenaran formil karena diatur di dalam PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Pendaftaran tanah. Kebenaran materiil letaknya hanya pada kebenaran para pihak apakah benar dirinya menandatangani akta tersebut sebagai penghadap, bukan PPAT yang menjamin kebenaran materiil, tetapi para penghadap yang menandatangani akta (Salawati et al., 2022).

Berdasarkan Lampiran Ib Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban 8/2012) yang berisi Tata Cara Pengisian Akta Jual Beli diuraikan bahwa salah satu hal yang dimuat dalam komparasi untuk pihak penjual adalah persetujuan yang diperlukan, misalkan persetujuan istri/suami mengenai harta bersama. Pada bagian selanjutnya dinyatakan bahwa: "Cara pengisian untuk Pembeli/Pihak Kedua mutatis mutandis cara pengisian untuk Penjual/ Pihak Pertama." Berdasarkan keterangan tersebut, dapat diartikan bahwa pada komparasi untuk pihak pembeli juga perlu diuraikan mengenai persetujuan yang diperlukan, misalkan persetujuan istri/suami mengenai harta bersama. Persetujuan istri/suami untuk pihak pembeli memang tidak lazim atau bahkan tidak pernah dilakukan dalam praktik, namun sangat terbuka kemungkinan untuk dimuatnya persetujuan tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan, dalam hal ini Perkaban 8/2012.

Selain itu juga terdapat Putusan Mahkamah Agung Nomor 2691 PK/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998 (Jaya, 2016). Salah satu kaidah hukum yang lahir dari yurisprudensi tersebut adalah: "Tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau istri harus mendapat persetujuan suami istri." Kaidah hukum lain yang lahir dari yurisprudensi tersebut adalah: "Perjanjian lisan menjual tanah harta bersama yang dilakukan suami dan belum disetujui istri maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum (Chendra et al., 2020). Putusan lain yang juga penting adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/ PDT/1997 tanggal 24 Maret 1999. Dalam putusan tersebut, pertimbangan hukum majelis hakim adalah berdasarkan UU Perkawinan, jika harta gono gini atau harta bersama akan dijual/dialihkan oleh suami, maka harus ada persetujuan istri. Jika tidak terdapat persetujuan istri, maka jual beli hak atas tanah tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Sertipikat yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah adalah cacat yuridis (tidak mempunyai kekuatan hukum).

Persetujuan suami dan istri bersama-sama untuk menjual atau mengalihkan hak atas tanah juga sebenarnya baru mulai disyaratkan oleh para Notaris/PPAT sejak adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 2690 K/Pdt/1985 tanggal 3 November 1986, yang menyatakan bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 681/K/ Sip/1975 dan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan, dalam penjualan harta bersama harus ada persetujuan suami/istri. Menurut J. Satrio, setelah adanya putusan tersebut, para Notaris/PPAT mengambil langkah aman dengan menyesuaikan dengan putusan tersebut (Satrio, 1997).

Tidak tertutup kemungkinan terjadinya sengketa di pengadilan pada masa yang akan datang akibat adanya pembelian hak atas tanah oleh seorang suami/istri tanpa persetujuan dari istri/ suaminya. Guna menghindari terjadinya sengketa tersebut, seyogianya terdapat juga keharusan untuk memperoleh persetujuan istri/suami dalam hal pembelian hak atas tanah. Hal ini juga untuk melaksanakan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan secara konsekuen. Menurut J. Satrio, secara gramatikal, persetujuan bersama yang disyaratkan dalam Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan dapat ditunjukkan dengan:

1. suami dan istri harus bertindak bersama-sama;
2. suami memberikan kuasa/persetujuannya kepada istri dan sebaliknya. Apabila demikian halnya, maka suami/ istri dapat bertindak sendiri dalam hukum, asal ada persetujuan dari istri/ suaminya (Satrio, 1997).

Persetujuan dari istri/suami pihak pembeli tersebut kemudian juga harus diuraikan dalam Akta Jual Beli, yaitu pada bagian komparasi dari pihak pembeli, baik dengan cara istri/suami tersebut turut hadir dan turut menandatangani AJB ataupun dengan cara memberikan persetujuan tertulis (jika tidak dapat hadir di hadapan PPAT), yang sebaiknya dalam bentuk akta notariil agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dengan tidak diterapkannya kewenangan bertindak sebagaimana seharusnya, maka Tidaklah diperbolehkan perjanjian jual beli yang diadakan antara suami istri. Hal tersebut secara tegas dilarang oleh Pasal 1467 KUHPdata. Hal tersebut terjadi karena saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan istri. Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, tidak menjadi soal apakah istri atau suami yang membeli dan atas nama siapa harta itu didaftarkan (Salim, 2021). Artinya, jika perbuatan hukum jual beli terhadap harta bersama yang tidak ada persetujuan ini digugat, dan terungkap fakta-fakta hukum di persidangan maka akan mengakibatkan akta mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena tidak memenuhi syarat formil dan materil, dan tidak mempunyai kekuatan hukum (Salim, 2021). Bukan karena hakim/pengadilan yang membatalkan, tetapi hakim/pengadilan menyatakan bahwa akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Sejalan dengan pendapat Elly Erawati dan Herlien Budiono mengemukakan alasan-alasan yang dapat dijadikan sebagai landasan atau dasar suatu perjanjian yang dikategorikan batal demi hukum, yaitu:

- a) Batal demi hukum karena syarat objektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi
- b) Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum, dan;
- c) Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi (Erawati & Budiono, 2010).

Pasal 1869 KUHPdata menyebutkan “suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”. Pasal ini mensyaratkan beberapa ketentuan jika suatu akta akan mengalami penurunan atau degradasi jika pejabat yang membuatnya tidak berwenang, jika pejabat yang membuatnya dalam keadaan tidak cakap, dan jika dalam pembuatan akta tidak memenuhi syarat yang telah di tentukan dalam peraturan perundang-undangan (La Ode, 2022).

Selama akta tidak di gugat akta tersebut tetap sah dan berlaku, tetapi jika di gugat dan akta tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan hukum dan objek jual belinya kembali seperti ke keadaan semula. Akibat lebih lanjut dari gugatan pihak suami/isteri yang dirugikan yaitu dengan memohonkan pemblokiran tanah dan memohonkan sita terhadap objek jual beli yang tembusannya kepada PPAT dan Kantor Pertanahan setempat yang sudah mengeluarkan sertifikat baru.

Merujuk pada syarat objektif perjanjian pada Pasal 1320 KUHPdata, perjanjian jual beli terhadap harta bersama tanpa persetujuan suami atau isterinya tidak memenuhi syarat suatu sebab yang halal. Karena ketentuan ini menjadi dasar untuk mengidentifikasi dan menentukan terjadi atau tidaknya suatu perjanjian terhadap perjanjian yang ada serta harus betul-betul terkandung isi dan maksud para pihak sesuai dengan ketentuan undang-undang,

kesusilaan dan ketertiban umum. Maka dapat ditelaah pada Pasal-Pasal 1335, dan 1337 KUHPerduta.

- a) Pasal 1335 menyebutkan “suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”
- b) Pasal Pasal 1337 KUHPerduta menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum (Budiono, 2014).

Sehingga dapat diketahui bahwa perbuatan hukum demikian dibuat karena adanya sebab palsu karena tidak diterapkannya kewenangan bertindak antara suami isteri yang kemungkinan disebabkan karena kepalsuan-kepalsuan atas syarat formil maupun materil dalam proses pembuatan akta otentik tersebut dan perbuatan hukum atas harta bersama yang tidak menerapkan kewenangan bertindak ini sudah jelas bertentangan dengan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 1 Tentang Perkawinan. Tidak terpenuhinya unsur objektif perjanjian maka perjanjian yang dibuat dapat mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Hal ini dikuatkan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701/K/PDT/1997 tanggal 24 Maret 1999, bahwa jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami, harta bersama dipergunakan suami/isteri tanpa persetujuan pasangan kawin adalah tidak sah dan batal demi hukum, dan sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Kewenangan bertindak sifatnya sangat subjektif sekali, yaitu dengan sengaja menggelapkan hak pasangan perkawinannya yang dengan dalil dan alasan apapun tetap akan salah. Bahwa perbuatan jual beli hak atas tanah yang masih terikat harta bersama tanpa menerapkan kewenangan bertindak adalah perbuatan melawan hukum, karena dari perbuatannya itu menimbulkan kerugian pada orang lain. Pasal 1365 KUHPerduta menyebutkan bahwa “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Perbuatan suami/isteri melanggar hak subjektif pasangannya atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum suami/isteri sendiri, yang telah diatur di dalam undang-undang atau dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang. Maka oleh karena itu seorang suami/istri tidak memiliki kewenangan untuk bertindak sendiri dalam hal membeli dan/atau menjual harta bersama berupa hak atas tanah. Pembelian hak atas tanah dengan menggunakan uang dari harta bersama seharusnya dilakukan bersama-sama oleh suami dan istri, atau setidaknya terdapat pernyataan secara tegas mengenai persetujuan dari istri/suaminya agar dikemudian hari tidak terjadi kerugian antar pihak.

Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil dan kerugian yang bersifat idiil. Kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata di derita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Suami/isteri yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut harus mengganti kerugian yang tidak hanya kerugian yang nyata-nyata diterima pihak pasangannya, tetapi juga keuntungan yang harus diperoleh dari hasil jual beli tersebut. Sedangkan kerugian yang bersifat idiil adalah ketakutan, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup hingga rusaknya reputasi. Suami/isteri yang tidak diminta persetujuannya dalam melakukan jual beli harta bersama merasa bahwa dirinya tidak dihargai dan hilangnya reputasi sebagai pasangan perkawinan, yang malah dapat berujung ke perceraian. Karena banyak sekali kasus perceraian yang mulanya dari perbuatan melawan hukum oleh suami/isteri atas jual beli harta bersama.

Hukum dasar harta bersama adalah harta yang diperoleh selama perkawinan, idealnya ketika terjadi perceraian harta yang diperoleh selama perkawinan harus dibagi dua sama rata. Suami dan isteri masing-masing berhak setengah atas hartanya. Tetapi harta bersama juga dapat dibagi tidak sama besar asal sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak dan dengan rasa keadilan hakim dalam putusannya mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terjadi di persidangan, misalnya bahwa sejatinya yang mencari nafkah adalah kewajiban suami, tetapi faktanya bahwa isteri yang bekerja dan menghasilkan uang. Dalam hal demikian

pertimbangan hakim tidak hanya pada norma hukum saja, tetapi juga dengan pembuktian fakta-fakta hukum dalam persidangan.

Saat terjadi perceraian, terhadap harta yang belum dibagi atau diselesaikan, dalam perbuatan hukum apapun tetap harus dilakukan dengan sepengetahuan pihak suami/isteri. Bicara mengenai hak untuk menjual ataupun membeli, sejatinya mantan suami dan mantan isteri mempunyai hak untuk menjual ataupun mempergunakan harta bersama, tetapi sebelum adanya putusan pengadilan mengenai pembagian harta tersebut, maka segala alasan yang dipakai adalah salah dan tidak dapat dilaksanakan. Selama harta belum dibagi setelah putusan perceraian, maka masih menjadi hak dua orang yaitu suami dan isteri yang bersangkutan. Dan jika salah satu pihak menjual harta bersamanya tanpa sepengetahuan mantan pasangannya, maka dapat dikatakan bahwa terdapat pula indikasi perbuatan melawan hukum. Apabila perceraianya disebabkan karena kematian, maka terlebih dahulu dilakukan pembagian harta bersama yang jumlahnya sama besar. Setengah dari harta bersama itu baru dapat dijual oleh suami/isteri yang masih hidup dengan melampirkan surat nikah dan surat kematiannya. Dan sisa dari tanah itu kemudian jatuh kepada ahli waris.

Putusan perceraian tidak serta merta menyelesaikan status harta bersama. Di Pengadilan Negeri haruslah gugatan perceraian diputus baru diajukan gugatan harta bersama, sedangkan di Pengadilan Agama gugatan perceraian dapat diajukan sekaligus pembagian harta bersamanya. Perkara gugatan perceraian yang diakumulasikan dengan gugatan harta bersama memang diperbolehkan. Namun terkadang sering menimbulkan perdebatan bagi kedua belah pihak yang mengakibatkan proses beracaranya berlarut-larut yang kemudian para pihak tidak memperoleh kepastian statusnya melalui perceraian. Apabila dalam persidangan kedua belah pihak tidak berkeberatan atas status perceraianya, tetapi berkeberatan mengenai perkara harta bersamanya, disarankan dapat memisahkan kedua perkara tersebut guna melanjutkan kehidupannya, karena proses peradilan yang panjang dan dikhawatirkan memakan waktu yang tidak sebentar.

Jadi perkara cerai sebagai perkara pokok ini agar diputus terlebih dahulu oleh hakim. Kemudian setelah perkara cerai selesai, barulah diajukan lagi gugatan terkait harta bersama yang dimiliki mantan suami dan mantan isteri tersebut yang bersifat aksesori. Hal ini berdasarkan pengalaman praktik bahwa kebanyakan suami dan isteri bisa selesai dan sepakat bercerai di tahap Pengadilan tingkat pertama. Tetapi dalam hal harta bersama bisa saja berlarut-larut dan sukar untuk diselesaikan secara cepat.

## **B. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Apabila Tidak Menerapkan Kewenangan Bertindak.**

Berkaitan dengan pendaftaran tanah, masyarakat memerlukan kepastian hukum dalam pelayanan jasa yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Peraturan perundang-undangan di Indonesia mengatur hal yang berkaitan dengan jasa pelayanan masyarakat atau jabatan yang berhubungan dengan kepentingan akan tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, merupakan 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".

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum membuat akta tertentu khususnya akta peralihan hak atas tanah harus memiliki kemampuan khusus dibidang pertanahan. PPAT sebagai seorang Pejabat Umum yang pengertiannya adalah pejabat yang disertai tugas untuk melayani kepentingan masyarakat, secara umum memiliki kualifikasi untuk memberikan pelayanan publik. Pelayanan Publik yang berwenang untuk dilakukan oleh PPAT secara khusus adalah membuat akta otentik yang dapat dijadikan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi

**Buyung Wahyudi Arifin, Sirajudin Sailellah, Amelia Nur Widyanti**

jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, serta pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan. Menurut Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan lengkap atau sempurnanya (bukan sahnya) suatu perbuatan hukum, atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti. PPAT berfungsi dan bertanggung jawab:

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan.
3. PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. PPAT bertanggung jawab sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otentitas akta dan bertanggungjawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Selain itu pula, PPAT harus paham dan mengerti bagaimana penerapan-penerapan hukum yang lain ketika hendak menyusun akta tersebut, mengingat akta tersebut bisa digunakan sebagai alat bukti yang menerangkan telah terjadi perbuatan hukum. Misalnya dalam pembuatan akta jual beli yang objeknya berupa hak atas tanah sebagai harta bersama, terdapat klausula-klausula yang harus diperhatikan oleh PPAT.

Dalam pembuatan akta jual beli tersebut PPAT harus meneliti kebenaran formil sebagai syarat-syarat pembuatan akta jual beli yang diikuti dengan syarat materil. Tujuannya agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari berupa gugatan atau tuntutan terhadap para pihak yang merasa dirugikan. Produk akta PPAT berpotensi menimbulkan masalah atau sengketa apabila terdapat adanya penyimpangan syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta adanya penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta yang menyangkut syarat materil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan).

PPAT sebagai pejabat umum yang bertindak sebagai pihak yang mewakili negara dalam pembuatan akta otentik, tentunya melekat tanggung jawab atas produk akta yang dibuatnya. Konsep pertanggungjawaban PPAT jika dikaitkan dengan profesinya membuat akta otentik menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (based on fault of liability), Akta autentik yang dibuat oleh Notaris dan PPAT memiliki suatu peranan yang penting dalam hal menciptakan suatu kepastian hukum pada setiap hubungan hukum, dikarenakan suatu akta Notaris/ PPAT yang bersifat autentik merupakan suatu alat bukti terkuat dan terpenuh berkaitan dengan suatu tindakan hukum yang dilakukan seseorang dalam akta tersebut. Akta autentik menentukan secara jelas mengenai hak serta kewajiban para pihak, yang di mana dengan hal tersebut diharapkan dapat mengurangi timbulnya suatu sengketa dikemudian hari. Adapun akta autentik pada hakikatnya memuat mengenai kebenaran formal sesuai dengan apa yang telah diberitahukan oleh para pihak kepada PPAT. Terkait hal tersebut, maka Notaris/PPAT memiliki kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta tersebut benar-benar telah dimengerti secara jelas oleh PPAT dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuatan akta otentik PPAT harus bertanggung jawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Sebaliknya apabila unsur pelanggaran terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Dalam proses pembuatan Akta Peralihan Jual Beli tanah terdapat penyimpangan atau kesalahan yang dilakukan PPAT dalam prosedur tersebut dapat

disebut sebagai Maladministrasi. Maladministrasi adalah perilaku atau perbuatan melawan hukum melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan yang dilakukan oleh penyelenggara dan pemerintah yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau imateriil bagi masyarakat dan orang perseorangan.

The European Ombudsman, menggambarkan bahwa konsep maladministrasi meliputi kelalaian administratif, penyalahgunaan wewenang, kelalaian atau kesembronoan, prosedur yang tidak sah atau melanggar hukum, memperakukan orang lebih baik dari orang lain atau tidak adil atau tidak cakap, fungsi yang jelek atau tidak berwenang, diskriminasi, penundaan yang dapat dihindarkan dan ketiadaan atau menolak memberikan informasi.

Salah satunya adalah Akta Jual Beli (AJB) yang digunakan oleh para pihak selain sebagai alat bukti atas perbuatan hukum jual beli, juga sekaligus membuktikan terjadinya peralihan hak milik objek tanah dari semula milik penjual menjadi milik pembeli. Dengan demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah menjamin kebenaran formil dengan diikuti oleh kebenaran materiil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan jual beli tersebut. PPAT hanya mencatat atau menuangkan tentang adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh penghadap berdasarkan bukti yang ada. Dengan kata lain bahwa PPAT hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak/penghadap dengan menyesuaikan syarat-syarat formil yang dianggap sebagai bukti lalu menuangkan didalam akta.

PPAT dalam melakukan suatu perbuatan harus diambil dan disusun dengan pertimbangan cermat, tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar PPAT sebelum membuat akta, harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila PPAT kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting, itu berarti PPAT bertindak tidak hati-hati. Prinsip kehati-hatian PPAT hanya dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Sementara dalam perjalanannya PPAT tidak hanya memastikan bahwa para pihak menghadap kepada PPAT sebagai Pejabat yang membuat, membacakan, dan menjelaskan akta akan tetapi sesuai prinsip kehati-hatian PPAT dapat menghindari dan mencegah terjadinya kesalahan yang menyebabkan munculnya permasalahan dalam pembuatan akta otentik.

Terhadap hak atas tanah yang sebelumnya belum pernah didaftarkan atau belum bersertifikat PPAT wajib meneliti kelengkapan data/surat-surat mulai tahun 1960, dan meneliti status tanah atau perbuatan hukumnya, dan identitas para pihak. Akan sulit meneliti kebenaran data tanah pada tanah yang belum bersertifikat karena hanya ada tulisan bahwa perolehannya dari adjudikasi masal. Bagi tanah yang belum bersertifikat ini, saksinya wajib kepala desa setempat dan seorang anggota pemerintah desa (pamong desa), dan jika merupakan harta bersama juga wajib dihadiri oleh isteri/suaminya, guna menghindari sengketa lahan dan gugatan-gugatan lain yang dapat merugikan pihak lain. Sebelum dilakukan pendaftaran jual beli, dibuat terlebih dahulu sertifikat atas nama penjual kemudian dicoret dan diganti nama pembeli serta mencantumkan nama pembeli pada sertifikat tersebut.

Sedangkan terhadap tanah yang telah didaftarkan dan bersertifikat, PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Saksinya adalah sekurang-kurangnya dua orang yang memenuhi syarat sebagai saksi. Penjual harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan mempunyai hak serta berwenang untuk menjual hak atas tanahnya. Terhadap harta bersama, suami dan/atau isteri berwenang bertindak untuk menjual tanahnya, dengan turut hadir sebagai penghadap atau memberikan surat persetujuan hitam di atas putih apabila tidak dapat

hadir menghadap di hadapan PPAT. Sedangkan pembeli harus mempunyai syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Kalau objek jual beli adalah tanah hak milik maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintahan, badan keagamaan, dan badan sosial.

Dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, PPAT harus teliti dan memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh penghadap dan berpegang teguh pada Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang PPAT dan melaksanakan jabatannya harus berpegang teguh pada kode etik. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah antara lain menghadirkan para pihak, menghadirkan bukti formil, membacakan aktanya. PPAT wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Tanggung jawab PPAT hanya sebatas menyelidiki bukti formil nya saja, dan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materil dari akta otentik tersebut, karena kebenaran berada di tangan para pihak yang membuatnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah memang wajib menjamin kebenaran formil, begitu pula kebenaran materil walaupun PPAT tidak wajib menyelidikinya. PPAT hanya sebatas menilai bahwa apa yang dihadirkan oleh para penghadap adalah benar, sepanjang tidak ada kecurigaan dari PPAT. Selain itu, terdapat tanggung jawab lain bagi PPAT, yaitu tanggung jawab memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang terakut dalam suatu perbuatan hukum. Tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum ini timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak yang menggunakan jasanya.

Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”, sehingga PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya apabila PPAT lah yang menerbitkan kerugian itu. Bentuk tanggung jawab PPAT apabila dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggung jawab kesalahan (based on fault of liability). Artinya, bahwa dalam suatu akad atau perbuatan hukum yang dilakukan di hadapan PPAT, maka PPAT harus bertanggungjawab apabila terjadi kesalahan dalam akta yang dibuatnya dikarenakan tidak adanya prinsip kehati-hatian dari seorang PPAT. Akan tetapi apabila unsur kesalahan atau pelanggaran terjadi dari para pihak yang menghadap, maka PPAT tidak dapat diminta pertanggung jawabannya.

Menurut Hans Kelsen berpendapat bahwa tanggung jawab bisa diartikan pula sebagai hubungan antara individu yang terhadapnya dikenakan tindakan paksa ditujukan terhadap pelanggaran yang dilakukan olehnya maupun oleh orang lain. karena dalam prakteknya PPAT hanya mendengar, mencatat dan menuangkan apa yang disampaikan penghadap kepadanya ke dalam akta otentik. dapat disimpulkan, bahwa pengertian tanggung jawab dapat dipahami sebagai suatu sikap, tindakan dan perilaku yang berkaiatan erat dengan kewajiban dan sanksi, kewajiban adalah tidak melakukan perbuatan yang dilarang oleh tatanan hukum.

Sebagaimana dijelaskan di muka, bahwa PPAT wajib menjamin kebenaran formil yang kemudian di ikuti dengan kebenaran materil. Sehingga dalam perbuatan hukum jual beli harta bersama harus menerapkan persetujuan antara suami dan isteri karena persetujuan merupakan salah satu syarat materil. Dengan diterapkannya persetujuan tersebut, maka diterapkan pula kewenangan bertindak antara suami dan isteri dan memenuhi syarat materil. Dalam hal suami/isteri menjual sendiri tanpa persetujuan maka akad jual beli tersebut sah, tetapi dapat menjadi batal jika isteri tidak setuju, termasuk juga di dalam perceraian terhadap harta bersama yang belum dibagi tetap tidak bisa dilaksanakan.

Perbuatan hukum jual beli terhadap harta bersama yang tidak menerapkan kewenangan bertindak dari suami atau isterinya ini melanggar Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, “PPAT menolak membuat akta jika salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi

syarat untuk bertindak demikian". Disini suami/isteri yang menjual ataupun membeli bersumber dari harta bersama tersebut tidak berhak untuk menjual ataupun mempergunakan harta bersamanya tanpa persetujuan pasangannya. Sehingga sudah seharusnya PPAT menolak untuk membuat akta sampai diberikannya persetujuan dari pihak suami/isterinya untuk menjual ataupun mempergunakan harta tersebut, dapat dengan cara turut hadir menghadap atau memberikan surat persetujuan.

Jika suami/isteri yang menjual sendiri dan mempergunakan sendiri harta bersamanya di hadapan PPAT dengan demikian melampirkan syarat-syarat formil yang telah disyaratkan oleh undang-undang berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Surat Nikah, Bukti pembayaran PBB tahun terakhir serta keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak bahwa tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah, dan NPWP. Tetapi dengan menghalalkan segala cara mengelabui PPAT sehingga dilaksanakannya akad dan terbit sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka hal demikian bukan menjadi tanggung jawab PPAT. Hakim Munadi dalam hal ini meyakinkan bahwa terdapat indikasi pidana.

Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh penghadap bukan menjadi tanggung jawab PPAT, karena PPAT sudah tentu menjalankan fungsi, tugas, dan wewenangnya sebagaimana yang telah ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta atas dasar moral dan etika profesi demi terjaminnya perlindungan hukum dan kepastian hukum di masyarakat. Pejabat Pembuat Akta Tanah akan berbuat sesuai dengan seharusnya, mengenai perbuatan hukum terhadap objek jual beli, tentulah PPAT memeriksa dan meneliti bagaimana perolehan hak nya dan atas nama siapa sertifikat tersebut.

Pengecekan kebenaran formil atas bukti-bukti formil yang tersedia pun sebagai upaya PPAT dalam hal menjamim kebenaran materil. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak atau penghadap adalah menjadi tanggung jawab para pihak. Artinya jika terungkap fakta di persidangan bahwa memang perbuatan yang dilakukan oleh penghadap mengandung unsur pidana, maka PPAT tidak bisa dimintai pertanggungjawabannya, selain sebatas akibat hukum atas perbuatan hukum yang demikian bahwa akta yang dibuat tidak mempunyai kekuatan hukum. Sebagai contoh Keputusan Pengadilan Tinggi Agama Bandarlampung Nomor 039/Pdt.G/2020/PTA.Bdl.

Sebaliknya apabila terjadi kesalahan yang dilakukan oleh PPAT baik yang sengaja ataupun karena kelalaiannya menyalahgunakan wewenang yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga mengakibatkan para pihak atau pihak ketiga mengalami kerugian, dan jika kesalahan tersebut dapat dibuktikan oleh pihak yang merasa dirugikan itu, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 menyebutkan, PPAT diberhentikan dengan hormat apabila melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan dan kewajibannya sebagai PPAT, namun dalam ayat (2) huruf a, PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat apabila pelanggaran berat terhadap larangan dan kewajibannya sebagai PPAT. Jika dalam pemeriksaan terbukti bahwa PPAT sudah terbiasa dengan sengaja melalaikan peraturan atas jabatannya, membantu masyarakat melakukan perbuatan melawan hukum, maka PPAT dianggap melanggar sumpahnya dan menanggung akibatnya.

Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat di batalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum, sebab PPAT yang membuat akta jual beli tanah mengandung cacat hukum, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada sesuai ketentuan Pasal 2 PJPPAT PP 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT telah disalahgunakan tidak sebagaimana mestinya yang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan.

Jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT bukan hanya sekedar jual beli saja, tetapi timbulnya suatu jaminan mengenai kebenaran isi dan syaratnya. Karena masyarakat yang datang ke hadapan PPAT bertujuan untuk merasa aman dalam melakukan perbuatan hukum.

Akibat dari akta otentik yang dibuat oleh PPAT apabila terjadi sengketa karena adanya gugatan dari pihak yang merasa dirugikan adalah PPAT di dudukkan sebagai turut tergugat dalam perkara. Hal ini merupakan hal yang wajar karena setiap insan mempunyai hak untuk menggugat apabila merasa dirinya dirugikan.

Akibat hukum dari mengabaikan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengenai para pihak tidak berhak melakukan perbuatan hukum, dapat memenuhi Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut yaitu PPAT oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut. Selanjutnya sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenakan sanksi, yaitu;

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Skorsing dari keanggotaan IPPAT;
4. Pemberhentian dari keanggotaan IPPAT;
5. Pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Perbuatan jual beli tanpa menerapkan kewenangan bertindak atau melampaui kewenangan bertindak ini merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Artinya apabila PPAT secara terang-terangan membantu para pihak untuk melakukan perbuatan melawan hukum, maka PPAT juga dapat dibebankan dengan tanggung jawab secara perdata. Pertanggungjawaban PPAT secara perdata ini terkait kesenjangan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil maupun materilnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dituntut secara perdata dalam hal para pihak melakukan pengingkaran terhadap apa yang tertuang dalam akta. Menurut Purna perbuatan PPAT yang menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dan perbuatan yang dilakukan PPAT bertentangan dengan kewajiban hukum para pihak; hak subjektif para pihak; kesusilaan; kepatutan; ketelitian, dan kehati-hatian. Jika salah satu kriteria tersebut sudah dipenuhi maka dapat dikatakan bahwa PPAT sudah cukup syarat turut serta melakukan perbuatan melawan hukum. Secara normative tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Penjatuhan sanksi pidana dapat dilakukan sepanjang PPAT dengan sengaja membantu masyarakat untuk melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengabaikan kewenangan bertindak suami/isterinya atau membiarkan suami/isteri melebihi kewenangan bertindak dalam pembuatan akta jual beli, sehingga dilanggarnya Pasal 36 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam hal demikian, Hakim Yusuf menilai bahwa terdapat pemalsuan akta yang dapat dikualifikasikan sebagai bentuk tidak pidana.

Apabila seorang PPAT dengan sengaja dan disadari bekerja sama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHPidana “Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, 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, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”. Kemudian dikaitkan dengan Pasal 55 ayat (1), yaitu turut serta melakukan tidak pidana. Di samping itu, akta yang dibuat oleh PPAT dikenakan pemberatan sebagaimana diatur didalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHPidana Jo Pasal 55 ayat (1) KUHPidana. PPAT dalam hal ini memenuhi unsur yang terdapat dalam Pasal 55 KUHPidana antara lain menyalahgunakan kekuasaan dan martabat, memberikan kesempatan, sarana, atau keterangan, dan sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan. Pasal 264 KUHP ditegaskan bahwa pemalsuan yang diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun salah satunya jika dilakukan terhadap akta otentik dan termasuk pada surat yang menimbulkan suatu perjanjian misalnya

perjanjian jual beli. Adapun bentuk pemalsuan akta otentik yang dibuat oleh PPAT adalah membuat akta yang isinya bukan semestinya atau tidak benar sehingga penggunaannya dapat mendatangkan kerugian.

### Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan tentang kewenangan bertindak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang masih terikat harta bersama dalam perkawinan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka penulis memberikan saran yaitu bahwa Kewenangan bertindak Suami/istri dalam tindakan Pemindahan hak atas tanah wajib dilakukan secara konsisten yaitu berupa persetujuan Pasangan Kawinnya, baik di Pihak Penjual maupun Pembeli, hal ini dikarenakan didalam harta bersama ini terdapat keseimbangan hak dan kewajiban antara suami isteri, selain itu agar salah satu pihak suami/isteri tidak melampaui kewenangannya (azas nemo plus), lain daripada itu, maka PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya diharapkan juga menjamin dan memeriksa kebenaran materiil, memberikan penyuluhan hukum kepada calon penjual dan calon pembeli, dan bisa memberikan gambaran akibat hukum yang timbul jika para pihak tidak memenuhi persyaratan sesuai dengan yang sebenarnya apa yang dijelaskan oleh PPAT.

### Daftar Pustaka

- Al Asy'arie, Mohammad Asadullah Hasan, & Handoko, Widhi. (n.d.). Rasio Legis Perbuatan Tercela Sebagai Dasar Pemberhentian Sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Notarius*, 16(2), 998–1012.
- Anshary, M. (2016). Harta Bersama Perkawinan Dan Permasalahannya. *Bandung: Mandar Maju*.
- Bakar, Zainal Abu, & Lingkungan, Kumpulan Peraturan Perundang undangan Dalam. (1995). Peradilan Agama. *Yayasan Al-Hikmah, Jakarta*.
- Buana, Pustaka. (2014). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Buana Press, Cetakan II.
- Budiono, Herlien. (2014). Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan, Cet Ke IV, Bandung: PT. *Citra Aditya Bhakti*.
- Busro, Achmad. (2011). Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata. *Yogyakarta: Pohon Cahaya*.
- Chendra, Jane Elizabeth Priscillia, Said, Nurfaidah, & Lahae, Kahar. (2020). Kepastian Hukum Dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama Pada Pembelian Dan Penjaminan Hak Atas Tanah. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 32(2), 308–331.
- Djuniarti, Evi. (2017). Hukum Harta Bersama Ditinjau dari Perspektif Undang-Undang Perkawinan dan KUH Perdata (The Law of Joint Property Reviewed from The Perspective of Marriage Law and Civil Code). *Jurnal Penelitian Hukum P-ISSN*, 1410, 5632.
- Erawati, Elly, & Budiono, Herlien. (2010). *Penjelasan hukum tentang kebatalan perjanjian*. Nasional Legal Reform Program.
- Fadillah, Maulana, Sugiharti, Dewi Kania, & Singadimedja, Holyness N. (2022). Implikasi Hukum Putusan Mahkamah Agung yang Menyatakan Kontrak Karya sebagai Lex Specialis dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap Keuangan Daerah. *Jurnal Sains Sosio Humaniora*, 6(1), 525–537.
- Fuady, Munir. (2005). *Perbandingan hukum perdata*. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Budi. (2007). Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya. (*No Title*).
- HOLILAH, FIRMAN MUNTAQO, & MANSUR, AMIN. (n.d.). PENERAPAN PASAL 5 AYAT (3) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG

Kewenangan Bertindak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibeli Dari Harta Bersama Dalam Perkawinan Yang Masih Terikat Harta Bawaan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

**Buyung Wahyudi Arifin, Sirajudin Saillellah, Amelia Nur Widyanti**

**PERATURAN JABATAN PPAT, KEPALA DESA SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPAT SEMENTARA) DI KABUPATEN BANYUASIN. EPERTORIUM, 37.**

- Innaka, Antari, & Sularto, Mr. (2012). Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan. *Jurnal Mimbar Hukum*, 24(3), 40739.
- Istrianty, Annisa, & Priambada, Erwan. (2016). Akibat Hukum Perjanjian Perkawinan Yang Dibuat Setelah Perkawinan Berlangsung. *Privat Law*, 3(2), 164410.
- Jaya, Febri. (2016). *Masalah Terkait Kredit Perbankan: Kumpulan Tulisan dan Pemikiran Hukum*. Penerbit Garudhawaca.
- La Ode, ALFIAN. (2022). Degradasi Akta Hibah Wasiat Dari Akta Autentik Menjadi Surat Di Bawah Tangan Berdasarkan Putusan Pengadilan Dan Dampak Penerapan Dalam Pembagian Harta Warisan. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 4(1), 42–54.
- Mujiburohman, Dian Aries. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(1), 88–101.
- Munthe, Benny Rezki. (2023). *Kedudukan Anak Dalam Perkawinan Campuran Akibat Perceraian Menurut Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 (Analisis Putusan No. 1491/Pdt. G/2019/PN. Jak. Sel. UIN Ar-Raniry Banda Aceh*.
- No, Peraturan Pemerintah. (10AD). tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. *Menimbang, Bahwa Dari Keterangan Turut Tergugat VI Dalam*.
- Nomor, Peraturan Pemerintah. (24AD). *tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Puspytasari, Heppy Hyma. (2020). Harta Bersama Dalam Perkawinan Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif. *Jatiswara*, 35(2).
- Putri, Irma Ananda. (2022). Analisis Yuridis Putusan Ma Nomor 3180 K/Pdt/2019 Tentang Jual Beli Harta Bersama Yang Belum Di Bagi Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats). *Novum: Jurnal Hukum*, 141–150.
- Rizky, Muhammad, Abubakar, Muzakkir, & Mansur, Teuku Muttaqin. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah dalam Akta Jual Beli Tanah PPAT yang Batal Demi Hukum oleh Putusan Pengadilan. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9(4), 888–905.
- Rochaeti, Etty. (2015). Analisis Yuridis tentang Harta Bersama (gono gini) dalam perkawinan menurut Pandangan Hukum islam dan Hukum Positif. *Jurnal Wawasan Yuridika*, 28(1), 650–661.
- Salawati, Lysanza, Manan, Abdul, & Widjajaatmadja, Dhody A. R. (2022). *Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karena Adanya Gugatan Terkait Dokumen Palsu Dan Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta, Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i. Volume*.
- Salim, H. S. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT)/Salim HS*.
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Satrio, J. (1997). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti*.
- Sriono, Sriono. (2016). Perjanjian Kawin Sebagai Bentuk Perlindungan Terhadap Harta Kekayaan Dalam Perkawinan. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 4(2), 69–80.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian, cet. 10. PT Citra Aditya Bakti, Bandung*.
- Subekti, R., & Perdata, Pokok Pokok Hukum. (2005). *Cetakan XXXII. Jakarta: Intermasa*.
- Sugianto, Qisthi Fauziyyah. (2019). Peluang dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital. *Notarius*, 12(2), 656–668.
- Sugiswati, Besse. (2014). Konsepsi Harta Bersama Dari Perspektif Hukum Islam, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Adat. *Perspektif*, 19(3), 201–211.
- Suteki, Galang Taufani. (2020). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik), Cetakan Ke-3*. Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Widjaja, Gunawan, & Muljadi, Kartini. (2003). *Jual beli. (No Title)*.
- Widyalestari, Pratis, & Hanim, Lathifah. (2017). Akibat Hukum Notaris Merangkap Jabatan Sebagai Arbiter Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. *Jurnal Akta*, 4(4), 759–772.

Yunanto, Yunanto. (2019). PENERAPAN ASAS NEMO PLUS DALAM PERBUATAN HUKUM TERHADAP HARTA KEKAYAAN PERKAWINAN. *Diponegoro Private Law Review*, 4(3).