



AKIBAT HUKUM PENJUALAN TANAH DARI HARTA BERSAMA TANPA PERSETUJUAN MANTAN PASANGAN (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 183/PDT.G/2019/PN.BYW)

Hafizh Prasetya Muslim, Sri Laksmi Anindita
Universitas Indonesia

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli tanah. Tidak jarang tanah yang dijual merupakan tanah atas harta bersama suami-istri yang status pernikahannya telah berakhir karena perceraian namun belum dilakukan pembagian. Jika tanah tersebut dijual tetapi tidak terdapat persetujuan dari salah satu mantan pasangan, maka hal tersebut akan menimbulkan permasalahan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu melakukan penelitian terhadap data sekunder. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu memberikan gambar secara menyeluruh tentang permasalahan yang sedang diteliti. Bahwa tidak adanya persetujuan dari salah satu mantan pasangan terhadap akta jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi, membuat akta tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sebab yang halal. Adanya perbuatan penjualan tanah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum secara perdata. Sehingga nantinya Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertanggung jawab baik itu secara perdata, administrasi, serta kode etik karena kesalahannya tersebut.

Kata Kunci : Harta Bersama, Mantan Pasangan, Akta Jual Beli.

PENDAHULUAN

Hak asasi manusia mengatur bahwa perkawinan merupakan bagian dari hak asasi yang terdapat dalam setiap insan.² Ikatan perkawinan bisa dikatakan absah, jika adanya kehendak bebas dari calon suami dan calon istri. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 mengenai Perkawinan (untuk selanjutnya ditulis UU Perkawinan) menyebutkan bahwa absahnya suatu perkawinan yaitu jika perkawinan dilakukan menurut masing-masing kepercayaan dan agama calon suami isteri. Setelah perkawinan dilangsungkan, maka perkawinan haruslah dicatat. Pencatatan ini dicatat oleh Kantor Catatan Sipil dimana calon

E-Mail : hafizhpm97@gmail.com, sri.laksmi.a@gmail.com

DOI : www.dx.doi.org/10.31604/justitia.v9i6.3141-3152

Publisher : ©2022 UM- Tapsel Press

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

pasangan tadi melangsungkan perkawinan. Khusus untuk orang yang melangsungkan perkawinan secara islam maka wajib dicatatkan pada Kantor Urusan Agama.³

Pencatatan bertujuan untuk memberikan kepastian serta perlindungan hukum kepada calon pasangan agar dapat memberikan bukti autentik bahwa telah terjadinya perkawinan. Nantinya perkawinan akan menimbulkan hak dan kewajiban baik suami maupun istri, salah satunya berkaitan dengan harta perkawinan. Pasal 35 ayat (1) dan (2) UU Perkawinan menyatakan bahwa perkawinan memiliki dua macam harta, yaitu harta bawaan dan harta bersama. Harta bawaan adalah harta yang diperoleh suami atau istri sebelum menikah. Sedangkan Harta bersama merupakan harta yang diperoleh suami atau istri selama perkawinan. Yang dimaksud dengan masa perkawinan adalah sejak perkawinan sampai dengan berakhirnya perkawinan.⁴

Mengenai putusnya perkawinan dapat disebabkan oleh berbagai macam salah satunya adanya perceraian. Dalam suatu perkawinan suami atau istri memiliki sifat dan kepribadian yang berbeda. Perbedaan tersebut terkadang menimbulkan suatu masalah yang tidak bisa diselesaikan dan berujung kepada perceraian. UU Perkawinan tidak menjelaskan mengenai perceraian namun, Subekti menjelaskan bahwa perceraian merupakan “penghapusan perkawinan dengan putusan hakim, atau tuntutan salah satu pihak dalam perkawinan itu.”⁵

Setelah terjadinya perceraian, timbulah dampak hukum terhadap harta benda pasangan tersebut. Nantinya, harta bersama akan dibagi dua antara suami dan istri. Hal ini meliputi keuntungan dan kerugian yang diperoleh suami atau istri selama perkawinan mereka. Jika harta itu telah dipecah, maka perbuatan hukum terhadap harta bersama perlu adanya persetujuan pasangan. Namun, tidak jarang terdapat harta bersama yang belum terbagi setelah perceraian. Oleh karena itu, persetujuan mantan suami/istri tetap diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum. Hal tersebut meliputi pula pada saat penjualan tanah dan bangunan atas harta bersama.

Tanah memiliki peran penting dalam kelangsungan hidup manusia sebagai aset sosial dan aset modal. Tanah sebagai aset sosial berfungsi sebagai pengikat sosial dalam kelompok masyarakat di Indonesia. Sedangkan tanah sebagai aset modal mempunyai nilai ekonomi.⁶ Agar tanah tersebut mendapatkan perlindungan hukum maka dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA).

UUPA mewajibkan untuk mendaftarkan kepemilikan tanah agar menjamin kepastian hukum tentang pendaftaran tanah. Pengaturan tersebut lebih lanjut diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tatacara pendaftaran tanah (untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah).⁷ Salah satu tujuan dibentuknya peraturan ini, supaya

³ Juliana Pretty Sanger, 'Akibat Hukum Perkawinan Yang Sah Didasarkan Pada Pasal 2 UU. Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan' (2015) *Lex Administratum* 3(6), 198.

⁴ Wahyono Damabrata dan Surini Ahlan Syarif, *Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia* (Rizikita 2015) 112.

⁵ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Intermasa 2010) 23.

⁶ Akmelen Zulda Putra, 'Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT' (Tesis Magister Universitas Diponegoro 2015) 1.

⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Ps. 19.

dimungkinkannya bagi para pemegang hak atas tanah untuk mendapatkan bukti bahwa hak atas tanah tersebut adalah tanah yang dikuasainya. Bukan hanya itu saja, pendaftaran tanah dilakukan pula untuk setiap adanya transaksi jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan kepada perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak tanah lainnya oleh para pihak.⁸ Oleh karena itu dibutuhkan peran PPAT.

Salah satu kewenangan PPAT adalah dapat menyusun akta jual beli tanah yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut Peraturan Jabatan PPAT). Bahwa setelah akta jual beli tanah tersebut ditandatangani, PPAT akan melakukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan setempat agar pemindahan hak atas tanah dapat diproses. Para pihak tetap diberikan kebebasan untuk menyusun isi dari akta jual beli tanah. Hal ini dikarenakan adanya asas kebebasan berkontrak yang dalam pokoknya adalah perwujudan dari kehendak bebas para pihak untuk menyusun kontrak. Selain itu pula perjanjian jual beli tanah tunduk pada Pasal 1320 KUHPerduta. Jika tidak terpenuhinya unsur kesepakatan serta kecakapan maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan jika tidak terpenuhinya unsur hal tertentu serta sebab yang halal maka perjanjian tidak sah dan batal demi hukum.

Tidak jarang terjadi permasalahan hukum terhadap tidak sahnya akta jual beli tanah. Hal ini terjadi pada perkara Putusan Nomor 183/Pdt.G/2019/PN Byw. Gugatan diajukan oleh MTR lantaran MMH sudah menjual harta bersama yang belum dibagi berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor 00601 yang dituangkan pada Akta Jual Beli tertanggal 14 Januari 2019 tanpa persetujuan dari MTR. Sebelumnya Tanggal 28 Februari 2010 telah dilangsungkannya pernikahan antara MTR dengan MMH dan telah dicatitkan pada Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Banyuwangi. Selama masa perkawinan diperoleh harta bersama yaitu tanah yang terletak pada Desa Gitik Kecamatan Rogojampi seluas 270 M2. Pada tanggal 15 Agustus 2018 terdapat putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 90/Pdt.G/2018/PN Byw yang amarnya menyatakan berakhirnya hubungan perkawinan antara MTR dan MMH karena perceraian. Berdasarkan uraian diatas maka, rumusan masalah dalam artikel ini adalah Pertama, Bagaimana akibat hukum penjualan tanah tanpa persetujuan mantan pasangan terhadap akta jual beli tanah berdasarkan Putusan Nomor 183/Pdt.G/2019/PN Byw? Kedua, Bagaimana pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap penjualan tanah dari harta bersama tanpa persetujuan mantan pasangan berdasarkan Putusan Nomor 183/Pdt.G/2019/PN Byw?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif yaitu suatu metode hukum yang dilakukan melalui penelusuran bahan pustaka atau data sekunder.⁹ Sifat pendekatan penelitian yang digunakan penulis adalah Pendekatan deskriptif analitis yang merupakan pandangan yang menyeluruh dan sistematis tentang keadaan yang diteliti yang dalam hal ini dikaitkan dengan permasalahan akibat hukum

⁸ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Prespektif regulasi, Wewenang dan Sifat Akta* (Kencana 2017) 111-112.

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Rajawali Pers 2001) 13-14.

penjualan tanah dari harta bersama tanpa persetujuan mantan pasangan terhadap akta jual beli tanah dan tanggungjawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah tanpa persetujuan mantan pasangan.

PEMBAHASAN

Akibat Hukum Penjualan Tanah Tanpa Persetujuan Mantan Pasangan

Dilangsungkannya perkawinan menimbulkan akibat hukum mengenai adanya harta benda dan penghasilan yang didapatkan suami-istri. Jika pada saat melangsungkan perkawinan baik istri dan suami tidak melangsungkan perjanjian perkawinan, maka semua aktiva dan pasiva suami istri pada saat sebelum melangsungkan perkawinan dan diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.¹⁰ Sehubungan dengan hal tersebut, timbulah kewajiban bagi suami-istri untuk melakukan pengurusan harta bersama.¹¹ Tidak jarang bahwa dalam perkawinan ternyata masing-masing pasangan tidak memiliki kecocokan, sehingga perkawinan antara suami-istri putus karena perceraian. Hal ini ternyata berakibat pula pada harta bersama suami-istri.

Pasal 37 UU perkawinan menjelaskan bahwa "bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing."¹² Dengan adanya pasal ini maka atas harta bersama tersebut dapat dibagi atau diselesaikan dengan hukum agama, hukum adat, maupun hukum-hukum yang lainnya.¹³ Sementara itu jika melihat Putusan Nomor 183/Pdt.G/2019/PN Byw, bahwa harta bersama yang telah dijual oleh MMH tanpa persetujuan MTR merupakan harta bersama yang belum terbagi lantaran adanya perceraian. Hakim menyatakan bahwa pembelian objek sengketa masih pada ikatan perkawinan yang sah, sehingga harta tersebut masih dianggap sebagai harta bersama yang belum terbagi meskipun MTR dan MMH telah bercerai.

UU Perkawinan tidak mengatur mengenai akibat hukum penjualan harta bersama tanpa persetujuan pasangan, namun dalam penjualan harta bersama perlu dilihat dari syarat sahnya perjanjian tersebut. Jika tidak terdapat persetujuan dari salah satu pasangan, lantas perbuatan tersebut dapat dikatakan cacat hukum. Pasangan yang dirugikan dapat melakukan gugatan atas perbuatan hukum tersebut karena telah melanggar Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan. Sementara itu, jika suami atau istri sebenarnya telah mengetahui atas penjualan harta bersama tersebut tidak ada persetujuannya, lalu suami atau istri tidak melakukan penuntutan maka dapat dikatakan persetujuan tersebut merupakan persetujuan diam-diam.

Pada putusan ini, Hakim menyatakan bahwa tidak adanya persetujuan mantan pasangan atas harta bersama tersebut membuat Akta Jual Beli Nomor 16/2019 tertanggal 14 Januari 2019 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT ZE menjadi tidak sah. Pertimbangan tidak sahnya akta jual beli tersebut merujuk pada syarat sahnya perjanjian. Suatu perjanjian

¹⁰ Wahyono Darmabrata, *Hukum Perkawinan Perdata Syrat Sahnya Perkawinan Hak dan Kewajiban Suami Isteri Harta Benda Perkawinan* (Rizkita 2021) 128.

¹¹ Wahyono Darmabrata dan Surini Ahlan, *Op. Cit.*, 115-116.

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*, 119.

dianggap sah apabila telah memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdota.¹⁴ Oleh karena, itu penjualan harta bersama pada kasus ini akan sah jika memenuhi:¹⁵

a. Kesepakatan

Unsur kesepakatan sangat penting pada perjanjian, serta pada kesepakatan tersebut tidak boleh ada paksaan dari masing-masing pihak. Dengan adanya kehendak tersebut maka pihak yang satu menerima haknya dan pihak yang lainnya melakukan kewajibannya.¹⁶ Jika mengacu pada putusan diatas, bahwa telah terjadi kesepakatan antara MMH selaku penjual dengan ABR selaku pembeli terkait dengan penjualan tanah. Adanya kesepakatan tersebut dituangkan secara tertulis pada Akta Jual Beli Nomor 16/2019 tertanggal 14 Januari 2019 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT ZE.

b. Kecakapan

Pihak-pihak yang terdapat dalam perjanjian haruslah cakap menurut hukum. Orang-orang yang tidak cakap hukum dijelaskan bahwa orang-orang tersebut adalah (1) orang yang belum dewasa, (2) mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, (3) orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan (4) yang telah dilarang oleh Undang-Undang. Pada putusan ini, terdapat fakta bahwa MMH, MTR dan ABR telah dikatakan dewasa. Hal ini dibuktikan bahwa dalam pertimbangan hakim pihak pembeli dan penjual telah cakap hukum.

c. Hal Tertentu

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu yang bisa ditentukan. Pada setiap perjanjian jual beli, perlu adanya objek perjanjian jual beli pada saat jual beli dilaksanakan. Pada kasus ini objek yang diperjanjikan pada Akta Jual Beli Nomor 16/2019 tertanggal 14 Januari 2019 adalah sebidang tanah perumahan yang terletak di Desa Gitik Kecamatan Rogojampi seluas 270m² yang tercatat pada sertifikat Hak Milik nomor 00601 atas nama MMH. Oleh karena itu unsur hal tertentu telah terpenuhi.

d. kausa yang Halal

Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdota bahwa "suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang tidaklah mempunyai kekuatan." Selain itu pada isi perjanjian tidaklah boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum serta kesusilaan.¹⁷ Jika dikaitkan dengan Pasal 36 ayat (1) bahwa perbuatan penjualan harta bersama dalam hal ini adalah objek sengketa perlu adanya persetujuan dua pihak yaitu MTR dan MMH. Namun dalam kenyataannya ternyata saat MMH menjual tanah tersebut kepada ABR, tidak ada persetujuan dari MTR. Sehingga perjanjian jual beli atas

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,Ps. 1320.

¹⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Sinar Grafika) 61-69.

¹⁶ Sri Laksmi Anindita, *Tidak Dilaksanakannya Suatu Perjanjian Mengakibatkan Wanprestasi Atau Penipuan?*, dalam *Percikan Pemikiran Makara Merah Dari FHUI Untuk Indonesia* (Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2018) 185.

¹⁷Rony Fauzi. *'Pembatalan Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapan PPAT Oleh Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 03/PDT.G/2008/PN.PDG Tanggal 07 Juli 2008'* (Tesis Magister Universitas Indonesia 2010) 23.

tanah tersebut tidak memenuhi unsur sebab yang halal karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan.

Dilihat dari unsur-unsur tersebut, ternyata penjualan tanah pada putusan diatas tidak memenuhi satu unsur yaitu unsur sebab yang halal. Tidak terpenuhinya unsur sebab yang halal akan berkaitan dengan syarat objektif yang mana suatu perjanjian harus batal demi hukum. Menurut penulis, keputusan hakim sudah tepat untuk menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 16/2019 tertanggal 14 Januari 2019 sah dan batal demi hukum dengan merujuk pada syarat objektif suatu perjanjian. Namun, sayangnya hakim kurang menjelaskan secara rinci pada putusan tersebut mengenai syarat perjanjian mana yang tidak terpenuhi.

Selain kasus pada putusan diatas, terdapat kasus lain mengenai tidak sahnya suatu perjanjian dikarenakan tidak adanya persetujuan pasangan atas harta bersama. Kasus tersebut terdapat pada Putusan Nomor 16/PDT.G/2018/PN.BDG dan Putusan Nomor 3200/Pdt.G/2016/ PA.Lmj. Adapun mengenai masalah pada kedua putusan tersebut berupa:

TABEL 1
Putusan Lain Terkait Dengan Pembatalan Akta Jual Beli Karena Tidak Adanya Persetujuan Mantan Pasangan

Keterangan	Putusan Nomor 3200/Pdt.G/2016/PA.Lmj	Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Bdg
Para Pihak	1 AP (Penggugat) 2 SH (Tergugat I) 3 HAH (Tergugat II) NM (Tergugat III)	1 SWW (Penggugat) 2 I (Tergugat) 3 AS (Turut Tergugat I) 4 AS (Turut Tergugat II) 5 LN (Turut Tergugat III) 6 Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (Turut Tergugat IV)
Permasalahan	Penentuan harta bersama serta pembatalan penjualan harta bersama berupa tanah yang belum dibagi karena perceraian tanpa persetujuan pasangan yang dituangkan dalam akta jual beli	Pembatalan Akta Jual Beli harta bersama berupa tanah dikarenakan tidak adanya persetujuan dari pasangan

Berdasarkan Putusan Nomor 3200/Pdt.G/2016/PA.Lmj terdapat penjualan harta bersama oleh SH berupa dua buah tanah yang belum dibagi setelah perceraian. Salah satu amar pada putusan tersebut menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor: 421/2015 dan Akta Jual Beli tersebut tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, Adapun hakim memberikan pertimbangan alasan dibatalkan kedua akta jual beli tersebut dikarenakan tidak adanya persetujuan dari AP selaku mantan suami terhadap harta bersama yang pada saat itu belum dibagi karena adanya perceraian.

Pertimbangan tersebut didasari harta bersama atas kedua tanah tersebut didapatkan pada saat selama perkawinan AP dengan SH, sehingga kedua tanah tersebut merupakan

harta bersama. Selain itu hakim dalam pertimbangannya merujuk Putusan Nomor: 701 K/Pdt/1997, tanggal 24 Maret 1999 yang mengandung kaidah hukum berupa penjualan tanah atas harta bersama haruslah mendapatkan persetujuan kedua belah pihak.

Senada dengan Putusan Nomor 3200/Pdt.G/2016/PA.Lmj, pembatalan akta jual beli atas harta bersama tanpa persetujuan pasangan pernah diputus berdasarkan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Bdg Pada putusan tersebut Almarhum AJ selaku suami SWW yang telah meninggal melakukan penjualan berupa tanah dan bangunan kepada I yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.513/473/Bdg/1991 tertanggal 08 November 1991. Nyatanya dalam penjualan tersebut tidak ada persetujuan SWW selaku istrinya pada waktu itu. Hakim menyatakan bahwa penjualan tanah dan bangunan tersebut merupakan harta gono gini, sehingga merujuk kepada Pasal 36 Ayat (1) UU Perkawinan bahwa seharusnya atas perbuatan hukum terhadap harta bersama perlu persetujuan kedua belah pihak. Oleh karena itu dalam salah satu amar putusan hakim menyatakan bahwa Akta Jual Beli No.513/473/Bdg/1991 tertanggal 08 November 1991 tidak sah dan batal demi hukum.

Merujuk pada uraian-uraian diatas maka menurut penulis putusan hakim untuk menyatakan bahwa tidak sahnya Akta tersebut sudah tepat, bahwa sesuai dengan Syarat Sah Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara serta putusan-putusan yang serupa dengan kasus pada putusan nomor 183/Pdt.g/2019/PN.Byw

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Penjualan Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Mantan Pasangan

Dalam Putusan Pengadilan nomor 183/Pdt.G/2019/PN Byw, Notaris ZE dalam kedudukannya sebagai PPAT menjadi Turut Tergugat I. Hal tersebut dikarenakan Notaris/PPAT ZE telah membuat Akta Jual beli nomor 16/2019 tertanggal 14 Januari 2019 mengenai jual beli tanah namun dalam penjualan tersebut Notaris/PPAT ZE tidak melibatkan MTR selaku mantan pasangan. Dalam hal ini, objeknya adalah harta bersama yang belum terbagi yang terletak di Desa Gitik Kecamatan Rogojampi seluas 270M2 dengan sertifikat hak milik nomor 000601 atas nama MMH. Tidak adanya persetujuan mantan pasangan tersebut membuat hakim memutuskan bahwa beralihnya hak objek sengketa dari MMH kepada ABR merupakan tindakan yang tidak sah menurut hukum. Dengan tidak sahnya akta jual beli tersebut maka timbulah pertanyaan seberapa jauh pertanggungjawaban PPAT pada kasus ini. Adapun dalam kasus pada Putusan Nomor 183/Pdt.G/2019/PN Byw ZE selaku PPAT memiliki:

1 Tanggungjawab Secara Perdata

Tanggungjawab secara perdata dapat timbul jika PPAT telah melakukan pelanggaran hukum yang menimbulkan kerugian kepada pihak lain secara perdata yang dituangkan dalam suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Merujuk pada putusan Nomor 183/Pdt.G/2019/PN Byw, bahwa hakim menyatakan Akta Jual Beli Nomor 36/2019 yang dibuat oleh ZE selaku PPAT harus dinyatakan batal menurut hukum. Pembuatan AJB oleh ZE selaku PPAT telah melanggar hak seseorang yaitu MTR yang harus kehilangan hak atas tanahnya karena dijual tanpa persetujuan MTR. Adanya pembuatan akta jual beli tersebut tentu memberikan dampak kerugian kepada MTR. Oleh karenanya perbuatan ZE selaku PPAT tersebut adalah termasuk perbuatan

melawan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka MTR berhak untuk mendapat ganti kerugian yang timbul akibat perbuatan tersebut. Adapun unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara jika dikaitkan dengan tindakan ZE selaku PPAT yaitu: ¹⁸

- a. Terdapat sesuatu perbuatan
Adanya perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT ZE adalah perbuatan melawan hukum yang bersifat aktif hal ini dibuktikan dengan adanya pembuatan langsung Akta Jual Beli nomor 16/2019 tertanggal 14 Januari 2019 tanpa persetujuan MTR.
- b. Melawan Hukum
Bahwa MTR selaku mantan pasangan MMH memiliki hak atas tanah yang dijual kepada ABR. Penjualan tersebut nyatanya telah menyalahi ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan dimana MMH tidak meminta persetujuan penjualan kepada MTR terhadap penjualan harta bersama. Bahwa atas penjualan tanah tersebut hak subjektif MTR telah dilanggar
- c. Terdapat hubungan sebab dan akibat dari adanya perbuatan melawan hukum dengan kerugian
Salah satu unsur perbuatan melawan hukum yaitu timbulnya suatu kerugian yang disebabkan oleh perbuatan Seseorang. Terdapat dua teori mengenai hubungan sebab akibat yaitu *individualiserende theorie* dan *generaliserende theorie*. *Individualiserende theorie* menekankan pada pencarian suatu sebab perlu dilihat akibatnya timbul dengan cara mencari keadaan nyata, sedangkan *generaliserende theorie* yaitu adanya yang timbul dari suatu sebab atas perbuatan yang sejajar dengan akibat. Dengan adanya perbuatan berupa pembuatan Akta Jual Beli nomor 16/2019/ tertanggal 14 Januari 2019 oleh Notaris/PPAT ZE, perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian terhadap MTR berupa kehilangan penguasaan tanah atas harta bersama.
- d. Adanya kesalahan
Maksud kesalahan pada pasal 1365KUHPerdara merupakan perbuatan hukum yang dipertanggungjawabkan terhadap kerugian atas perbuatan tersebut yang memang dilakukan oleh pelaku. Selain itu pula, Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan bahwa atas kerugian yang dilakukan karena kelalaian dan kesembronan, pelaku harus pula bertanggung jawab.¹⁹ Kesalahan yang diperbuat oleh Notaris/PPAT ZE berupa perbuatan dengan membuat Akta Jual Beli nomor 16/2019/ tertanggal 14 Januari 2019 tanpa persetujuan MTR.
- e. Terdapat Kerugian
Kerugian yang ditimbulkan dapat berupa harta kekayaan atau idiil. Kerugian atas harta kekayaan merupakan kerugian seperti penguasaan atas benda ataupun kehilangan atas keuntungan yang harusnya didapatkan. Sedangkan mengenai kerugian idiil merupakan kehilangan kesenangan hidup, guncangan jiwa ataupun menjadi sakit karena adanya suatu perbuatan.²⁰ Dalam hal ini MTR

¹⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, 107

¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1365-1366

²⁰ Setiawan, I Ketut Oka. *Op. Cit.*, hlm 112.

selaku pemilik tanah kehilangan penguasaan haknya karena dibuatnya Akta Jual Beli nomor 16/2019/ tertanggal 14 Januari 2018 oleh Notaris/PPAT ZE mengenai penjualan tanah atas harta bersama oleh MMH kepada ABR.

Berdasarkan putusan tersebut, hakim hanya menyatakan bahwa tindakan jual beli objek sengketa antara MMH dengan ABR merupakan perbuatan melawan hukum. Maka dari itu, sebenarnya kepada Notaris/PPAT ZE dapat diajukan gugatan untuk meminta ganti rugi atas tindakannya berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta.

2 Tanggungjawab Secara Administrasi

Dalam menjalankan jabatannya PPAT harus berpedoman pada Peraturan Jabatan PPAT. Apabila terdapat kesalahan yang dilakukan oleh PPAT secara administratif dan kesalahan tersebut menimbulkan kerugian, maka PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administrasi. Dalam pengertian secara sempit, PPAT berwenang untuk membuat akta terkait tanah. Sedangkan dalam arti luas, pertanggungjawaban PPAT meliputi pada saat penandatanganan akta hingga setelah penandatanganan akta.

Adapun Notaris/PPAT ZE memiliki tanggungjawab administrasi atas dibuatnya akta tersebut yang tidak mendapatkan persetujuan MTR. Adanya kesalahan/kelalaian dan atau kealpaan akan berakibat pada pemberian sanksi administratif untuk PPAT. Berkaitan dengan kewenangan pembuatan akta autentik seharusnya PPAT dituntut untuk:²¹

- a). "Membuat akta yang digunakan sebagai dasar dalam pelaksanaan peralihan hak di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
- b). Bertanggungjawab atas terpenuhinya unsur-unsur perjanjian Pasal 1320 KUHPerduta dan memastikan kewenangan penghadap terkait dengan keabsahan perbuatan hukumnya serta keterangan-keterangan yang diberikan penghadap.
- c). Bertanggungjawab atas segala dokumen yang digunakan.
- d). Bertanggungjawab atas prosedur pembuat akta autentik guna menjamin otentisitas dari akta itu sendiri."

Bahwa PPAT dapat menolak untuk membuat akta jika terdapat pihak atau saksi yang tidak memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tatacara pendaftaran tanah (untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah).²² Apabila melihat ketentuan Pasal 62 PP Pendaftaran Tanah bahwa PPAT yang melanggar Pasal 39 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah Notaris/PPAT ZE dapat dikenakan tindakan administratif.

Pasal tersebut menjelaskan bahwa jika PPAT dalam pembuatan akta memberikan informasi palsu tentang sengketa tanah atau tindakan yang mengarah pada sengketa maka

²¹Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, *Petunjuk Teknis Ke-PPAT-an dan Persyaratan Pelayanan Pertanahan di Kabupaten Bandung* (Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung 2015) 33.

²² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Ps.39 Ayat (1) Huruf c

dapat diberhentikan dengan tidak hormat.²³ Merujuk pada kasus yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa Notaris/PPAT ZE dalam membuat akta jual beli tidak mengikutsertakan MTR atas penjualan harta bersama. Sehingga terdapat keterangan para pihak yang tidak benar dalam akta tersebut mengenai kepemilikan tanah yang akan dijual. Untuk itu dimungkinkannya penjatuhan sanksi berupa pemberhentian tidak hormat atas tindakan pembuatan akta jual beli oleh Notaris/PPAT ZE karena memicu konflik sengketa antara MTR dengan MMH dan ABR.

3 Tanggungjawab Berdasarkan Kode Etik

Selain memiliki tanggungjawab secara jabatannya, seorang PPAT memiliki tanggungjawab moral terhadap akta-akta yang telah dibuat olehnya. Tanggung jawab moral harus diatur oleh kode etik profesi. Kode etik adalah lambang yang berisi kata-kata, kitab suci, dan hal-hal yang telah disepakati untuk tujuan tertentu. Kode etik didasarkan pada organisasi tempat para anggota profesi bernaung. Yang dimaksud dengan Kode Etik adalah norma atau prinsip yang diterima oleh suatu kelompok tertentu sebagai dasar perilaku sehari-hari dalam masyarakat dan tempat kerja.²⁴

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (atau yang sebut IPPAT) telah menetapkan kode etik PPAT untuk mengontrol pelaksanaan PPAT dalam menjalankan posisinya. Pemberlakuan Kode Etik IPPAT ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan mengikat kepada setiap anggotanya, sehingga jika ada anggota yang tidak mematuhi ketentuan-ketentuan yang diatur, maka dapat dikenakan sanksi.

Tindakan pembuatan akta jual beli tanah yang dibentuk tanpa persetujuan MTR oleh Notaris/PPAT ZE sudah melanggar Pasal 3 huruf f Kode Etik IPPAT. Bahwa pada pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT ataupun PPAT Pengganti, haruslah bekerja dengan rasa tanggung jawab, mandiri, amanah dan tidak berpihak. Adanya pembuatan akta jual beli tanah tanpa melibatkan MTR, menunjukkan bahwa Notaris/PPAT ZE tidak menjalankan prinsip kehati-hatian. PPAT haruslah memberlakukan perilaku waspada dan teliti baik itu terhadap dirinya sendiri ataupun untuk orang lain dengan selalu memerhatikan konsekuensi berdasarkan tindakan yang dilakukan dalam waktu pembuatan akta juga sesudah akta tersebut ditandatangani. Dengan adanya penerapan prinsip kehati-hatian maka perwujudan berdasarkan rasa tanggungjawab ketika menjalankan tugasnya akan terpenuhi. Selain itu juga Pasal 4 huruf r Kode Etik IPPAT mengatur bahwa anggota IPPAT dilarang untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum diatur pada ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang tugas dan wewenang PPAT.

Nantinya penjatuhan hukuman Notaris/PPAT ZE akan disesuaikan dengan jenis pelanggaran yang dilakukan oleh anggota IPPAT tersebut. Adanya pelanggaran terhadap peraturan jabatan PPAT secara otomatis sudah melanggar ketentuan Kode Etik IPPAT, apabila seseorang PPAT sudah dijatuhkan hukuman administrasi berupa pemberhentian

²³Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ps. 28 Ayat (4) Huruf C.

²⁴ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris* (Sinar Grafika 2018) 87.

tidak hormat, maka PPAT bisa diberhentikan secara tidak hormat berdasarkan keanggotaan IPPAT.²⁵

PENUTUP

Simpulan

- 1 Segala perbuatan hukum mengenai harta bersama suami-istri haruslah mendapatkan persetujuan suami-istri sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan. Namun, pada kasus putusan ini penjualan atas harta bersama berupa tanah Hak Milik Nomor 00601 seluas 270m² oleh MMH Kepada ABR ternyata belum adanya persetujuan dari mantan suami yaitu MTR. Sehingga merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara bahwa unsur sebab yang halal belum terpenuhi. Lalu berdasarkan Putusan Nomor 3200/Pdt.G/2016/PA.Lmj dan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018 /PN.Bdg yang memiliki kasus yang serupa dengan Putusan Nomor 183/Pdt.G/2019/PN.Byw bahwa tidak adanya persetujuan penjualan atas harta bersama, membuat akta jual beli menjadi batal demi hukum.
- 2 Pembuatan Akta Jual Beli nomor 16/2019 tertanggal 14 Januari 2019 oleh Notaris/PPAT ZE telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yaitu tidak terpenuhinya kewajiban hukum MMH berupa penjualan tanah atas harta bersama tanpa persetujuan MTR. Atas kerugian yang timbul dapat dimintakan ganti rugi kepada Notaris/PPAT ZE dengan mengajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Untuk sanksi administrasi Notaris/PPAT ZE dapat dikenakan pemberhentian dari jabatannya atas tindakan pembuatan akta yang menimbulkan sengketa, sedangkan untuk sanksi kode etik kepada Notaris/PPAT ZE akan dikenakan pemberhentian dari keanggotaan IPPAT karena telah melanggar Pasal 3 huruf f Kode Etik IPPAT dan Pasal 4 huruf r Kode Etik IPPAT.

Saran

- 1 Untuk menghindari konflik di masa yang akan datang, suami-istri dapat membuat perjanjian perkawinan sebelum atau pada saat perkawinan. Perjanjian harus dibuat secara tertulis dan membutuhkan persetujuan bersama dari pasangan. Perjanjian tersebut mengatur mengenai harta benda yang akan dibawa ke dalam perkawinan dan harta benda yang dimiliki oleh masing-masing pasangan. Kemudian, perjanjian tadi harus didaftarkan di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil setempat.
- 2 Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu berpegang teguh pada peraturan jabatan dan kode etik profesi. Pejabat pembuat akta tanah harus memiliki kepribadian yang baik dan menjunjung tinggi jabatannya. Dalam pembuatan akta perlu diterapkannya prinsip kehati-hatian agar akta tersebut tidak menimbulkan perselisihan atau kerugian di kemudian hari bagi para pihak.

²⁵ Afirna Dias Maharani dan Budi Santoso, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan Profesinya' (2021) Notarius 14(1), 44.

DAFTAR PUSTAKA

- Afirna Dias Maharani dan Budi Santoso, *'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan Profesinya'* (2021) Notarius 14(1)
- Akmelen Zulda Putra, *'Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT'* (Tesis Magister Universitas Diponegoro 2015)
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Sinar Grafika)
- Juliana Pretty Sanger, *'Akibat Hukum Perkawinan Yang Sah Didasarkan Pada Pasal 2 U.U. Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan'* (2015) *Lex Administratum* 3(6)
- Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, *Petunjuk Teknis Ke-PPAT-an dan Persyaratan Pelayanan Pertanahan di Kabupaten Bandung* (Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung 2015)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Intermasa 2010)
- Rony Fauzi. *'Pembatalan Akta Jual Beli Yang Di Buat Dihadapan PPAT Oleh Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 03/PDT.G/2008/PN.PDG Tanggal 07 Juli 2008'* (Tesis Magister Universitas Indonesia 2010)
- Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris* (Sinar Grafika 2018) 87.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Rajawali Pers 2001)
- Sri Laksmi Anindita, *Tidak Dilaksanakannya Suatu Perjanjian Mengakibatkan Wanprestasi Atau Penipuan?, dalam Percikan Pemikiran Makara Merah Dari FHUI Untuk Indonesia* (Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2018)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Prespektif regulasi, Wewenang dan Sifat Akta* (Kencana 2017)
- Wahyono Damabrata dan Surini Ahlan Syarif, *Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia* (Rizikita 2015)
- Wahyono Darmabrata, *Hukum Perkawinan Perdata Syrat Sahnya Perkawinan Hak dan Kewajiban Suami Isteri Harta Benda Perkawinan* (Rizikita 2021)