

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI ATAS TANAH YANG
TERMASUK HARTA PERKAWINAN (GONO-GINI) YANG DIJUAL
ISTRI TANPA PERSETUJUAN SUAMI**

(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3325/K/PDT/2020)

**A LEGAL ANALYSIS OF THE SALE OF LAND BELONGING TO MARITAL
ASSETS (GONO-GINI) SOLD BY THE WIFE WITHOUT THE HUSBAND'S
APPROVAL**

(CASE STUDY: SUPREME COURT DECISION NO. 3325/K/PDT/2020)

Elsa Aprilia Rambe, Hasim Purba dan Sutiarnoto

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : aprilia.elsa18@gmail.com, Hasim.purba@usu.ac.id,
Sutiarnoto@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Rambe, Elsa Aprilia, Hasim Purba dan Sutiarnoto. *Tinjauan Yuridis terhadap Jual Beli atas Tanah yang Termasuk Harta Perkawinan (Gono-Gini) yang Dijual Istri Tanpa Persetujuan Suami.*

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.6 (2025).

ABSTRAK

Dalam perkawinan, harta bersama (gono-gini) yang timbul setelah ikatan perkawinan sah memerlukan persetujuan kedua belah pihak untuk dialihkan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analisis untuk mengkaji tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam memfasilitasi jual beli harta bersama tanpa persetujuan pasangan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3325K/PDT/2020. Hasil penelitian menunjukkan PPATS memiliki tanggung jawab administratif dan disiplin, perjanjian jual beli batal menurut Pasal 1320 KUHPPerdata, pembeli beritikad baik tetap mendapat perlindungan, dan para pihak dapat mengajukan gugatan pembatalan akta atau mediasi untuk memastikan kepastian hukum.

Kata Kunci: Harta Bersama, Pembeli Beritikad Baik, Perkawinan, PPATS

ABSTRACT

In marriage, marital property (gono-gini) arising from valid marital bonds requires spousal consent for transfer. This study employs normative juridical methodology with descriptive analytical approach to examine Temporary Land Deed Officials' (PPATS) responsibility in facilitating marital property sales without spousal consent based on Supreme Court Decision Number 3325K/PDT/2020. Research findings demonstrate that PPATS bears administrative and disciplinary accountability, sales agreements are void under Article 1320 Indonesian Civil Code, good-faith buyers retain legal protection, and parties may file deed annulment suits or pursue mediation to ensure legal certainty and justice.

Keywords: Marital Property, Good-Faith Buyer, Marriage, PPATS

A. PENDAHULUAN

Hukum Perkawinan di Indonesia ini diatur dalam Undang-Undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berisi mengenai segala ketentuan dan prosedural dalam melaksanakan perkawinan di Indonesia yang Sah menurut Negara. Di dalam Undang-undang tersebut mengatur segala aspek sistem perkawinan yang ditentukan oleh Negara.¹ “Perkawinan adalah suatu proses dalam menjalani kehidupan bagi seorang laki-laki dengan seorang perempuan yang memenuhi syarat-syarat tertentu, dan jika dimaknai pada dasarnya perkawinan adalah suatu bentuk perjanjian mengikat lahir dan batin bagi kedua pasangan tersebut yang dilandasi dengan kepercayaan atau iman.”²

Suatu keluarga (rumah tangga) diperlukan adanya harta kekayaan atau harta benda untuk kebutuhan demi kelangsungan hidup suatu perkawinan yang telah dibentuk atau dibina. Kebutuhan akan harta kekayaan dalam suatu perkawinan merupakan salah satu usaha untuk menciptakan suatu keluarga yang sejahtera lahir dan batin. Akan sulit dimengerti bagaimana kelangsungan suatu perkawinan apabila dalam perkawinan tersebut tidak didukung oleh adanya harta kekayaan atau harta benda.³ Harta benda dalam perkawinan menurut undang-undang perkawinan, yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 dapat berupa harta bersama dan harta pribadi.⁴ Mengenai harta bersama, suami atau istri harus menyetujui secara bersama apabila ingin melakukan perbuatan hukum, sedangkan mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Akan tetapi Apabila perkawinan putus karena perceraian maka harta bersama tetap menjadi satu kesatuan selama tidak ada pembagian khusus (kesepakatan) dan para pihak dari hasil perkawinan yang sah berhak memberikan persetujuan/kesepakatan apabila terdapat peralihan hak atas tanah harta bersama.⁵

¹ Wahyuni, *Sistem Hukum Perkawinan di Indonesia Menurut Perspektif Hukum Perdata*, Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa, Vol.1, No.2 (September 2021), p.145.

² *Ibid.*, p.146.

³ Eman Sulaiman, *Konsepsi Harta Bersama dan Penggunaannya Menurut Undang-undang Perkawinan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Pendidikan dan Studi Islam, Vol.6, No.2 (Juli 2020), p.237.

⁴ *Ibid.*, p.238.

⁵ Bustanul Arifin, *Pelembagaan Hukum Islam di Indonesia; Akar Sejarah, Hambatan dan Prospeknya*, Gema Indani Press, Jakarta, 1996, p.33.

Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan PPAT memiliki peranan yang sangat penting. Namun, pada kenyataannya masih terdapat beberapa wilayah yang tidak memiliki PPAT sehingga perlu diangkat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (selanjutnya disebut PPATS). Berkennaan dengan hal tersebut pemerintah menetapkan kebijakan untuk mengangkat seorang camat menjadi PPATS demi terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam pelayanan di bidang pertanahan. Camat dalam kedudukannya sebagai PPATS merupakan pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah untuk membuat dan mengesahkan suatu perbuatan hukum jual beli dan atau pengalihan hak dan atau pendaftaran hak dengan menuangkan dalam suatu akta autentik yaitu akta jual beli.⁶

Sebagaimana ditetapkan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang lebih lanjut diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas 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 yang memuat aturan bahwa PPATS ialah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.⁷

Dalam proses jual beli dapat didahului dengan perbuatan tawar-menawar yang perubahan, faktor penentu sebelum tercapainya kesepakatan tetap, antara kedua belah pihak. Apabila telah terjadi kesepakatan tetap, perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli telah dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya.⁸ Proses jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan pendapat, nilai, dan kepentingan antara orang perorangan dan/atau badan hukum mengenai status atas penguasaan

⁶ Komang Febrinayanti Dantes dan 1 Gusti Apsari Hadi, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Camat dalam Kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT*, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, Vol.9, No.3 (September 2021), p.908.

⁷ Muhammad Muthohar dan Amin Purnawan, *Tugas Kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara dalam Pembuatan Akta-Akta tentang Tanah (Studi di Kabupaten Boyolali)*, Jurnal Akta Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung, Vol.4, No.4 (Desember 2017), p.530.

⁸ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, p.317.

atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.⁹

Sengketa merupakan situasi di mana satu pihak merasa tidak puas dengan pihak lain, dan kemudian pihak lain menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak tersebut. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.¹⁰ Selanjutnya subjek hukum harus bertindak sesuai dengan peraturan hukum yang telah ditetapkan untuk melindungi hak dan kewajibannya. Apabila para pihak dalam suatu konflik atau sengketa tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutan mereka secara damai, untuk menyelesaikan sengketanya pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan prosedur penyelesaian sengketa melalui pengadilan sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata. Prosedur penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula dimana setiap orang harus tunduk pada peraturan hukum perdata, sehingga peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya.¹¹

Kewenangan yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) salah satunya ialah membuat Akta Jual Beli. Akta jual beli merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, akta jual beli merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain.

Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT, hak atas tanah tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Akta Jual Beli berisikan kesepakatan dan perjanjian di antara para pihak dan mengikat mereka yang membuatnya, dalam membuat Akta Jual Beli harus sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, menurut perundangan, selain itu juga terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli sebelum melakukan proses transaksi jual beli.

⁹ R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, p.7.

¹⁰ Amriani Nurnanigsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, p.12.

¹¹ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, p.15.

Dalam hal akta PPAT tidak memenuhi syarat sesuai ketentuan yang berlaku maka akta tersebut dapat dibatalkan melalui pengadilan dan dapat pula dinyatakan batal demi hukum. Namun demikian dalam hal perbuatan hukum yang termuat dalam akta PPAT sudah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan oleh para pihak yang bersangkutan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3) PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dibagi menjadi tiga macam, yaitu PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus dengan penjelasan sebagai berikut:

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
2. PPATS adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesorang yang diangkat menjadi PPAT tidak hanya untuk kepentingan yang bersangkutan, melainkan juga untuk kepentingan pemerintah yang beri tugas untuk membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah. Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹² Dasar pengangkatan sebagai PPAT adalah Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Secara Khusus, keberadaan PPAT diatur di dalam ketentuan

¹² Urif Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, p.107.

Elsa Aprilia Rambe, Hasim Purba dan Sutiarnoto

Tinjauan Yuridis terhadap Jual Beli atas Tanah yang Termasuk Harta Perkawinan (Gono-Gini) yang Dijual Istri Tanpa Persetujuan Suami (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3325/K/Pdt/2020)

PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran Tanah dengan tugas pembuatan akta autentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi *absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

PP Nomor 24 Tahun 2016 disebutkan bahwa Camat dapat ditunjuk menjadi PPATS, diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Ruang dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Dalam hal ini, Camat ditunjuk sebagai PPAT Sementara Pasal 1 angka 2 PP Nomor 24 Tahun 2016, PPATS adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Camat sebagai PPATS memiliki peran strategis dalam pengelolaan dan pendaftaran tanah di wilayahnya. Sebagai PPATS, camat bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua transaksi tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta membuat akta yang sah dan mengikat secara hukum. Peraturan yang mengatur tentang PPATS, termasuk camat sebagai PPATS, dapat ditemukan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah.¹³ Dengan memahami peran dan tanggung jawab PPATS, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya akta yang sah dalam transaksi tanah serta mendorong kepatuhan terhadap hukum yang berlaku.

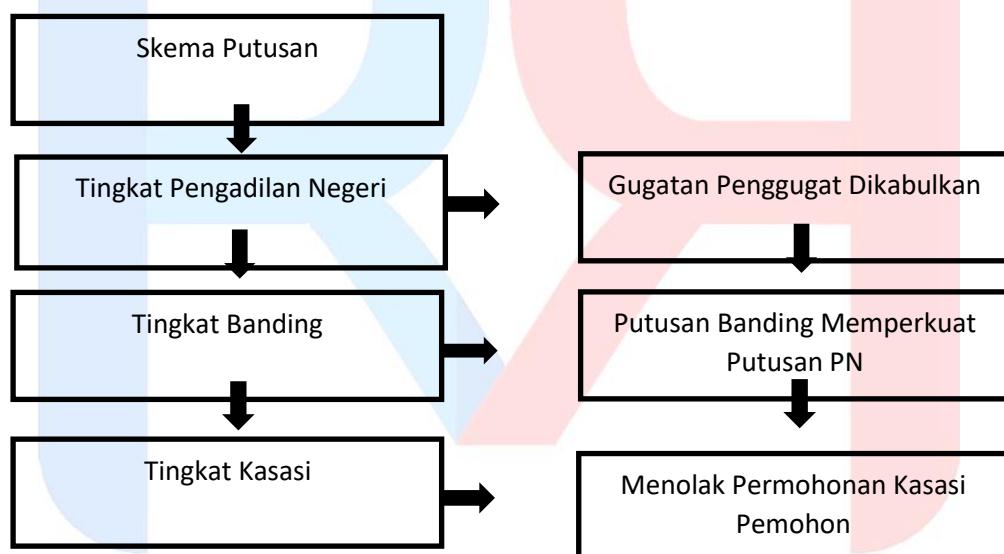
Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3325/K/PDT/2020¹⁴ menunjukkan permasalahan transaksi harta bersama tanpa persetujuan suami.

¹³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Pendaftaran Tanah*, UU No. 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043.

¹⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Mahkamah Agung Nomor 3325 K/Pdt/2020*.

Kasus bermula ketika Watiyah menjual tanah seluas ±294 m² di Desa Sidorejo yang merupakan harta bersama dengan suami Samuri kepada anak angkat mereka Dodik Haryanto pada 2015, kemudian Dodik menjualnya kepada Susilo pada 2018, semuanya tanpa persetujuan Samuri. Setelah Watiyah meninggal pada 2017, Samuri menggugat semua pihak terkait. Pengadilan Negeri Blitar melalui Putusan No. 145/Pdt.G/2018/PN.Blt mengabulkan gugatan dengan menyatakan tanah sebagai harta bersama, membatalkan semua transaksi jual beli karena cacat hukum, dan memerintahkan pengembalian tanah kepada Samuri sebagai ahli waris tunggal berdasarkan Pasal 852 KUHPerdata. Putusan ini dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya No. 690/PDT/2019/PT SBY¹⁵ dan Mahkamah Agung yang menolak kasasi Susilo, menegaskan bahwa peralihan harta bersama tanpa persetujuan suami adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Skema Putusan



Uraian permasalahan di atas menunjukkan terdapat tiga pokok permasalahan yakni pertama, bagaimana pertanggungjawaban PPATS bilamana terdapat kelalaian maupun kesalahan administratif dalam proses penerbitan AJB didalam peralihan hak tanah yang merupakan harta bersama. Kemudian permasalahan kedua yaitu adanya potensi implikasi hukum dari peralihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan/persetujuan pasangan kawin yang sah.

¹⁵ Pengadilan Tinggi Surabaya, *Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 690/Pdt/2019/Pt Sby.*

Akibat hukum seperti apa yang mungkin dirasakan nantinya oleh para pihak baik tergugat maupun penggugat. Kemudian pokok persoalan perlindungan hukum para pihak yang bersengketa adalah yang paling krusial sebab kerugian yang berpotensi dialami para pihak harus di carikan solusi sebagai bentuk perlindungan hukumnya. Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, terdapat aspek menarik yang perlu dicermati, yaitu keterlibatan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam pembuatan AJB yang dilaksanakan tanpa persetujuan dari pasangan kawin yang sah. Situasi ini menimbulkan pertanyaan mengenai validitas dan legalitas transaksi yang dilakukan, serta implikasi hukum yang mungkin timbul akibat tindakan tersebut.

Adapun permasalahan yang dikaji, yaitu:

1. Bagaimana tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atas pembuatan akta jual beli objek harta bersama suami-istri yang dialihkan tanpa persetujuan suami?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap harta bersama yang dijual tanpa persetujuan kedua belah pihak melalui camat selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS)?
3. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah tanpa Persetujuan Pasangan yang Dilakukan di Hadapan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) berdasarkan studi Putusan nomor 3325K/PDT/2020?

B. PEMBAHASAN

1. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Suami Istri yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Suami

Pada tahun 2016, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 24) yang pada dasarnya disambut baik, karena dengan diterbitkannya PP 24 telah menimbulkan kepastian terhadap daerah kerja PPAT, sehingga daerah kerja PPAT menjadi sama dengan Wilayah Jabatan Notaris.

Hal ini dapat mencegah terjadinya kasus-kasus monopoli daerah kerja pembuatan Akta dengan meminta nomor akta kepada PPAT lain yang berada di daerah kerja tempat tanah akan dibuatkan akta.¹⁶ Dalam praktek pelaksanaan jabatan Camat selaku PPAT Sementara wewenang yang dimiliki oleh Camat tersebut adalah sama dengan PPAT pada umumnya sebagaimana telah diuraikan di atas. Akan tetapi di daerah-daerah terpencil di mana Camat ditunjuk dan diangkat sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya juga melakukan perbuatan hukum yang berada di luar kewenangannya selaku PPAT. Salah satu perbuatan hukum Camat yang berada di luar kewenangannya tersebut adalah melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang belum/tanpa bersertifikat.

Apabila terbit akta PPAT Sementara yang cacat hukum karena kesalahan PPAT Sementara kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT Sementara itu sendiri, maka PPAT Sementara itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT Sementara, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain.¹⁷ Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT Sementara, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subjektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT Sementara.¹⁸

Adapun tanggung Jawab PPATS dalam Kasus Tanah Harta Bersama yaitu memeriksa dan memastikan adanya persetujuan suami dan istri secara sah dan tertulis sebelum membuat akta jual beli. Selain itu juga PPATS wajib menginformasikan konsekuensi hukum jika akta dibuat tanpa persetujuan salah satu pihak. Jika persetujuan suami/istri tidak ada atau dipastikan tidak sah, PPATS berkewajiban menolak pembuatan akta jual beli tersebut.

¹⁶ Salim Saputra, Wira Franciska dan Amelia Nur Widjanti, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah atas Peralihan Hak atas Tanah*, SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah, Vol.3, No.3 (Maret 2024), p.60–70.

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002, p.202.

¹⁸ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT : Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018, p.120.

Oleh karenanya tanggung jawab hukum tersebut sangat besar yang harus dipastikan dalam setiap proses peralihan hak atas tanah. Apabila PPATS tetap membuat akta jual beli tanpa persetujuan yang sah, akta tersebut dapat batal demi hukum. Konsekuensi bilamana PPATS tetap melanjutkan proses yang bermasalah itu yaitu dapat dikenai sanksi administratif, perdata, bahkan pidana jika terdapat unsur kesengajaan atau kelalaian yang merugikan pihak tertentu.¹⁹ Menurut Soerjono Soekanto, PPATS merupakan pejabat yang diberikan kewenangan khusus untuk membuat akta otentik dalam rangka pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, yang menjadi instrumen penting dalam sistem pertanahan nasional. Selain itu, fungsi PPATS bukan hanya sebagai pencatat, tapi juga sebagai penjamin kepastian hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat.²⁰

Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, PPATS adalah pejabat yang berperan sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam menjalankan kebijakan pertanahan. PPATS memegang peran strategis untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum dalam transaksi tanah melalui pembuatan akta autentik.²¹ Tidak hanya itu, tanggung jawab dan etika PPATS dalam pandangan Maria S. Sumardjono, keberadaan PPATS sangat penting untuk menjaga integritas proses administrasi pertanahan. PPATS harus menjalankan tugasnya secara profesional, netral, dan bertanggung jawab, terutama dalam memastikan tidak ada perbuatan hukum yang merugikan pihak lain, seperti jual beli tanah tanpa persetujuan pasangan dalam harta bersama.²²

Kenyataannya tidak jarang PPATS yang melakukan pelanggaran dalam menjalankan sebagai seorang yang ditugaskan negara untuk membantu masyarakat dalam mengurus permasalahan pendaftaran tanah serta pembuatan akta. Adapun penyebab dari hal di atas adalah dikarenakan tidak adanya suatu peraturan yang pasti yang mana menjelaskan akan sanksi administratif yang tertulis

¹⁹ Salim Saputra, Wira Franciska, dan Amelia Nur Widyanti, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah atas Peralihan Hak atas Tanah*, p.60–70.

²⁰ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, p.199.

²¹ Soedirman Kartohadiprodjo, *Pengantar Tata Hukum di Indonesia*, Ghilia Indonesia, Jakarta, 1982, p.212.

²² Maria S. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2009, p.180.

pada tanggung jawab PPAT sementara yang menyalahgunakan kewenangan dan tugasnya dalam sudut pandang pada peraturan hukum positif di Indonesia, apabila PPAT sementara tersebut tidak lagi mempunyai kewenangan dalam wilayah tersebut dalam pembuatan akta otentik tersebut atau dengan kata lain tidak lagi menjabat sebagai Camat selaku pejabat pemeritah.²³

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab etik dan hukum. Sanksi administratif bisa diberikan, seperti teguran atau pemecatan, berdasarkan Kode Etik IPPAT. Dalam kasus pelanggaran, PPAT juga bisa dikenai sanksi perdata dan pidana sesuai dengan KUHPerdata dan KUHP. Tanggung jawab PPAT terkait dengan kesalahan, kelalaian, atau kesengajaan dalam pembuatan akta jual beli tanah. PPAT juga bisa diminta ganti rugi oleh pihak yang dirugikan. Dalam hukum perdata, pertanggungjawaban bisa dilakukan dengan mengembalikan status tanah kepada keadaan semula.²⁴

PPATS, dalam pembuatan akta otentik, harus berhati-hati mengingat kewenangan yang dimilikinya. Kealpaan dalam pembuatan akta dapat dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang, terutama jika akta tersebut akhirnya dibatalkan karena cacat hukum. Tanggung jawab PPATS terkait kesalahan, kealpaan, atau kelalaianya dalam pembuatan akta jual beli dapat berujung pada sanksi administratif, termasuk pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya. Pasal 55 Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menegaskan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas tugas dan jabatannya.²⁵

Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018. Pelanggaran terhadap kewajiban PPAT dapat berupa pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, melanggar ketentuan larangan, atau melanggar Kode Etik. Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian dan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Jika tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif, akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

²³ Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, p.90.

²⁴ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, p.170.

²⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.37 Tahun 1998, LN Tahun 1998 No.52, TLN No.3746.

PPAT bertanggung jawab atas akibat dari pekerjaannya, dan beralihnya kepemilikan atas tanah melalui jual beli harus dilakukan dengan pemenuhan syarat tunai, riil, dan terang.²⁶

Camat sebagai PPAT Sementara, tidak secara *eks officio*, sehingga tanggung jawabnya menjadi tanggung jawab pribadi. Akta jual beli tanah, bukan surat keputusan tata usaha negara, melibatkan dua pihak, penjual dan pembeli, dan bukan bersifat final, karena produk finalnya adalah Sertifikat Hak Milik yang dapat dibatalkan jika terdapat kekeliruan. Kesalahan camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan akta jual beli dapat berdampak pada tiga sanksi: pidana jika terdapat unsur tindak pidana, perdata jika melakukan perbuatan melawan hukum, dan administratif (kode etik) jika melanggar etika dalam pembuatan akta.²⁷

Dalam praktik, jika akta jual beli tanah yang dibuat PPAT atau PPAT Sementara mengandung data palsu, mereka cenderung tidak terlibat lebih lanjut dalam kasus tersebut, hanya bersedia memberikan kesaksian sesuai dengan keterangan para pihak. PPAT atau PPAT Sementara menganggap dirinya tidak berwenang melakukan penyidikan terhadap kebenaran dan keaslian identitas penghadap. Kesalahan tersebut berdampak pada tanggung jawab pribadi PPAT atau PPAT Sementara, yang dapat dikenakan sanksi pidana, perdata, atau administratif (kode etik). PPAT atau PPAT Sementara juga bertanggung jawab memastikan kebenaran identitas, objek perbuatan hukum, dan kebenaran kejadian dalam akta yang dibuatnya. Kesalahan pada akta dapat mengakibatkan pembatalan sertifikat tanah dan tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan.²⁸

Tanggung jawab PATS dalam hal menjamin sahnya suatu peralihan hak atas tanah yaitu wajib menginformasikan konsekuensi hukum jika akta dibuat tanpa persetujuan salah satu pihak. Jika persetujuan suami/istri tidak ada atau dipastikan tidak sah, PPATS berkewajiban menolak pembuatan akta jual beli tersebut.

²⁶ Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, p.99.

²⁷ Salim Saputra, Wira Franciska, dan Amelia Nur Widayanti, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah atas Peralihan Hak atas Tanah*, p.60–70.

²⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta 2008, p.301.

Namun berdasarkan kasus ini, perbuatan PPATS sangat jelas tidak menjelaskan kepada para pihak terkait konsekuensi hukum yang bisa diterima bilamana mekanisme peralihan hak atas tanah ini tidak dilakukan secara transparan dan itikat baik. PPATS telah lalai untuk bertanggung jawab dalam memastikan peralihan hak atas tanah harta bersama dikarenakan PPATS menyetujui dengan menerbitkan AJB tanpa adanya persetujuan dari pasangan kawin yang sah.

Setiap transaksi jual beli tanah yang berstatus harta bersama wajib mendapatkan persetujuan dari suami dan istri pasangan perkawinan yang sah. Apabila PPATS yang mengabaikan syarat ini dengan bertindak di luar kewenangannya maka akta yang mereka buat akan dinyatakan tidak sah. Putusan Pengadilan No. 145/Pdt.G/2018/PN.Blt menjelaskan fakta bahwa PPATS tidak melakukan cek bersih tentang kepemilikan hak atas tanah harta bersama. Penulis sepakat terhadap putusan ini dikarenakan terbukti PPATS tidak mengecek secara tuntas pada dokumen, berkas, surat, dan arsip dalam bentuk lain yang menegaskan bahwa objek tanah tersebut bisa dialihkan kepemilikan haknya.

Kasus Putusan Pengadilan No. 145/Pdt.G/2018/PN.Blt mencerminkan bagaimana peralihan hak dilakukan tanpa adanya persetujuan/kesepakatan salah satu pihak dari pasangan perkawinan yang sah. Oleh karenanya amar putusan dalam perkara tersebut menyatakan peralihan hak atas objek sengketa menjadi batal demi hukum karena kecacatan prosedur hukum dengan tidak dilibatkannya penggugat sebagai ahli waris objek sengketa tersebut. Dengan demikian, tanggung jawab PPATS dalam pembuatan akta jual beli tanah harta bersama tanpa persetujuan suami bersifat administratif dan perdata, karena kelalaianya dapat menyebabkan akta batal demi hukum serta menimbulkan tanggung jawab ganti rugi kepada pihak yang dirugikan yaitu dalam hal ini Dodik dan Susilo.

2. Akibat Hukum terhadap Harta Bersama yang Dijual Tanpa Persetujuan Kedua Belah Pihak Melalui Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Akibat hukum penjualan harta bersama tanpa persetujuan pasangan jika salah satu pihak (suami/istri) menjual harta bersama, maka akta jual beli cacat hukum. Akta jual beli yang dibuat PPATS menjadi cacat hukum secara materiil dikarenakan melanggar ketentuan perolehan hak dan penguasaan harta bersama.

Adapun keberadaan akta sendiri ini dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.²⁹

Akta otentik berperan sebagai alat bukti terkuat dalam hubungan hukum masyarakat, mengatur kewajiban dan hak para pihak, serta meminimalkan risiko sengketa. Dalam konteks ini, PPAT Sementara (Camat) harus memastikan akta yang dibuat sesuai dengan persyaratan undang-undang, memberikan kepastian hukum, dan menghindari sengketa. Camat sebagai PPAT Sementara memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena statusnya sebagai pejabat atau pegawai umum yang diakui oleh negara. Proses pendaftaran tanah setelah membuat akta perlu dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan jika persyaratan terpenuhi, pendaftaran dapat dilaksanakan sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan.³⁰

Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara diatur oleh keputusan Kepala Badan yang didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi. Camat tidak hanya berfungsi sebagai kepala kecamatan tetapi juga memiliki peran sebagai PPAT Sementara, yang mengikuti regulasi PP No. 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah mencakup perpindahan hak atas tanah, penciptaan syarat-syarat baru berdasarkan kesepakatan, dan kewajiban untuk mematuhi undang-undang. Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, seperti Camat, memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, membantu dalam penyelesaian sengketa, dan mengamankan hak pihak yang terlibat. Dalam prosesnya, jika terjadi penyimpangan atau pelanggaran dalam pembuatan akta oleh PPAT, sanksi administratif dapat diberlakukan sesuai peraturan. Demikian pula, jika terdapat pemalsuan dokumen yang tidak diketahui oleh PPAT, pihak terkait dapat dikenai sanksi sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.³¹

Akta PPAT yang tak memenuhi syarat dan prosedur sesuai ketentuan dapat dianggap cacat hukum. Maka, kekuatan hukumnya sendiri mengalami degradasi,

²⁹ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018, p.99.

³⁰ Ridwan H. R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo, Jakarta, 2006, p.335–337.

³¹ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, p.120.

hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika terdapat unsur ketidakpenuhan syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, pembatalan akta dapat diminta, terutama jika terdapat unsur penipuan yang disengaja dalam pembentukan akta pemindahan hak atas tanah. Setiap PPAT atau PPAT Sementara diwajibkan mematuhi Kode Etik PPAT, sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112/KEP 4.1/IV/2017 atau Kode Etik IPPAT. Pelanggaran terhadap Kode Etik IPPAT dapat mengakibatkan sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku. Prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kewenangan PPAT/PPAT Sementara adalah unsur krusial yang harus diperhatikan, dengan melakukan kajian maksud dan dokumen yang diajukan oleh calon penjual dan pembeli.³² Dalam kasus tertentu, PPAT Sementara atau Camat terbukti tidak melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan baik, mengakibatkan batalnya akta pemindahan hak atas tanah. Pihak-pihak yang terlibat, seperti penjual, pembeli, dan PPAT Sementara, dapat dikenai konsekuensi hukum, termasuk gugatan pembatalan akta melalui Pengadilan. Penegakan hukum dan pemberian sanksi terhadap pelanggaran menjadi esensial untuk menjaga kepastian hukum dan keadilan di Masyarakat.³³

Berdasarkan contoh kasus dalam Putusan No. 145/Pdt.G/2018/PN.Blt yang mana Pengguat mendalilkan bahwa oleh karena obyek sengketa berupa tanah dan/atau rumah merupakan harta bersama (harta gono-gini) yang diperoleh selama berlangsungnya perkawinan antara Penggugat dengan almarhumah Watiyah, maka berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, setiap bentuk pengalihan hak atas harta bersama tersebut harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak, dalam hal ini mutlak memerlukan persetujuan dari Penggugat.³⁴

Pengelolaan dan pengalihan hak atas harta bersama hanya sah jika dilakukan dengan persetujuan dua belah pihak (suami dan istri). Ini ditegaskan dalam Pasal 36 ayat (1) UU No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan bahwa mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.³⁵

³² Salim Saputra, Wira Francisca dan Amelia Nur Widayanti, *Op.Cit.*, p.90.

³³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, p.90.

³⁴ Putusan Pengadilan Negeri, *Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt*.

³⁵ Indonesia, Undang-Undang tentang Perkawinan, UU No. 1 Tahun 1974, LN Tahun 1974 No.1, TLN No.3019.

Artinya, setiap tindakan hukum seperti perjanjian sewa menyewa maupun jual beli atas harta bersama, tidak dapat dilakukan secara sepihak, baik oleh suami maupun oleh istri. Persetujuan pasangan adalah syarat mutlak demi keabsahan perbuatan hukum tersebut. Dalam hukum pertanahan dan perjanjian, keabsahan suatu peralihan hak atas tanah tergantung pada terpenuhinya unsur formalitas, termasuk adanya kuasa atau persetujuan dari para pemilik sah (dalam hal ini pasangan suami istri atas harta bersama). Jika salah satu pihak (dalam hal ini suami/Penggugat) tidak menyetujui atau tidak ikut menandatangani peralihan, maka akta jual beli atau perjanjian sewa tersebut batal demi hukum atau setidak-tidaknya dapat dibatalkan (*voidable*).³⁶

Patut diketahui bahwa objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh selama perkawinan Penggugat dengan almarhumah Watiyah, maka segala bentuk peralihan hak, baik berupa sewa menyewa kepada Tergugat I maupun jual beli kepada Tergugat III, hanya dapat dilakukan secara sah jika mendapat persetujuan dari Penggugat. Tanpa persetujuan tersebut, maka perbuatan hukum yang dilakukan almarhumah Watiyah menjadi cacat hukum. Oleh karena itu, Tergugat I dan Tergugat III tidak memperoleh hak atau kedudukan hukum yang sah atas objek sengketa, dan setiap akta/perjanjian yang dibuat dalam pengalihan tersebut patut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Akibat hukum dari peralihan hak harta bersama bisa menimbulkan sengketa. Seperti dalam contoh kasus Putusan Pengadilan No. 145/Pdt.G/2018/PN.Blt yang memutuskan bahwa peralihan hak atas objek tanah yang berasal dari harta bersama tanpa adanya kesepakatan suami/istri mengakibatkan klausul tersebut batal demi hukum. Seperti hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Sandi Izhandri bahwasannya selama harta bersama tersebut diperolah dari hasil perkawinan dan selama masih dalam hubungan suami istri maka hak suami/istri atas harta bersama tersebut masih dimiliki sepenuhnya.³⁷ Hal tersebut menegaskan bahwa akibat hukum dari perjanjian yang tidak memenuhi ketentuan hukum sangat besar potensinya untuk dibatalkan lewat putusan pengadilan.

³⁶ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, p.50.

³⁷ Wawancara dengan Sandi Izhandri, Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kota Medan, Medan, 11 Juni 2025.

Kasus Putusan No. 145/Pdt.G/2018/PN.Blt menunjukkan pelanggaran Pasal 36 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 dimana Watiyah tidak berwenang menjual harta bersama tanpa persetujuan suami Samuri. Meskipun telah dibuat Akta Jual Beli No. 141/2015 dan terjadi perubahan sertifikat, transaksi tersebut cacat hukum karena melanggar ketentuan harta bersama. PPATS lalai dalam memverifikasi status harta dan persetujuan pasangan, menyebabkan akta kehilangan kekuatan pembuktian sempurna. Akibatnya, kepemilikan Dodik Haryanto dan Susilo tidak sah serta harus dibatalkan. Pelanggaran ini menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan akta, pengembalian hak kepada Samuri sebagai ahli waris, dan potensi tuntutan ganti rugi kepada PPATS. Kasus ini menegaskan bahwa peralihan harta bersama tanpa persetujuan pasangan adalah batal demi hukum, dan PPATS bertanggung jawab memastikan kelengkapan persyaratan sebelum membuat akta untuk melindungi kepentingan semua pihak.

3. Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Pasangan yang Dilakukan di Hadapan Camat sebagai Pejabat Pemua Akta Tanah Sementara (PPATS) berdasarkan Studi Putusan 3325K/Pdt/2020

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah merupakan isu yang penting dan kompleks dalam konteks hukum agraria di Indonesia. Tanah sebagai sumber daya yang sangat vital tidak hanya berkaitan dengan aspek ekonomi, tetapi juga sosial dan budaya. Dalam praktiknya, sering terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah, terutama ketika terdapat lebih dari satu pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Pembeli beritikad baik adalah pihak yang melakukan transaksi tanah dengan keyakinan bahwa tanah yang dibelinya tidak adanya sengketadan memiliki kepastian hukum. Namun, seringkali pembeli ini menjadi korban dari praktik jual beli tanah yang tidak transparan atau bahkan penipuan.³⁸

Dalam sistem hukum Indonesia, tanah yang merupakan harta bersama dari pasangan suami istri tidak dapat dijual hanya oleh salah satu pihak tanpa persetujuan tertulis dari pasangannya. Hal ini ditegaskan di dalam ketentuan dari Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan

³⁸ Anggaeny Arief, *Tinjauan terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jurnal Yustitiabelen, Vol.11, No.2 (Juli 2025), p.85–101.

Instruksi Menteri dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, yang mewajibkan PPAT/PPATS meminta bukti persetujuan pasangan dalam transaksi atas harta bersama. Namun, dalam praktik, sering kali terjadi penjualan tanah oleh suami atau istri tanpa sepengetahuan pasangan, dan akta jual beli tetap dibuat oleh PPATS (Camat). Hal ini menimbulkan persoalan hukum, khususnya terhadap pembeli.³⁹

Terdapat 2 (dua) perlindungan hukum yang dapat diberikan yakni *pertama*, berupa perlindungan preventif (sebelum terjadi sengketa) yang diperoleh melalui pemeriksaan dokumen lengkap oleh pembeli. Camat selaku PPATS harus memastikan adanya persetujuan pasangan, biasanya berupa surat pernyataan atau surat kuasa khusus. Jika PPATS lalai memeriksa, maka pembeli dapat mengajukan pengaduan administratif atau hukum terhadap PPATS. *Kedua*, perlindungan represif (setelah terjadi sengketa) bahwa pembeli dapat mengajukan gugatan perdata terhadap pihak penjual untuk meminta ganti rugi. Jika terbukti terjadi penipuan atau pemalsuan, pembeli dapat menempuh jalur pidana terhadap penjual. Namun, dalam banyak kasus, pengadilan dapat membantalkan jual beli karena dianggap tidak sah sejak awal (cacat materiil), meskipun pembeli beritikad baik.⁴⁰

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah tanpa persetujuan pasangan perkawinan yang sah (suami/istri) di hadapan PPATS tidak bersifat absolut. Pembeli tetap dapat memperoleh perlindungan hukum jika beritikad baik dan telah bertindak hati-hati. Namun tetap berisiko kehilangan hak atas tanah jika jual beli tersebut terbukti cacat hukum (karena tidak adanya persetujuan pasangan). PPATS juga memegang peran penting dan wajib profesional dalam memverifikasi status hukum objek dan para pihak sebelum akta dibuat.

Penulis berpendapat bahwasanya perlindungan preventif menekankan aspek untuk menghindari terjadinya sengketa atas apa yang diperjanjikan oleh para pihak tersebut, sehingga perlindungan hukum preventif lebih mengutamakan bagaimana mencegah adanya persoalan hukum dalam hal-hal tertentu.

³⁹ M. Afit Syahputra dan R. Ismala Dewi, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sebagai Para Pihak*, Jurnal Magister Hukum Fakultas Hukum UI, Vol.8, No.3 (Agustus 2022), p.12.

⁴⁰ *Ibid.*, p.20.

Pencegahan ini berdimensi bahwa dalam pengalihan objek harta bersama harus hati-hati dalam melaksanakannya, mengingat harta bersama merupakan milik bersama suami istri kedua-duanya berwenang untuk melakukan tindakan hukum atas harta bersama, oleh karena itu harta bersama suami istri dapat bertindak atas perjanjian bersama atau persetujuan bersama.

Berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menekankan adanya persetujuan oleh istri maupun suami dalam pengalihan objek harta bersama. Bahwa kata setuju mengandung makna bahwa suami atau istri bertindak secara bersama-sama atau salah satu dari suami istri memberikan kuasa atau persetujuannya kepada istri atau suaminya untuk melakukan perbuatan hukum berkaitan dengan objek harta bersama.

Perlindungan hukum yang bersifat preventif sebagai upaya pencegahan maka dapat dilihat antara lain memberikan kepastian dan melakukan pencatatan dalam setiap penambahan harta, baik pada masa sebelum perkawinan maupun pada saat berlangsungnya perkawinan. Kepastian harta bersama dapat dimaknai bahwa harta harus jelas mengenai penambahan harta tersebut apabila terjadi pada saat berlangsungnya perkawinan juga harus jelas, berasal dari harta pencarian bersama, atau berasal dari warisan, hadiah dan lain-lain. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila terjadi perceraian, pembagian harta bersama bisa diajukan bersamaan dengan gugatan cerai, tidak harus menunggu putusan cerai terlebih dahulu. Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian nominat yaitu merupakan Perjanjian yang ada dan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁴¹

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang tersebut dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati bersama. Jadi unsur yang mutlak harus ada pada suatu perjanjian jual beli adanya : Ada perikatan antara pihak penjual dan pembeli, Ada objek perjanjian berupa penyerahan hak milik dan pembayaran dengan uang.⁴²

⁴¹ Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Ombak, Salatiga, 2013, p.40.

⁴² Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, p.99.

Dari istilah tersebut terlihat hubungan yang bersifat timbal balik antara dua pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda, pihak yang satu melakukan tindakan hukum untuk menjual, dan pihak yang lain melakukan tindakan untuk membeli. Dengan terjadinya jual beli itu saja hak milik atas benda yang bersangkutan belum beralih kepada pembelinya, misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah. Tanahnya sudah diserahkan ke dalam kekuasaan yang membeli. Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “Penyerahan Yuridis” (*Juridische Levering*) yang wajib diselenggarakan dengan membuat akta dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *overschrijving ambtenaar* menurut *overschrijving ordonnantie*.

Berdasarkan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual Beli dan penyerahan hak merupakan dua perbuatan hukum yang berlainan. Penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dengan akta *overschrijving ambtenaar*, beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta tersebut. Perbuatan hukum itu lazim disebut “balik nama”, aktanya disebut “akta balik nama” dan pejabatnya “pejabat balik nama”.⁴³

Ketika yang dijual adalah harta bersama, maka pasangan baik suami ataupun istri wajib mengetahui karena sifatnya adalah harta perkongsian, apabila harta tersebut harta bawaan, maka tidak perlu meminta persetujuan pasangan karena sifatnya mutlak hak pribadi yang bersangkutan. Ketika pihak pembeli merasa keberatan atau merasa dirugikan dengan adanya transaksi jual beli yang merugikan dirinya, maka ada 3 alternatif yang dapat dilakukan untuk membela hak-haknya :

1. Melakukan mediasi atau upaya damai/musyawarah dengan pihak-pihak yang terkait mencari jalan terbaik tanpa harus melalui sidang pengadilan;
2. Menggugat secara perdata dengan masuk sebagai pihak ketiga dalam proses perkara yang sedang berjalan;

⁴³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 2007, p.111.

3. Melaporkan tindakan tersebut secara pidana apabila terdapat unsur pidananya, misalnya terdapat unsur penipuan atau perbuatan tidak menyenangkan, atau unsur pidana lainnya.⁴⁴

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim melalui contoh kasus Putusan Pengadilan No. 145/Pdt.G/2018/PN.Blt menyatakan bahwa pihak Tergugat III (Dodik Haryanto) dalam Jawabannya tidak mengemukakan dalil-dalil sangkalannya, akan tetapi pada Kesimpulannya menyatakan bahwa jual beli tanah dan rumah (objek sengketa) dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan didasarkan atas bukti kepemilikan yang sah yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 4038 atas nama pemegang hak Watiyah, sehingga dalam hal ini pihak Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum.⁴⁵ Kemudian pihak Tergugat V (Susilo) dalam Jawabannya tidak mengemukakan dalil-dalil sangkalannya, akan tetapi pada Kesimpulannya menyatakan bahwa jual beli tanah dan rumah (objek sengketa) dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan didasarkan atas bukti kepemilikan yang sah yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 4038 atas nama pemegang hak Dodik Haryanto, sehingga dalam hal ini pihak Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum. Kedua peristiwa hukum (Akta Jual Beli) tersebut sama-sama dilakukan dihadapan Notaris yang diakui keberadaannya secara hukum oleh Negara.

Dalam hal ini, Tergugat III dan Tergugat V memperoleh hak atas objek sengketa berdasarkan akta-akta yang dibuat secara sepihak, maka akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar hukum yang sah. Dengan tidak sahnya akta peralihan yang menjadi dasar penguasaan, maka Tergugat III dan Tergugat V tidak memiliki alas hak yang sah atas objek sengketa. Penguasaan mereka terhadap tanah dan rumah tersebut adalah tanpa dasar hukum yang dapat dibenarkan, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum.

⁴⁴ Yusriana Anisa Rahmi, *Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Atas Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Suami atau Istri*, Themis: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No.1 (Desember 2024), p.40–48.

⁴⁵ Putusan Pengadilan Negeri Blitar, *Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt.*

Konsekuensi Hukum dari tindakan yang dilakukan tanpa persetujuan pemilik sah merupakan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Penggugat sebagai pihak yang haknya dilanggar berhak untuk: Menuntut pengembalian objek, Meminta pembatalan akta, dan Menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Perolehan hak atas tanah dan rumah (objek sengketa) oleh Tergugat III dan Tergugat V yang dilakukan tanpa persetujuan Penggugat adalah tidak sah menurut hukum. Akibatnya, segala akta dan dokumen yang menjadi dasar perolehan hak tersebut cacat hukum, dan tidak dapat dijadikan alas hak yang sah atas objek sengketa. Oleh karena itu, penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat V adalah tidak sah, dan patut dinyatakan batal demi hukum. Pertanyaannya bagaimana perlindungan hukum bagi mereka sebagai pembeli yang beritikad baik.⁴⁶

Perlindungan Hukum yang dimaksud dapat dikorelasikan sebagaimana Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, yang merumuskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu: Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau: Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau : Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat); didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual; - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: Penjual sendiri adalah orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli,

⁴⁶ Putusan Pengadilan Negeri Blitar, *Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt.*

sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau: Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau: Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau: terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan studi putusan ini, Akta Jual Beli Nomor 141/2015 tanggal 11 September 2015 menyatakan dimana Dodik Haryanto (Tergugat III) membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (objek sengketa) yang luasnya 294 M2 dengan harga sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dari Watiyah (isteri Penggugat) tersebut dengan melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa yang berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar. Dengan memperhatikan letak, luas dan harga pasaran tanah sengketa (objek sengketa) pada tahun 2015 tersebut, maka Tergugat III telah membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Sidorejo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) yang luasnya 294 M2 dengan harga sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah).

Tidak lama setelah itu, Susilo (Tergugat V) membeli tanah tersebut dari Dodik Hartono melalui PPATS setempat. Proses jual beli telah melewati prosedur pembelian sebagaimana mestinya. Pembeli tanah yang sudah membayar dan membeli dengan niat jujur, tidak mengetahui adanya cacat hukum pada tanah tersebut (misalnya, tanah sengketa atau bukan milik penjual sebenarnya) adalah pihak pembeli yang beritikad baik. Maka demikian, Tergugat III dan V sebagai pembeli yang beritikad baik wajib mendapat perlindungan agar tidak dirugikan.

Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik (*Good Faith*) wajib dijami. Berdasarkan ketentuan mengenai peralihan hak milik, cacat cela dalam proses jual beli tanah dapat menyangkut ketidakwenangan pihak yang mengalihkan, tidak sahnya titel yang mendasari, kejadian tak terduga dalam proses peralihan hak dan/atau tidak sahnya penyerahan. Jika ternyata penjual melakukan penipuan atau tanah yang dijual bukan miliknya atau ada pihak lain yang melakukan kesalahan atau kelalaian.

Dalam studi putusan kasasi 3325 K/Pdt/2020, menunjukkan fakta bahwa ternyata objek tanah yang dibeli mengalami cacat prosedur. Namun pembeli beritikad baik (Dodik dan Susilo) tetap mendapat perlindungan hukum untuk meminta ganti rugi kepada PPATS yang memang terbukti lalai dalam melangsungkan proses jual beli objek sengketa tersebut. Pembeli bisa menggunakan jalur hukum untuk menuntut haknya. Pembeli yang beritikad baik berhak mendapatkan perlindungan hukum agar supaya curahan biaya dan energi yang telah dikeluarkan pada waktu membeli objek sengketa tersebut dapat tergantikan. Dalam kasus ini, perlindungan represif (setelah terjadi sengketa) bisa diberikan kepada para pihak yaitu bahwa pembeli dapat mengajukan gugatan perdata terhadap pihak penjual untuk meminta ganti rugi. Jika terbukti terjadi penipuan atau pemalsuan, pembeli dapat menempuh jalur pidana terhadap PPATS. Namun, dalam banyak kasus, pengadilan dapat membatalkan jual beli karena dianggap tidak sah sejak awal (cacat materiil), meskipun pembeli telah beritikad baik.

Susilo dan Dodik adalah pembeli yang beritikad baik yang melakukan pembelian tanah dengan prosedur sah dan tanpa mengetahui adanya sengketa atau cacat hukum. Dalam hukum Indonesia, pembeli beritikad baik mendapat perlindungan hukum berdasarkan asas keadilan dan itikad baik, sebagaimana diatur dalam KUHPerdata, UUPA, serta peraturan terkait pendaftaran tanah. Perlindungan ini berlaku selama pembeli dapat membuktikan keabsahan transaksi melalui sertifikat yang sah. Prinsip “*pacta sunt servanda*” dan “*recht van registratie*” mendukung kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik.

Susilo dan Dodik sebagai pihak pembeli dapat mengajukan gugatan secara perdata yaitu ganti kerugian maupun gugatan pidana apabila tedeteksi upaya pembohongan dari PPATS terhadap pihak pembeli ini. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam kasus ini bisa ditempuh melalui gugatan Majelis Kehormatan PPAT terhadap PPAT/PPATS yang telah menerbitkan keputusan untuk menyetujui proses peralihan hak atas harta gono gini yang tidak disetujui salah satu pihak hasil perkawinan yang sah. Jurisprudensi atau putusan terdahulu bisa lihat dalam Putusan MA No. 325 K/Sip/1974 bahwa MA yang menegaskan bahwa tanah yang merupakan harta bersama tidak bisa dialihkan secara sepihak.

PPAT yang tetap membuat akta bisa dikenai sanksi administratif atau pencabutan izin, bahkan bisa dipidanakan jika terbukti lalai. Ini adalah bagian dari upaya menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak yang merasa dirugikan. Namun dalam kasus ini, pengadilan tidak memberi kejelasan perlindungan hukum semacam itu dalam amar putusan maupun pertimbangan hukumnya. Sebaiknya untuk memastikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, pemerintah perlu memperkuat sistem administrasi pertanahan, termasuk mempermudah akses verifikasi status tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sosialisasi mengenai pentingnya prinsip "*pacta sunt servanda*" dan prosedur pendaftaran tanah juga harus ditingkatkan, agar masyarakat lebih sadar akan hak dan kewajiban mereka. Pembeli disarankan selalu memeriksa status hukum tanah secara menyeluruh sebelum melakukan transaksi, sementara penjual diharapkan transparan terkait kondisi dan kepemilikan tanah untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

PPATS merupakan pihak yang paling bertanggung jawab untuk menjamin perlindungan bagi para pemilu (tergugat III dan V). Kelalain PPATS berakibat fatal bagi kedudukan sertifikat tanah yang telah pembeli peroleh. Perlindungan hukum para pembeli yang beritikad baik ini harus dijamin oleh negara. Pemberi yang beritikad baik harus melakukan upaya hukum untuk meminta pertanggungjawaban dari PPATS yang telah lalai dalam melakukan cek bersih sebagai prosedur peralihan hak atas tanah.

C. PENUTUP

1. PPATS atas pembuatan akta jual beli harta bersama tanpa persetujuan suami dapat dipersoalkan secara administratif dengan sanksi disiplin berdasarkan Undang-Undang Aparatus Sipil Negara dan tuntutan ganti rugi menurut Pasal 1365 KUHPerdata. Dalam kasus Putusan MA 3325K/PDT/2020, PPATS terbukti tidak melakukan cek bersih dokumen sehingga harta bersama dapat dialihkan padahal seharusnya tidak boleh. Peralihan hak tanpa persetujuan pasangan sah menyebabkan sengketa kepemilikan, sehingga putusan menyatakan peralihan hak batal demi hukum karena kecacatan prosedur hukum.

2. Akibat hukumnya adalah batalnya perjanjian jual beli menurut Pasal 1320 KUHPerdata, kerugian material dan immaterial bagi pembeli beritikad baik, serta kewajiban PPATS untuk ganti rugi. Perlindungan pembeli beritikad baik dijamin menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Kerugian akibat kelalaian PPATS dapat dimintakan pertanggungjawaban melalui upaya administratif, perdata, maupun pidana sesuai Undang-Undang Perkawinan, KUHPerdata, dan ketentuan hukum lainnya untuk memastikan akuntabilitas hukum..
3. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik adalah pengakuan hak milik, namun jika terbukti harta bersama dialihkan tanpa persetujuan suami-istri, pembeli tidak memiliki alas hukum. Para pihak dilindungi melalui mediasi atau gugatan pembatalan akta. Yurisprudensi MA No. 325 K/Sip/1974 menegaskan tanah harta bersama tidak boleh dialihkan sepihak, dan PPAT dapat dikenai sanksi administratif, pencabutan izin, bahkan pidana jika lalai. Namun dalam kasus ini, pengadilan tidak memberikan kejelasan perlindungan hukum yang konkret dalam amar maupun pertimbangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir, Muhammad. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti).
- Arifin, Bustanul. 1996. *Pelembagaan Hukum Islam di Indonesia; Akar Sejarah, Hambatan dan Prospeknya*. (Jakarta: Gema Indani Press).
- Ariyani, Evi. 2013. *Hukum Perjanjian*. (Salatiga: Ombak).
- Budiono, Herlien. 2006. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Ghofur, Abdul. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. (Yogyakarta: UII Press).
- Harahap, M. Yahya. 2008. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harsono, Boedi. 2002. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Djambatan).
- Kartohadiprodjo, Soedirman. 1982. *Pengantar Tata Hukum di Indonesia*. (Jakarta: Ghalia Indonesia).
- Murjiyanto, R.. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. (Yogyakarta: Liberty).
- Nurnaningsih, Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Perangin, Effendi. 2007. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. (Jakarta: Rajawali).
- R., Ridwan H.. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. (Jakarta: Raja Grafindo).
- Samsaimun. 2018. *Peraturan Jabatan PPAT : Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia*. (Bandung: Pustaka Reka Cipta).
- Samsaimun. 2018. *Peraturan Jabatan PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia*. (Bandung: Pustaka Reka Cipta).
- Santoso, Djohari dan Achmad Ali. 1989. *Hukum Perjanjian Indonesia*. (Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia).
- Santoso, Urif. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. (Jakarta: Prenada Media Group).
- Santoso, Urip. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. (Jakarta: Prenadamedia Group).
- Soekanto, Soerjono. 2008. *Hukum Adat Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- Soeroso, R.. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Sumardjono, Maria S.. 2009. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta: Kompas).
- Sutedi, Adrian. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Arief, Anggaeny. *Tinjauan terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jurnal Yustitiabelen. Vol.11. No.2 (Juli 2025).
- Dantes, Komang Febrinayanti dan 1 Gusti Apsari Hadi. *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Camat dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat*

Elsa Aprilia Rambe, Hasim Purba dan Sutiarnoto

Tinjauan Yuridis terhadap Jual Beli atas Tanah yang Termasuk Harta Perkawinan (Gono-Gini) yang Dijual Istri Tanpa Persetujuan Suami (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3325/K/Pdt/2020)

Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha. Vol.9. No.3 (September 2021).

Muthohar, Muhammad dan Amin Purnawan. *Tugas Kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara dalam Pembuatan Akta-Akta tentang Tanah (Studi di Kabupaten Boyolali)*. Jurnal Akta Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung. Vol.4. No.4 (Desember 2017).

Rahmi, Yusriana Anisa. *Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Atas Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Suami atau Istri*. Themis: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2. No.1 (Desember 2024).

Saputra, Salim, Wira Franciska dan Amelia Nur Widyanti. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah atas Peralihan Hak atas Tanah*. SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah. Vol.3. No.3 (Maret 2024).

Sulaiman, Eman. *Konsepsi Harta Bersama dan Pengusaannya Menurut Undang-Undang Perkawinan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jurnal Pendidikan dan Studi Islam. Vol.6. No.2 (Juli 2020).

Syahputra, M. Afit dan R. Ismala Dewi. *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sebagai Para Pihak*. Jurnal Magister Hukum Fakultas Hukum UI. Vol.8. No.3 (Agustus 2022).

Wahyuni. *Sistem Hukum Perkawinan di Indonesia Menurut Perspektif Hukum Perdata*. Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa. Vol.1. No.2 (September 2021).

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

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

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.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3325 K/Pdt/2020.

Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 145/Pdt.G/2018/PN.Blt.

Sumber Lain

Wawancara dengan Sandi Izhandri, Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kota Medan, Medan, 11 Juni 2025.