

IMPLIKASI YURIDIS AKTA JUAL BELI HARTA BERSAMA TANPA PERSETUJUAN PASANGAN: MENAKAR TANGGUNG JAWAB PPAT

David Efratha Lambe, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,
e-mail: david.217232029@stu.untar.ac.id
Tjempaka, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara,
e-mail: not.tjempaka@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2026.v14.i05.p07>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum harta bersama dalam pembuatan hukum jual beli tanah serta mengkaji tanggung jawab dan kehati-hatian PPAT dalam pembuatan akta apabila objek tanah merupakan harta bersama. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus, khususnya melalui analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 909 PK/Pdt/2020 dan putusan terkait lainnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa harta bersama tidak dapat dialihkan secara sah tanpa persetujuan kedua pasangan, meskipun sertipikat hak atas tanah hanya mencantumkan nama salah satu pihak. Akta jual beli yang dibuat tanpa persetujuan pasangan dinyatakan cacat hukum dan dapat dibatalkan. Putusan Mahkamah Agung menegaskan bahwa prinsip perlindungan pembeli beritikad baik tidak dapat mengesampingkan norma imperatif hukum perkawinan mengenai harta bersama. Oleh karena itu, PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memverifikasi status perkawinan dan memastikan adanya persetujuan pasangan guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci: Harta bersama, jual beli tanah, PPAT, perkawinan, kepastian hukum.

ABSTRACT

This study aims to examine the legal status of joint marital property in land sale and purchase transactions and to analyze the responsibility and duty of care of the PPAT in drafting such deeds where the land constitutes joint property. This research employs a normative legal method using statutory and case approaches, with particular reference to Supreme Court Decision Number 909 PK/Pdt/2020 and other relevant judicial decisions. The findings indicate that joint marital property cannot be validly transferred without the consent of both spouses, even where the certificate of title is registered solely in the name of one spouse. A land sale and purchase deed executed without the other spouse's consent is legally flawed and may be declared voidable. The Supreme Court has affirmed that the principle of protecting a good-faith purchaser cannot override the mandatory rules of marriage law governing joint marital property. Therefore, the PPAT must exercise due diligence by verifying the marital status of the parties and ensuring the existence of spousal consent in order to uphold legal certainty and legal protection in the transfer of land rights.

Keywords: Joint marital property, land sale and purchase, Land Deed Official (PPAT), marriage, legal certainty.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pernikahan adalah hak asasi manusia fundamental, menurut undang-undang hak asasi manusia. Jika suami dan istri menikah secara sukarela, pernikahan tersebut dapat dianggap sah. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Pernikahan (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Pernikahan), pernikahan dianggap sah jika dilakukan sesuai dengan agama dan kepercayaan masing-masing calon suami dan istri. Pernikahan perlu dicatat setelah terjadi. Kantor Catatan Sipil tempat calon pasangan menikah menangani pendaftaran ini. Pendaftaran di Kantor Urusan Agama diperlukan bagi mereka yang menikah sesuai dengan hukum Islam.¹ Tujuan pendaftaran adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada calon pasangan sehingga mereka dapat menunjukkan bukti pernikahan yang sah. Baik suami maupun istri akan memiliki hak dan tanggung jawab setelah menikah, salah satunya terkait dengan harta perkawinan. Harta yang diperoleh sebelum menikah dan harta bersama adalah dua kategori harta dalam perkawinan, menurut Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perkawinan.² Harta yang diperoleh suami atau istri sebelum menikah dikenal sebagai harta yang diperoleh sebelum menikah. Harta yang diperoleh suami dan istri selama masa perkawinan disebut sebagai harta bersama. Istilah "masa perkawinan" menggambarkan waktu antara perkawinan dan pembubarannya.

Tanah merupakan aset sosial dan kekayaan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia. Tanah adalah sumber daya sosial yang mendorong kohesi sosial dalam masyarakat Indonesia. Sebagai aset modal, tanah memiliki nilai ekonomi. Untuk memastikan perlindungan hukum bagi tanah, UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Prinsip-Prinsip Dasar Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah disahkan. Untuk menjamin kejelasan hukum tentang pendaftaran tanah, UUPA mewajibkan pendaftaran kepemilikan tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah) mengatur lebih lanjut aturan ini. Salah satu tujuan peraturan ini adalah untuk memungkinkan pemegang hak atas tanah mendapatkan bukti bahwa hak atas tanah mereka sesuai dengan tanah yang mereka miliki. Selain itu, setiap transaksi jual beli, hibah, pertukaran, pendapatan untuk usaha, dan tindakan hukum lainnya yang mengalihkan hak atas tanah oleh para pihak semuanya tunduk pada pendaftaran properti. Oleh karena itu, keterlibatan PPAT sangat diperlukan.

Sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan tentang Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan tentang Kedudukan PPAT), salah satu kewenangan PPAT adalah membuat akta jual beli tanah. Untuk melaksanakan pengalihan hak atas tanah, PPAT akan mendaftarkan dokumen jual beli tanah yang telah ditandatangani di Kantor Pertanahan setempat. Para pihak masih bebas memilih bagaimana akta jual beli tanah tersebut dibuat. Hal ini merupakan hasil dari prinsip kebebasan kontrak, yang pada dasarnya merupakan ekspresi kebebasan para pihak untuk membuat kontrak. Selain

1 Sanger, Juliana Pretty. "Akibat Hukum Perkawinan Yang Sah Didasarkan Pada Pasal 2 UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan." *Lex Administratum* 3, No. 6 (2015): 196-204.

2 Darmabrata, Wahyono dan Syarif, Surini Ahlan. *Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia* (Jakarta, Rizkita, 2015), 112.

itu, Pasal 1320 KUHP berlaku untuk perjanjian jual beli tanah. Perjanjian tersebut dapat dibatalkan jika syarat-syarat perjanjian dan kapasitas tidak terpenuhi, tetapi secara hukum tidak sah dan batal jika unsur-unsur hal-hal tertentu dan sebab-sebab yang sah tidak terpenuhi.³

Dengan peran strategis ini, Pejabat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai petugas pendaftaran formal dan pejabat publik dengan tugas penting untuk memastikan bahwa semua transaksi yang tercantum dalam akta tersebut sesuai dengan hukum. PPAT harus memverifikasi nama para pihak, status objek tanah, keaslian dokumen pendukung, dan bahwa niat para pihak telah diungkapkan secara akurat dan jujur. Kelalaian atau pengabaian yang disengaja terhadap kewajiban hukum ini oleh PPAT dapat menyebabkan perselisihan dan pembatalan akta, yang akan merugikan kedua belah pihak dan kepercayaan publik terhadap organisasi PPAT. Akta Jual Beli (AJB) adalah salah satu tindakan hukum yang paling sering dilakukan oleh PPAT. Setelah persyaratan "tunai dan lunas" terpenuhi, AJB bertindak sebagai bukti sah bahwa hak telah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Unsur lunas menunjukkan bahwa tindakan hukum tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT, sedangkan unsur tunai mengacu pada pembayaran penuh harga tanah pada saat perjanjian. Namun, pengalaman praktis menunjukkan bahwa tidak semua AJB memenuhi persyaratan formal dan material, terutama ketika barang yang dijual ternyata merupakan harta perkawinan bersama.

Harta bersama memiliki kedudukan hukum yang unik dalam hukum perkawinan di Indonesia. Semua harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, menurut Pasal 35 dan 36 UU Perkawinan, dan setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan harta tersebut memerlukan izin dari suami dan istri. Kompilasi Hukum Islam juga memiliki klausul serupa. Ini menyiratkan bahwa tindakan hukum tersebut batal dan dapat dibatalkan jika salah satu pasangan menjual tanah milik bersama tanpa persetujuan pasangan lainnya. Pejabat Pertanahan (PPAT), pejabat yang menerbitkan akta tanah, juga tunduk pada konsekuensi hukumnya.⁴ Kasus yang menjadi fokus studi ini, putusan Nomor 909 PK/Pdt/2020 dan putusan banding Nomor 227 K/Pdt/2019, memiliki masalah yang serupa. Dalam kasus ini, suami menjual tanah milik bersama kepada pihak ketiga, dan Pejabat Pertanahan (PPAT) menerbitkan Akta Jual Beli tanpa berkonsultasi dengan istri atau mendapatkan persetujuannya. Karena istri tidak pernah memberikan persetujuannya terhadap transaksi tersebut, ia kemudian mengajukan gugatan untuk membatalkan akta tersebut. Perselisihan ini mengungkapkan kelemahan dalam prosedur PPAT, karena mereka gagal memverifikasi secara menyeluruh status kepemilikan properti milik bersama. Kasus ini juga menggambarkan bagaimana hakim menilai legalitas akta yang dibuat oleh Pejabat Kantor Pertanahan (PPAT) ketika akta tersebut melanggar klausul persetujuan pasangan suami istri. Hakim telah menyatakan dalam sejumlah putusan bahwa akta yang dibuat tanpa memenuhi syarat-syarat material adalah cacat secara hukum dan, akibatnya, tidak memiliki bobot pembuktian yang sama dengan akta yang

3 Purwantono, Ferri Adhi dan Khisni, Akhmad. "Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris." *Jurnal Akta* 5, No. 1 (2018): 99-103.

4 Rafiq, Ahmad. *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000)

sah. Akibatnya, PPAT dianggap lalai dalam melaksanakan kewajibannya, dan akta tersebut dapat dicabut.⁵

Untuk memperjelas kebaruan artikel, perlu dikemukakan terhadap beberapa penelitian terdahulu yang memiliki kedekatan tema. Winandra dan Tanawijaya sebelumnya telah mengkaji penerapan asas terang dan tunai dalam jual beli tanah yang merupakan harta bersama dalam perkawinan. Penelitian tersebut menitikberatkan pembahasan pada keabsahan jual beli tanah harta bersama yang dilakukan tanpa persetujuan pasangan, terutama dalam kaitannya dengan asas terang dan tunai dalam praktik peralihan hak atas tanah.⁶ Selanjutnya, Hubertina, Priandhini, dan Erni membahas pengalihan hak atas tanah dari harta bersama tanpa persetujuan pasangan suami istri dengan fokus pada akibat hukum terhadap akta jual beli dan kedudukan PPAT dalam transaksi tersebut.⁷ Adapun Aprilia dan Tjempaka mengkaji akibat hukum Akta Jual Beli yang tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, sehingga titik tekan kajiannya berada pada fungsi pendaftaran tanah dan kekuatan hukum AJB setelah terjadinya peralihan hak.⁸

Berdasarkan uraian penelitian terdahulu tersebut, kebaruan artikel ini terletak pada fokus analisis yang secara khusus menempatkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 909 PK/Pdt/2020 sebagai dasar untuk menakar tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli atas harta bersama tanpa persetujuan pasangan. Berbeda dari penelitian sebelumnya yang lebih menekankan pada asas terang dan tunai, akibat hukum pengalihan harta bersama, atau kewajiban pendaftaran AJB, artikel ini menghubungkan tiga aspek secara sekaligus, yaitu kedudukan harta bersama dalam jual beli tanah, kewajiban kehati-hatian PPAT dalam memverifikasi persetujuan pasangan, dan batas perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik ketika objek transaksi ternyata merupakan harta bersama. Dengan demikian, artikel ini memberikan kontribusi baru dalam memperjelas standar tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang cacat secara materiil akibat tidak adanya persetujuan pasangan.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Kedudukan Hukum Harta Bersama Dalam Perbuatan Hukum Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia?
2. Bagaimana tanggung jawab perdata dan administrasi PPAT atas pembuatan akta jual beli tanah yang merupakan harta bersama tanpa persetujuan pasangan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 909 PK/Pdt/2020?

⁵ Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta, Sinar Grafika, 2018), 45.

⁶ Winandra, Desvia dan Tanawijaya, Hanafi. "Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt)." *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 2 (2020): 1-24.

⁷ Hubertina, Elva Monica, Priandhini, Liza, dan Erni, Daly. "Peralihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri." *Indonesian Notary* 3, no. 1 (2021).

⁸ Aprilia, Monica dan Tjempaka. "Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Tidak Didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 13, no. 10 (2025): 2350-2359.

1.3. Tujuan Penulisan

- a. Untuk menganalisis kedudukan hukum harta bersama dalam perbuatan hukum jual beli tanah menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia.
- b. Untuk menganalisis tanggung jawab perdata dan administrasi PPAT atas pembuatan akta jual beli tanah yang merupakan harta bersama tanpa persetujuan pasangan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 909 PK/Pdt/2020.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian hukum normatif berbasis undang-undang dan kasus. Penelitian ini menggunakan teknik normatif ini untuk menganalisis ketentuan hukum tekstual yang berkaitan dengan harta bersama, kewenangan Pejabat Pertanahan (PPAT), dan peraturan yang berkaitan dengan penyusunan akta jual beli tanah. Sementara itu, penerapan norma dalam Keputusan Nomor 909 PK/Pdt/2020 dan keputusan serupa lainnya diperiksa menggunakan pendekatan berbasis kasus. Untuk menyelesaikan pertanyaan tentang tanggung jawab PPAT dalam menyiapkan akta harta bersama tanpa persetujuan istri, penelitian ini bersifat deskriptif dan analitis. Penelitian ini menjelaskan ketentuan hukum sebagaimana tercantum dalam berbagai peraturan dan keputusan, kemudian menganalisisnya secara metodis⁹ Semua data sekunder yang termasuk dalam penelitian ini dikumpulkan melalui kajian literatur. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan Pejabat Akta Tanah (PPAT), serta putusan pengadilan yang relevan merupakan sumber utama informasi hukum. Kajian norma hukum diperkuat dan diinterpretasikan melalui penggunaan bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal, dan pendapat ahli. Ensiklopedia dan kamus hukum merupakan contoh sumber hukum tersier yang digunakan sebagai pelengkap. Semua data dipelajari secara kualitatif dan deskriptif, yaitu dengan merangkum isi peraturan, doktrin, dan putusan, kemudian menarik kesimpulan berdasarkan penalaran hukum tanpa menggunakan metode statistik.¹⁰

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kedudukan Hukum Harta Bersama Dalam Perbuatan Hukum Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia

Kedudukan hukum harta bersama dalam jual beli tanah merupakan salah satu isu fundamental dalam hukum perkawinan dan hukum pertanahan di Indonesia, karena menyangkut pertemuan antara rezim hukum keluarga dan rezim hukum kebendaan. Secara normatif, konsep harta bersama diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, khususnya Pasal 35 ayat (1) yang menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, kecuali ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Ketentuan ini menegaskan bahwa sejak terjadinya perkawinan, segala harta kekayaan yang

9 Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta, Prenada Media, 2017), 76.

10 Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta, UI Press, 2010), 12-14.

diperoleh oleh suami atau istri selama masa perkawinan tidak lagi dipandang sebagai milik individual, melainkan sebagai milik bersama yang melekat secara hukum pada kedua belah pihak. Konsekuensinya, hak penguasaan dan pengelolaan terhadap harta bersama tersebut harus dilaksanakan berdasarkan prinsip persetujuan bersama dan kesetaraan kedudukan antara suami dan istri.¹¹

Dalam konteks jual beli tanah, kedudukan hukum harta bersama menjadi semakin kompleks karena tanah merupakan objek hak kebendaan yang memiliki nilai ekonomi tinggi serta tunduk pada sistem pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hak atas tanah dapat dialihkan melalui perbuatan hukum tertentu, salah satunya melalui jual beli yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian, meskipun dalam sertipikat hak atas tanah hanya tercantum nama salah satu pihak, misalnya suami atau istri, hal tersebut tidak serta-merta menghilangkan status tanah tersebut sebagai harta bersama apabila diperoleh selama perkawinan dan tidak ada perjanjian perkawinan yang menyatakan sebaliknya. Dengan demikian, pencantuman nama dalam sertipikat bersifat administratif dan tidak menentukan secara mutlak kedudukan kepemilikan secara perdata dalam konteks harta bersama.¹²

Lebih lanjut, Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan secara tegas menyatakan bahwa mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Norma ini mengandung makna bahwa setiap perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan, membebani, atau menghapus hak atas harta bersama, termasuk jual beli tanah, mensyaratkan adanya persetujuan dari kedua pasangan. Persetujuan tersebut bukan sekadar formalitas administratif, melainkan merupakan syarat substantif yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan hukum yang dilakukan. Tanpa adanya persetujuan pasangan, perbuatan hukum atas harta bersama menjadi tidak sempurna secara hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.¹³

Kedudukan hukum harta bersama dalam jual beli tanah juga harus dipahami dalam kerangka asas kepastian hukum, asas keadilan, dan asas perlindungan hukum. Asas kepastian hukum menuntut agar setiap peralihan hak atas tanah dilakukan secara tertib, jelas, dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, termasuk pemenuhan syarat persetujuan pasangan dalam hal objek tanah merupakan harta bersama.¹⁴ Asas keadilan menghendaki agar hak dan kepentingan kedua pasangan suami istri dilindungi secara seimbang, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan akibat

11 Hazairin, *Hukum Kekeluargaan Nasional*, (Jakarta: Tintamas, 1982), 85

Chendra, Jane Elizabeth Priscillia, Said, Nurfaidah, dan Lahae, Kahar. "Kepastian Hukum dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama pada Pembelian dan Penjaminan Hak Atas Tanah." *Mimbar Hukum* 32, No. 2 (2020): 308-331.

12 Chendra, Jane Elizabeth Priscillia, Said, Nurfaidah, dan Lahae, Kahar. "Kepastian Hukum dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama pada Pembelian dan Penjaminan Hak Atas Tanah." *Mimbar Hukum* 32, No. 2 (2020): 308-331.

13 Indriyani, Ketut dan Indrawati, Anak Agung Sri. "Peralihan Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif KUHPperdata dan Undang-Undang Perkawinan." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 9, No. 5 (2021): 886-894.

14 Winandra, Desvia dan Tanawijaya, Hanafi. "Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt)." *Jurnal Hukum Adigama* 3, No. 2 (2020): 1-24.

perbuatan hukum sepihak. Sementara itu, asas perlindungan hukum menempatkan negara, melalui instrumen hukum dan pejabat yang berwenang seperti PPAT, untuk memastikan bahwa hak pasangan yang tidak secara langsung terlibat dalam transaksi tetap dihormati dan dilindungi. Dalam praktik, seringkali terjadi jual beli tanah harta bersama yang dilakukan hanya oleh salah satu pihak tanpa melibatkan atau memperoleh persetujuan pasangan. Kondisi ini biasanya disebabkan oleh kurangnya pemahaman hukum, itikad tidak baik, atau kelemahan dalam proses verifikasi oleh PPAT. Padahal, secara yuridis, tindakan tersebut bertentangan dengan prinsip dasar penguasaan harta bersama dan dapat mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi cacat hukum.¹⁵ Kedudukan hukum harta bersama dalam situasi demikian tetap melekat, sehingga pasangan yang tidak memberikan persetujuan memiliki hak untuk mengajukan gugatan guna mempertahankan atau memulihkan haknya atas tanah yang telah dialihkan secara tidak sah.

Selain itu, dalam perspektif hukum perdata, jual beli tanah harta bersama tanpa persetujuan pasangan juga berimplikasi pada tidak terpenuhinya syarat subjektif perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya mengenai kesepakatan para pihak. Kesepakatan yang dimaksud tidak hanya terbatas pada pihak yang menandatangani akta, tetapi juga mencakup pihak-pihak yang secara hukum memiliki hak atas objek perjanjian. Oleh karena itu, ketiadaan persetujuan pasangan menyebabkan perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan, karena tidak memenuhi unsur kesepakatan secara utuh.¹⁶ Kedudukan hukum harta bersama dalam jual beli tanah menempati posisi yang sangat penting dan menentukan. Harta bersama tidak dapat diperlakukan sebagai harta pribadi salah satu pasangan, meskipun secara administratif tercatat atas nama salah satu pihak. Setiap perbuatan hukum atas tanah yang merupakan harta bersama harus didasarkan pada persetujuan kedua pasangan sebagai pemegang hak yang sah. Ketentuan ini tidak hanya bertujuan untuk menjamin keabsahan peralihan hak atas tanah, tetapi juga untuk melindungi hak-hak pasangan suami istri serta menjaga ketertiban dan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

Para ahli hukum pada umumnya sepakat bahwa konsep harta bersama merupakan konsekuensi yuridis langsung dari adanya ikatan perkawinan yang sah. Menurut Hazairin, perkawinan melahirkan suatu persekutuan hidup yang tidak hanya bersifat lahiriah, tetapi juga meliputi aspek ekonomi, sehingga harta yang diperoleh selama perkawinan pada hakikatnya menjadi milik bersama suami dan istri. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum atas harta bersama harus mencerminkan adanya kehendak bersama dari kedua belah pihak. Pandangan ini menegaskan bahwa kedudukan hukum harta bersama bersifat kolektif dan tidak dapat dipisahkan secara sepihak oleh salah satu pasangan.

Sejalan dengan pendapat tersebut, R. Subekti menyatakan bahwa harta bersama dalam perkawinan menimbulkan hak dan kewajiban yang sama bagi suami

¹⁵ Hartawati, Yunita Maria Magdalena, Marniati, Felicitas Sri, dan Setiadi, Yuliana. "Jual Beli Harta Bersama Tanpa Persetujuan Istri Sah: Analisis Sanksi Hukum dalam Perspektif Teori Akibat Hukum." *Politica: Jurnal Hukum Tata Negara dan Politik Islam* 12, No. 1 (2025): 411-428.

¹⁶ Muslim, Hafizh Prasetya dan Anindita, Sri Laksmi. "Akibat Hukum Penjualan Tanah dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Mantan Pasangan (Analisis Putusan Nomor 183/Pdt.G/2019/PN.Byw)." *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9, No. 6 (2022): 3141-3152.

dan istri, sehingga tidak dibenarkan apabila salah satu pihak melakukan perbuatan hukum yang berdampak pada berkurangnya atau hilangnya harta bersama tanpa persetujuan pihak lainnya. Dalam konteks jual beli tanah, Subekti menegaskan bahwa persetujuan pasangan bukan hanya syarat formal, melainkan merupakan unsur esensial yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan hukum tersebut. Tanpa adanya persetujuan tersebut, perbuatan hukum dapat dianggap cacat secara keperdataan.¹⁷

Dalam perspektif hukum perkawinan modern, M. Yahya Harahap menegaskan bahwa ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan merupakan norma perlindungan hukum yang bertujuan mencegah tindakan sewenang-wenang salah satu pasangan terhadap harta bersama. Menurutnya, persetujuan suami dan istri merupakan manifestasi dari asas keseimbangan dan keadilan dalam perkawinan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum atas harta bersama yang dilakukan tanpa persetujuan pasangan harus dipandang sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan asas keadilan, sekalipun dilakukan dengan dalih kebutuhan ekonomi atau alasan subjektif lainnya.¹⁸

3.2. Tanggung Jawab Perdata dan Administrasi PPAT atas Akta Jual Beli Harta Bersama tanpa Persetujuan Pasangan (Analisis Putusan Nomor 909 PK/Pdt/2020).

Dalam kasus ini, sejumlah pihak terlibat dalam pengalihan kepemilikan sebidang tanah milik almarhum Haryanto. Dicky Iksan Soetikno, pembeli dan direktur PT Makmur Persada Indonesia, diberi kuasa oleh Haryanto dalam transaksi tersebut. Notaris/PPAT Dra. Lili Iswanti Sudjana menyusun Perjanjian Jual Beli (PPJB) untuk transaksi pertama, dan Notaris/PPAT Hj. Hasanawati Juweni Shande menyusun Akta Jual Beli (AJB) berdasarkan dokumen PPJB tanpa pernah bertemu dengan penjual. Sementara itu, Ibu Sherly Kumalawati Hardjo, istri sah dan ahli waris Haryanto, mengajukan gugatan, mengklaim bahwa tanah tersebut dijual tanpa izinnnya dan merupakan harta bersama.¹⁹ Setelah memproses pendaftaran dan penerbitan sertifikat atas nama pembeli, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang juga ikut serta dalam kasus tersebut. Tanah sengketa seluas 22.215 m² di Desa Tonjong, Kabupaten Serang, awalnya terdaftar atas nama Haryanto sebagai hak milik bebas. Status tanah tersebut diubah menjadi HGB Nomor 12/Tonjong pada Oktober 2012, dan beberapa bulan kemudian dialihkan ke PT Makmur Persada Indonesia melalui AJB Nomor 53/2012, tertanggal 14 Desember 2012. Pada 14 Februari 2013, Kantor Pertanahan mendokumentasikan pengalihan hak tersebut, sehingga pembeli menerima sertifikat resmi secara administratif. Namun, karena istri, yang memiliki kedudukan hukum atas harta bersama, tidak menyetujui penjualan tersebut, maka kemudian terjadi sengketa.

Di masa lalu, Haryanto membeli tanah dari Eha Julaeha pada tahun 2000 menggunakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 63/2000, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Dra. Lili Iswanti Sudjana dan didokumentasikan dalam Sertifikat Kepemilikan Nomor 287. Haryanto menjual tanah tersebut kepada PT Makmur Persada Indonesia melalui Akta Jual Beli setelah tanah tersebut menjadi harta perkawinan selama dua belas tahun

¹⁷ Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta, Intermasa, 2003), 42.

¹⁸ Harahap, M. Yahya. *Hukum Perkawinan Nasional* (Jakarta, Zahir Trading, 2016), 109.

¹⁹ Hubertina, Elva Monica, Priandhini, Liza, dan Erni, Daly. "Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabaru Nomor 1/PDT.G/2019/PNKTB)." *Indonesian Notary* 3, No. 1 (2021): Article 19.

tanpa perjanjian pemisahan harta. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang dalam Putusan Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Srg pada dasarnya menolak seluruh gugatan Penggugat karena menganggap bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 53/2012 telah dibuat melalui prosedur yang benar dan pembeli dianggap sebagai pihak yang bertindak dengan itikad baik. Pengadilan Distrik memutuskan bahwa penggunaan sertifikat pernikahan dan bukti terpercaya lainnya oleh Penggugat untuk menunjukkan keberadaan pernikahan yang sah dengan almarhum Haryanto tidak cukup untuk membuktikan ketidakabsahan atau kekurangan hukum AJB. Pengadilan Distrik selanjutnya berpendapat bahwa, meskipun dokumen yang diberikan Haryanto tidak mengungkapkan status perkawinannya yang sebenarnya, PPAT telah memenuhi kewajiban proseduralnya dengan meninjau dokumen tersebut.²⁰ Berdasarkan hal ini, Pengadilan Distrik memutuskan bahwa Penggugat belum membuktikan klaim utamanya.

Dalam Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN, Mahkamah Agung Banten menguatkan putusan Pengadilan Negeri secara penuh setelah adanya banding. Mahkamah Agung berpendapat bahwa semua keberatan Pemohon hanya mengulang poin-poin yang telah diperiksa secara menyeluruh oleh Pengadilan Negeri. Mahkamah Agung menegaskan bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri sudah sah dan benar tanpa memberikan pertimbangan tambahan. Akibatnya, Pemohon dianggap sebagai pihak yang kalah dan harus menanggung biaya perkara. Selain itu, meskipun penetapan Pengadilan Negeri mengenai status perkawinan almarhum Haryanto dan status harta bersama (gono-gini) merupakan inti dari sengketa tersebut, Mahkamah Agung gagal mengubahnya. Mahkamah Agung dalam putusan kasasi (Keputusan 227 K/PDT/2019) menyimpulkan bahwa Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi telah menerapkan hukum secara keliru. Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi gagal mempertimbangkan keadaan hukum yang sangat penting, seperti fakta bahwa masalah tersebut menyangkut harta bersama (gono-gini) antara Penggugat dan almarhum Haryanto, menurut Mahkamah Agung, yang membenarkan putusan kasasi tersebut. Menurut Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, pengalihan hak sebagai harta bersama tidak dapat dilakukan secara sah tanpa persetujuan istri.²¹ Akta nikah dan akta kelahiran anak, yang menunjukkan status keluarga penggugat, dianggap sebagai bukti yang sah yang telah diabaikan oleh hakim. Akibatnya, Mahkamah Agung memutuskan bahwa hakim telah salah mengevaluasi bukti dan salah menafsirkan aturan hukum perkawinan.

Mahkamah Agung menyoroti dalam pemeriksaan Tinjauan Yudisial bahwa terdapat kesalahan mencolok dalam fakta hukum (*judex facti*), yang gagal mempertimbangkan posisi objek sebagai harta bersama. Akibatnya, semua tindakan hukum almarhum Haryanto tanpa persetujuan istrinya secara hukum cacat. Mahkamah Agung menetapkan bahwa perlindungan bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik tidak dapat menggantikan prinsip-prinsip dasar hukum keluarga, khususnya terkait harta bersama, dan bahwa tindakan notaris/PPAT dalam membuat Akta Jual Beli berdasarkan dokumen yang menyatakan bahwa Haryanto "tidak terikat

²⁰ Aulia, Arsiendy. "Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum." *Recital Review* 4, No. 1 (2022): 244-278.

²¹ Silviana, Ana, Anami, Khairul, dan Waloejo, Handojo Djoko. "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah." *Law, Development and Justice Review* 3, No. 2 (2020): 191-195.

dalam ikatan perkawinan" menunjukkan kurangnya akurasi dalam verifikasi dokumen. Akibat kesalahan ini, Mahkamah Agung mencabut Keputusan Nomor 227 K/Pdt/2019, yang sebelumnya menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Banten dan Pengadilan Negeri Serang, mengabulkan permohonan peninjauan yudisial PT Makmur Persada Indonesia, menolak semua tuntutan provisi, pengecualian, konvensional, dan tuntutan balik, serta memerintahkan Termohon PK untuk membayar biaya pengadilan di semua tingkatan pengadilan sebesar Rp 2.500.000.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum harta bersama dalam jual beli tanah memiliki posisi yang sangat fundamental dalam sistem hukum Indonesia karena berada pada irisan antara hukum perkawinan dan hukum pertanahan. Harta yang diperoleh selama perkawinan secara yuridis merupakan harta bersama yang kepemilikannya melekat pada suami dan istri secara bersamaan, sehingga tidak dapat diperlakukan sebagai harta pribadi salah satu pihak. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum berupa jual beli tanah yang termasuk dalam kategori harta bersama wajib didasarkan pada persetujuan kedua pasangan sebagai syarat substantif yang menentukan keabsahan peralihan hak. Ketiadaan persetujuan pasangan menyebabkan perbuatan hukum tersebut menjadi cacat secara hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa, baik dalam bentuk gugatan pembatalan perjanjian maupun tuntutan perlindungan hak keperdataan. Dengan demikian, ketentuan mengenai harta bersama tidak hanya bertujuan menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, tetapi juga berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum dan keadilan bagi pasangan suami istri dalam perkawinan.

Berdasarkan rangkaian fakta dan pertimbangan hukum dalam perkara tersebut, dapat disimpulkan bahwa sengketa pengalihan hak atas tanah milik almarhum Haryanto berakar pada pengabaian kedudukan hukum harta bersama dalam perkawinan. Meskipun pada tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi jual beli tanah dinilai sah karena dianggap memenuhi prosedur formal serta melibatkan pembeli beritikad baik, Mahkamah Agung dalam putusan kasasi dan peninjauan kembali secara tegas menegaskan bahwa pengalihan harta bersama tanpa persetujuan istri bertentangan dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Mahkamah Agung menilai bahwa *judex facti* telah keliru dalam menerapkan hukum dan menilai alat bukti dengan mengabaikan fakta hukum yang esensial, yakni status tanah sebagai harta bersama. Dengan demikian, seluruh perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa persetujuan pasangan dinyatakan cacat hukum, serta prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak dapat mengesampingkan norma imperatif hukum perkawinan yang bertujuan melindungi hak pasangan dalam harta bersama.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Darmabrata, Wahyono dan Syarif, Surini Ahlan. *Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia*. Jakarta: Rizkita, 2015.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Perkawinan Nasional*. Jakarta: Zahir Trading, 2016.
- Hazairin. *Hukum Kekeluargaan Nasional*. Jakarta: Tintamas, 1982.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Prenada Media, 2017.
- Rafiq, Ahmad. *Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2010.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia, 2003.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Jurnal

- Aprilia, Monica dan Tjempaka. "Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Tidak Didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 13, No. 10 (2025): 2350-2359.
- Aulia, Arsiendy. "Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum." *Recital Review* 4, No. 1 (2022): 244-278.
- Chendra, Jane Elizabeth Priscillia, Said, Nurfaidah, dan Lahae, Kahar. "Kepastian Hukum dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama pada Pembelian dan Penjaminan Hak Atas Tanah." *Mimbar Hukum* 32, No. 2 (2020): 308-331.
- Hartawati, Yunita Maria Magdalena, Marniati, Felicitas Sri, dan Setiadi, Yuliana. "Jual Beli Harta Bersama Tanpa Persetujuan Istri Sah: Analisis Sanksi Hukum dalam Perspektif Teori Akibat Hukum." *Politica: Jurnal Hukum Tata Negara dan Politik Islam* 12, No. 1 (2025): 411-428.
- Hubertina, Elva Monica, Priandhini, Liza, dan Erni, Daly. "Peralihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabaru Nomor 1/PDT.G/2019/PNKTB)." *Indonesian Notary* 3, No. 1 (2021): Article 19.
- Indriyani, Ketut dan Indrawati, Anak Agung Sri. "Peralihan Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif KUHPperdata dan Undang-Undang Perkawinan." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 9, No. 5 (2021): 886-894.
- Muslim, Hafizh Prasetya dan Anindita, Sri Laksmi. "Akibat Hukum Penjualan Tanah dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Mantan Pasangan (Analisis Putusan Nomor 183/Pdt.G/2019/PN.Byw)." *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9, No. 6 (2022): 3141-3152.
- Purwanton, Ferri Adhi dan Khisni, Akhmad. "Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris." *Jurnal Akta* 5, No. 1 (2018): 99-103.
- Sanger, Juliana Pretty. "Akibat Hukum Perkawinan Yang Sah Didasarkan Pada Pasal 2 UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan." *Lex Administratum* 3, No. 6 (2015): 196-204.
- Silviana, Ana, Anami, Khairul, dan Waloejo, Handojo Djoko. "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah." *Law, Development and Justice Review* 3, No. 2 (2020): 191-195.
- Winandra, Desvia dan Tanawijaya, Hanafi. "Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan (Studi

Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt)." *Jurnal Hukum Adigama* 3, No. 2 (2020): 1-24.

Peraturan Perundangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 186, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6401.

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

Republik Indonesia. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam.