

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial sehingga tidak bisa hidup tanpa bantuan dari manusia lain, adanya dorongan untuk berinteraksi dan juga bersosialisasi antar sesama dikarenakan adanya kebutuhan sosial. Manusia hidup di dunia ini telah diciptakan berpasang-pasangan oleh Tuhan Yang Maha Esa. Naluri berpasangan itu akan menjadi suatu ikatan dengan adanya perkawinan yang sah sesuai dengan nilai, norma dan hukum yang berlaku di Indonesia, itu dikarenakan perkawinan merupakan perbuatan hukum. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan untuk selanjutnya disebut (UUP), perkawinan ialah ikatan lahir bathin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami isteri yang bertujuan untuk membangun keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.<sup>1</sup>

Perkawinan merupakan suatu hubungan hukum ikatan yang sah antara seorang pria dengan seorang wanita yang telah memenuhi syarat-syarat perkawinan, untuk jangka waktu yang selama mungkin.<sup>2</sup> Mewujudkan rumah tangga yang kekal dan harmonis harus dibarengi dengan perkawinan yang sah. Menurut Pasal 2 UUP sahnya perkawinan di Indonesia dijalankan sesuai ajaran agama lalu kemudian dicatatkan

---

<sup>1</sup> Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

<sup>2</sup> Rien G. Kartasoepetra, *Pengantar Ilmu Hukum Lengkap*, (Jakarta: Bina Aksara, 1988), hal. 97.

seperti yang beragama islam dicatitkan di Kantor Urusan Agama (KUA) dan untuk beragama non muslim dicatitkan di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil. Dalam agama Islam perkawinan dilakukan dengan ijab kabul sedangkan agama lain sesuai dengan ajarannya. Lain halnya berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menganggap perkawinan sah sesuai keperdataan saja.

Sahnya suatu perkawinan merupakan suatu hal yang sangat penting karena berkaitan erat pada akibat-akibat perkawinan, baik yang berkaitan dengan anak maupun yang berkaitan dengan harta. Perkawinan bukan saja sebatas hak ataupun kewajiban suami istri saja, tetapi juga tentang bertanggung jawaban atas keutuhan dan keharmonisan keluarga, kepengurusan dan menjaga anak-anak, serta masalah harta benda. Perkawinan menimbulkan akibat hukum terhadap harta kekayaan yang didapatkan diantara mereka sebelum dan selama masa perkawinan. Harta kekayaan perkawinan menjadi suatu hal yang penting dalam pernikahan karena dapat dikatakan sebagai penggerak kehidupan berumah tangga. Dilihat dari Pasal 35 UUP tentang perkawinan harta perkawinan terbagi atas:<sup>3</sup>

- a. Harta benda yang diperoleh selama ikatan perkawinan menjadi harta bersama.
- b. Harta bawaan dari suami dan isteri dan harta bawaan yang berasal dari hadiah atau warisan, harta tersebut berada dalam penguasaan masing-masing pasangan sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

---

<sup>3</sup> Ibid, hal. 133

Pada poin b harta bawaan masing-masing pasangan yang penguasaannya berada pada masing-masing pasangan tersebut, yang tidak termasuk harta bersama kecuali mereka telah sepakat dengan adanya perjanjian kawin. Lain halnya dengan poin a tentang harta bersama yang diartikan harta tersebut milik bersama suami isteri.<sup>4</sup> Terbentuknya harta bersama terhitung sejak terjadinya ikatan perkawinan yang sah sampai saat ikatan perkawinan tersebut putus dikarenakan perceraian maupun kematian. Pasangan suami isteri tersebut berhak atau dapat menguasai bersama dan memiliki kedudukan yang seimbang atas harta bersama yang mereka peroleh selama perkawinan.

Perihal harta bersama dalam perkawinan, jika sebelum terjadi perkawinan secara sah pasangan tersebut sepakat membuat suatu perjanjian perkawinan yang diartikan sebagai perjanjian bagi dua orang calon suami istri berguna untuk mengatur harta kekayaan pribadi pasangan yang dibuat menjelang perkawinan, kemudian disahkan oleh Pegawai Pencatat Nikah.<sup>5</sup> Namun setelah dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 69/PUU-XIII/2015, maka perjanjian kawin tersebut juga dapat dibuat selama perkawinan berlangsung. Putusan Mahkamah Agung Nomor 69/PUU-XIII/2015 mengubah isi Pasal 29 ayat (1) UUP tentang perkawinan menjadi:

“Pada saat, sebelum dilaksanakannya atau selama dalam masa perkawinan suami isteri atas persetujuan bersama dapat mengajukan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pegawai

---

<sup>4</sup> Wahyono Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif, *Hukum Perkawinan Perdata (Syarat Sahnya Perkawinan), Hak dan Kewajiban Suami Isteri, Harta Benda Perkawinan*, Cet. 1, (Jakarta: Rizkita, 2009), hal. 95

<sup>5</sup> H. A. Damanhuri, *Segi-segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama*, (Bandung: Mandar Maju, 2007), hal.7

pencatat perkawinan atau notaris, setelah itu isinya berlaku juga kepada pihak ketiga selama pihak ketiga tersangkut.”

Pasal 36 ayat (1) UUP mengatur bahwa suami isteri untuk bertindak atas harta bersama tersebut harus dengan persetujuan satu sama lain tidak bisa hanya satu pihak saja. Namun tak jarang suatu perkawinan tersebut putus karena adanya perceraian, jika perceraian tersebut terjadi maka harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing. Jika di dalam perkawinan tersebut terjadi perceraian, maka Pasal 37 UUP mengatakan harta bersama diatur oleh hukum masing-masing. Harta bersama tersebut haruslah dibagi setelah terjadinya perceraian, karena kalau tidak akan menimbulkan permasalahan dikemudian harinya. Jika harta bersama tersebut belum terbagi maka itu akan tetap menjadi harta bersama walau telah ada perceraian, sepanjang belum ada pembagian harta bersama. Permasalahan dan perselisihan menyangkut proses jual beli tanah harta bersama sering sekali terjadi dalam praktik. Undang Undang Perkawinan tidak menjelaskan mengenai maksud dari perceraian, namun menurut Subekti perceraian adalah hapusnya perkawinan dengan putusan hakim, atau adanya tuntutan salah satu pihak dalam perkawinan itu.<sup>6</sup>

Jual beli harta bersama seperti tanah harus ada akta jual beli untuk peralihan haknya. Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>7</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah yang ada dalam Pasal 1 Peraturan

---

<sup>6</sup> R.Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermesa,2010), hal. 23

<sup>7</sup> R.Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), hal.25

Pemerintah Nomor Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:<sup>8</sup>

“Pejabat umum yang mendapatkan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik tentang perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Ketika menjalankan tugas dan kewenangannya PPAT harus memperhatikan kode etik dalam Pasal 3 huruf f yang menyatakan “PPAT berkewajiban untuk bekerja harus dengan rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak kepada salah satu pihak”. Sama halnya ketika melakukan jual-beli terhadap harta bersama berupa tanah dan bangunan agar dianggap sah maka perjanjian tersebut dibuat ke dalam suatu akta di hadapan PPAT, karena pembuatan akta jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang membuat akta autentik yang obyeknya tanah.<sup>9</sup> Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berisikan perjanjian berdasarkan kesepakatan para pihak dan mengikat bagi mereka yang mengadakannya, ketika PPAT membuat akta jual beli harus, mematuhi, prosedur, hukum, serta aturan undang-undang yang berlaku dan juga juga terdapat hal-hal yang harus dipenuhi serta dijalankan oleh pihak penjual dan pembeli sebelum terjadinya proses transaksi jual beli tersebut.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, Cet 1, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hal. 486

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hal. 65

<sup>10</sup> Akbar Mastang & Muskibah, “Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomo 60/PDT/ 2018/PT BTN)”, *Recital Review*, Vol. 4 No. 2 Tahun 2022, hal. 376

Untuk melahirkan akta jual beli maka ada beberapa hal yang harus dipenuhi, seperti harus dipenuhinya syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu:

1. Adanya kesepakatan,
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan,
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Unsur syarat sah suatu perjanjian tidak dapat dipenuhi, perjanjian tersebut bisa dikatakan tidak pernah ada. Syarat subjektif suatu perjanjian yaitu sepakat dan cakap tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan untuk syarat objektif suatu perjanjian yaitu suatu sebab yang halal tidak terpenuhi maka akta dinyatakan batal demi hukum. UUP tidak ada menjelaskan tentang akibat hukum penjualan harta bersama tanpa persetujuan suami dan istri, tetapi pada penjualan harta bersama perlu dilihat dari syarat sahnya perjanjian tersebut agar tidak menjadi cacat hukum.<sup>11</sup>

Kesepakatan antara para pihak tersebut akan PPAT tuangkan ke dalam blanko akta untuk menjadi akta autentik. Pengisian blanko akta untuk melakukan pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan fakta yang ada, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Maka jika

---

<sup>11</sup> Hafizh Prasetya Muslim & Sri Laksmi Anindita, “Akibat Hukum Penjualan Harta Bersama Tanpa Persetujuan Mantan Pasangan (Analisis Putusan Nomor 183/PDT.G/2019/PN.BYW)”, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vol. 9, No. 6, 2022, hal. 3144

dalam hal membuat akta terhadap harta bersama PPAT harus sesuai dengan Pasal 53 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut (PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006) dengan memperhatikan status dari harta tersebut untuk mencegah terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta autentik.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:

“Pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang diberikan kuasa olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Walaupun harta bersama tersebut tercantum atas nama salah satu suami atau isteri itu sendiri, tetap saja untuk melakukan tindakan hukum terhadap harta tersebut harus dengan persetujuan kedua pihak tersebut. Pasal 92 KHI juga menyatakan bahwa suami atau isteri tidak diizinkan menjual atau memindahkan harta bersama tanpa persetujuan keduanya,<sup>12</sup> itu juga berlaku untuk pasangan yang telah bercerai tapi belum adanya pembagian harta bersama. Jika pembuatan Akta Jual Beli harta bersama tersebut tidak dengan persetujuan pasangan maka akta tersebut dapat dikatakan cacat hukum atau tidak sesuai prosedur yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang. Pada

---

<sup>12</sup> Djaja S. Meliala, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perkawinan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2008), hal. 103

kenyataannya sering ada di masyarakat saat ini mengenai permasalahan serta sengketa mengenai proses jual beli tanah harta bersama. Masalah ini muncul karena kebanyakan masyarakat awam yang belum memahami prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan jual beli tanah. Sehingga PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pemberitahuan informasi mengenai hukum kepada masyarakat sesuai dengan Pasal 3 huruf h Kode Etik PPAT yang menyatakan PPAT berkewajiban untuk:

“Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan tujuan agar mereka menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat”.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya membuat akta diharuskan untuk benar-benar teliti dalam mencermati kebenaran identitas para pihak yang menghadap berupa identitas seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Surat Nikah apabila penjual sudah menikah dan jika perkawinan tersebut ada perjanjian perkawinan maka salinan akta perjanjian perkawinan tersebut harus dibawa dan juga surat cerai bila telah berpisah. Semua hal tersebut harus diperlihatkan kepada PPAT lalu kemudian diteliti kebenarannya oleh PPAT dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Seperti salah satu kasus yang terjadi adalah sengketa harta bersama di Kota Padang. Nyonya A menikah dengan Tuan B pada tahun 1997. Selama perkawinan pasangan tersebut dikaruniai 2 (dua) orang anak.. Pada tahun 2006 mereka membeli sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya, dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 231 luas 385 M<sup>2</sup>. Lalu perkawinan tersebut berakhir karena terjadi perceraian ditahun 2010 dan resmi bercerai di Kantor Pengadilan Agama Padang. Pada saat



putusnya perkawinan itu belum ada pembagian harta bersama, jadi Nyonya A dan Tuan B tersebut masih memiliki hak yang sama terhadap harta bersama mereka. Pada tanggal 13 Januari 2016 Tuan B mengalihkan hak kepemilikan atas harta bersama SHM No.231 yang belum terbagi tersebut kepada Tuan Y dengan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Tuan Z yang merupakan seorang PPAT di kota Padang. Pembuatan AJB atas SHM No.231 itu tanpa dihadiri dan tanpa persetujuan mantan isterinya.

Tuan Z sebagai PPAT tersebut tidak teliti dalam memperhatikan status harta yang menjadi obyek jual beli tersebut dan juga PPAT tersebut tidak menjelaskan mengenai prosedur atau tata cara untuk menjual harta bersama kepada para penghadap jika itu merupakan harta bersama sehingga dapat dikatakan PPAT tersebut tidak menjalankan kewajibannya melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat sesuai dengan Kode Etik PPAT. PPAT tersebut tidak memperhatikan tanggal pembelian serta tanggal pernikahan maupun perceraian pihak penjual. PPAT harus memperhatikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku untuk harta bersama yang telah dijelaskan sebelumnya. Nyonya A merasa dirugikan dengan beralihnya kepemilikan harta bersama yang disebabkan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT yang lalai dalam menjalankan tugasnya tersebut. Sehingga Nyonya A menggugat Tuan B, Tuan Y dan Tuan Z sebagai PPAT atas kerugiannya ke Pengadilan dengan Gugatan Nomor: 29/Pdt.G/2022/PN.PDG.

Berdasarkan ketentuan yang berlaku, segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan harta bersama haruslah dengan persetujuan pasangan jika tidak diatur lain dalam perjanjian kawin. Uraian mengenai kasus pembuatan Akta Jual Beli di atas yang

terjadi di Kota Padang adalah salah satu kasus yang terjadi akibat ketidak hati-hatian PPAT dalam menjalankan tugasnya membuat akta. Hal ini tentunya dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak. Kasus serupa sering juga terjadi di kota-kota lainnya. Berdasarkan uraian tersebut diatas penulis tertarik untuk membahas permasalahan ini dengan judul penelitian **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI HARTA BERSAMA YANG BELUM TERBAGI TANPA PERSETUJUAN MANTAN ISTRI”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli tanah sebagai harta bersama yang belum terbagi tanpa persetujuan mantan istri?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah sebagai harta bersama yang belum terbagi tanpa persetujuan mantan istri?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan di atas, maka penulisan ini bertujuan untuk:

1. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap akta jual beli tanah sebagai harta bersama yang belum terbagi tanpa persetujuan mantan istri.

2. Untuk menganalisis tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah sebagai harta bersama yang belum terbagi tanpa persetujuan mantan istri.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan masukan untuk ilmu pengetahuan bagi setiap kalangan akademis dalam bidang Hukum Perdata khususnya mengenai Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat serta bahan masukan bagi para pengemban profesi jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan masyarakat luas.

#### **1.5. Sistematika Penulisan**

Dalam penelitian ini, penulis membagi keseluruhan penelitian menjadi 5 (lima) bab yang masing-masing bab terdiri dari beberapa sub-sub untuk mempermudah pemahaman. Adapun sistematika penulisan ini sebagai berikut:

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini membahas mengenai landasan teori, dan landasan konseptual yang membahas tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

kewajiban dan larangan PPAT, akta jual beli, perkawinan, harta bersama, perceraian dan pembagian harta bersama.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini menjelaskan tentang jenis penelitian yang digunakan khususnya mengenai metode penelitian yang penulis gunakan di dalam penelitian ini, serta cara memperoleh bahan hukum, sifat analisis, dan kendala yang dialami oleh penulis didalam melakukan penelitian ini.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Dalam bab ini terdapat hasil penelitian serta analisis terhadap dua permasalahan pokok yang dibahas dalam 2 (dua) sub bab, masing-masing mengenai: (i) Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibuatnya, dan (ii) akibat hukum terhadap akta jual beli harta bersama yang dijual tanpa persetujuan mantan pasangan.

### **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari segala pembahasan terhadap setiap masalah-masalah yang diangkat.