

## IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH DARI HARTA BERSAMA TANPA PERSETUJUAN SUAMI/ ISTRI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

Anas Tiya Listi<sup>1</sup>, Iron Fajrul Aslami<sup>2</sup>, Safiulloh<sup>3</sup>  
anastiyalisti@gmail.com<sup>1</sup>, ironfajrul.binabangsa@gmail.com<sup>2</sup>, safiulloh87@yahoo.com<sup>3</sup>  
Universitas Bina Bangsa

**Abstrak:** Peralihan hak atas tanah dari harta bersama dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum, dalam Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 227/K/Pdt/2019 dimana suatu transaksi Jual beli Tanah dibuatkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tanpa persetujuan dari Istri sah Pihak Pertama (Penjual) sehingga memberikan dampak akibat Hukum dari Peralihan Hak Atas Tanah tersebut. Tujuan dari Penelitian ini adalah untuk: 1) Untuk mengetahui dasar hukum proses legal Peralihan Hak Atas Tanah oleh Notaris/PPAT berdasarkan Hukum di Indonesia. 2) Untuk mengetahui akibat hukum terhadap Notaris/PPAT dalam peralihan hak atas tanah dari harta bersama tanpa persetujuan pihak istri dalam Perkara Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019. Peneliti menggunakan Metode penelitian normatif dengan metode pendekatan kualitatif yang diambil data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Dasar hukum proses legal Peralihan Hak Atas Tanah oleh Notaris/PPAT berdasarkan Hukum di Indonesia, yaitu dengan melaksanakan ketentuan terhadap aturan PP 24 tahun 1997. Akibat hukum terhadap Notaris/PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah dari harta bersama tanpa persetujuan pihak istri dalam Perkara Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019, adalah Akta Jual Beli dengan Nomor 53/2012 dinyatakan Batal Demi Hukum. Batal demi Hukum itu sendiri telah diatur pada pasal 1335 KUH Perdata yang bunyinya Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Terhadap Para Pihak yang ingin melakukan Peralihan Hak Atas Tanah sebelumnya harus cermat dalam meneliti Objek yang akan dialihkan Hak nya terutama Pihak Kedua atau Pembeli untuk memastikan bahwa apakah benar Objek bukan merupakan harta bersama.

**Kata kunci:** Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah, Batal Demi Hukum.

**Abstract:** *The transfer of land rights from joint property can cause a legal problem, in the Supreme Court Decision Case Number 227/K/Pdt/2019 where a Land Sale and Purchase transaction is made by a Sale and Purchase Deed made by PPAT without the consent of the Legal Wife of the First Party (Seller) so that it has a legal impact from the Transfer of Land Rights. The objectives of this study are to: 1) To find out the legal basis of the legal process of Transfer of Land Rights by Notary/PPAT based on Law in Indonesia. 2) To find out the legal consequences for Notary/PPAT in the transfer of land rights from joint property without the consent of the wife in Supreme Court Case Number 227 K/Pdt/2019. The researcher uses a normative research method with a qualitative approach method that takes primary data by conducting interviews and secondary data by processing data from primary legal materials and secondary legal materials. The results of the study show that the legal basis for the legal process of Land Rights Transfer by Notary/PPAT is based on Law in Indonesia, namely by implementing the provisions of PP 24 of 1997. The legal consequence against the Notary/PPAT in the Transfer of Land Rights from joint property without the consent of the wife in the Supreme Court Case Number 227 K/Pdt/2019, is that the Deed of Sale and Purchase with Number 53/2012 is declared null and void. The nullification of the law itself has been regulated in article 1335 of the Civil Code which reads: An agreement without cause, or made on the basis of a false or prohibited cause, has no force. For the Parties who want to carry out the Transfer of Land Rights beforehand, they must be careful in researching the Object to be transferred their Rights, especially the Second Party or the Buyer to ascertain whether it is true that the Object is not a common property.*

***Keywords:*** *Sale and Purchase, Transfer of Land Rights, Null and Void by Law.*

## PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua transaksi yang terkait dengan tanah dan bangunan dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Independensi, PPAT harus independen dalam menjalankan tugasnya. Mereka tidak boleh memiliki kepentingan pribadi dalam transaksi yang mereka tangani, sehingga mereka dapat memastikan keadilan dan keabsahan transaksi tersebut. Pendidikan dan Pelatihan, untuk menjadi seorang PPAT seseorang harus lulus ujian PPAT yang diadakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga yang diakui oleh BPN.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu, Sejalan dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam rangka hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tugasnya adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, dalam jabatan ini hukum privat yang berada dalam kewenangannya yaitu seputar hukum Agraria, yang mana jabatan ini tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pertanggung jawaban jabatannya seorang PPAT adalah kepada kepala Badan Pertanahan Nasional, sesuai dengan Peraturan Kepala Badan pertanahan Nasional (perka BPN) nomor 1 tahun 2006. Sedangkan tugas dan wewenang mengenai produk hukum antara lain, akta Jual beli, tukar menukar, akta Pemberian Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, hibah, pembagian hak bersama.

Otentisitas dari akta Notaris bersumber dari Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ), di mana Notaris dijadikan sebagai “pejabat umum”, sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik. Dengan perkataan lain, akta yang dibuat oleh notaris mempunyai sifat otentik, bukan oleh karena undang-undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata.

Fungsi akta otentik dalam hal pembuktian tentunya diharapkan dapat menjelaskan secara lengkap dalam proses pembuktian di persidangan. Akta otentik sebagai produk notaris dalam pembuktian di persidangan dikategorikan sebagai alat bukti surat. Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1 angka 1 UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Kewenangan membuat akta otentik ini merupakan permintaan para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan pasal 1320 KUH Perdata. Atas dasar kewenangan tersebut, dalam menjalankan tugas dan kewajibannya notaris dituntut untuk memberikan jaminan kepastian hukum.

Dalam praktiknya ada beberapa kasus di mana dokumen asli dibuat yang berisi

informasi identitas yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya para pihak. Contoh: Pengikatan perkawinan pada akhirnya dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lain yang meyakini haknya dikuasai orang lain karena kesalahan akta. Jika penjual terikat perkawinan dan barang yang dijual ternyata milik bersama, maka identitas pasti para pihak tidak akan diverifikasi.

Pihak penjual dalam akta jual beli hak atas tanah adalah pihak yang mengalihkan hak atas tanah sehingga ia akan kehilangan hak. Pada umumnya masalah-masalah yang timbul dari pembuatan akta yang bersifat mengalihkan hak dimunculkan oleh pihak yang kehilangan hak atau orang-orang lain yang merasa ikut memiliki hak, namun tanpa persetujuan ikut kehilangan hak, oleh karena itu harus benar-benar dicermati mengenai siapakah pemilik dari hak atas tanah yang dialihkan haknya.

Bila hak atas tanah dimiliki sebagai harta bersama (gono gini) maka walaupun di dalam sertipikat hanya tertulis atas nama 1 (satu) orang yaitu suami atau istri maka pada pembuatan akta pengalihan hak, PPAT harus mensyaratkan persetujuan tertulis atau kehadiran dari kawan kawinnya untuk ikut menandatangani akta pengalihan hak sebagai bukti akan persetujuannya terhadap pengalihan hak tersebut. Bila hak atas tanah dimiliki sebagai harta bersama (gono gini) maka walaupun di dalam sertipikat hanya tertulis atas nama 1 (satu) orang yaitu suami atau istri maka pada pembuatan akta pengalihan hak, PPAT harus mensyaratkan persetujuan tertulis atau kehadiran dari kawan kawinnya untuk ikut menandatangani akta pengalihan hak sebagai bukti akan persetujuannya terhadap pengalihan hak tersebut.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, asas, prinsip hukum maupun doktrin dalam hukum untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sejalan dengan karakter preskriptif ilmu hukum. Dan berbeda dengan penelitian yang dilakukan dalam keilmuan yang bersifat deskriptif yang menguji kebenaran ada tidaknya suatu fakta disebabkan oleh suatu faktor tertentu. Sehingga penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi terhadap permasalahan hukum.

Metode dalam bahasa Inggris dikenal *method*, bahasa latin yaitu *methodus* sedang dalam bahasa Yunani dikenal dengan *methodos* (dengan meta berarti sesudah sedangkan *hodos* berarti suatu jalan atau cara). Van Peursen menerjemahkan pengertian metode secara harfiah, mula-mula metode diartikan sebagai suatu jalan yang ditempuh, menjadi sebuah penyelidikan atau penelitian yang berlangsung menurut rencana tertentu.

Peter Mahmud Marzuki, mendefinisikan penelitian hukum adalah “suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya”. Suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi, hal ini sesuai dengan karakter ilmu hukum.” Lebih lanjut menurut Peter Mahmud Marzuki penelitian hukum (*legal research*) adalah “menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai dengan norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum”.

Peter Mahmud Marzuki menguraikan pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum tersebut sebagai berikut:

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

3. Pendekatan kasus (case approach) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian Normatif, Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum dokrinal, yang mana pada penelitian hukum jenis ini hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang undangan (law in books) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Dasar Hukum Proses Legal Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris/PPAT pada Perkara Mahkamah Agung No. 227/K/Pdt.2019**

Peran PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah sangat berperan dalam membantu masyarakat khususnya dalam pembuatan akta sebagai alat bukti perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau kepemilikan satuan rumah yang akan saya penuhi. Selain itu, PPAT juga berperan dalam pengelolaan properti yang baik. Dengan kata lain, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan memeriksa apakah sertifikat hak atas tanah atau kepemilikan rumah susun yang bersangkutan sesuai dengan pencatatan setempat. Sertipikat aslinya diserahkan kepada Kantor Pendaftaran Pertanahan.

Menurut Penulis pada kasus ini pemilik dari sertipikat sebelumnya yaitu alm. Haryanto selaku suami dari penggugat telah melakukan pemalsuan terhadap data yang dia berikan pada saat peralihan hak tersebut, Sifatnya yang sensitif membuat data pribadi menjadi menarik bagi orang lain, karena kebutuhan terkait data pribadi untuk aktivitasnya sangat besar. Data pribadi adalah aset atau komoditas yang bernilai ekonomi tinggi.

Notaris/PPAT yang bertugas untuk melakukan proses Peralihan Hak kurangnya ketelitian pada pembuatan Akta Jual Beli dimana yang seharusnya Jual Beli tersebut memerlukan persetujuan dari Istri (selaku Penggugat) untuk turut serta menandatangani Akta Jual Beli. Notaris/PPAT sendiri harus bisa menjamin Klien yang bekerjasama dengan dia ialah orang-orang yang dapat dipercaya sehingga tidak bisa sembarangan karena sangat berpengaruh dengan tingkat kepercayaan masyarakat kepada Notaris&PPAT itu sendiri.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dengan demikian dalam kasus dengan AJB No. 53/2012 yang dibuat oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan istri dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum maka mengenai transaksi jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi transaksi jual-beli tersebut maka seharusnya mengembalikan pula keadaan semula sebelum terbitnya SHGB No. 12/Tonjong.

Sebagaimana dijelaskan juga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Pdt/1977 yang menyatakan bahwa Jual beli tanah yang merupakan harta bersama disetujui pihak istri atau suami, harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum serta sertifikat tanah yang dibuat atas jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Notaris/PPAT pada kasus ini telah melakukan kelalaian dalam tugasnya, tidak memastikan Kembali apakah warkah yang telah diberikan oleh klien sesuai dengan aslinya, seharusnya Notaris/PPAT Kembali menelusuri Kepemilikan Sertipikat sebelumnya seperti Akta Jual Beli ketika pemilik sertipikat saat ini melakukan transaksi pada pemilik sertipikat sebelumnya, maka dari kelalaian yang telah diperbuat Notaris/PPAT bertanggung jawab untuk membatalkan Akta Jual beli yang dia buat sesuai dengan putusan pengadilan.

Dengan demikian dalam kasus dengan AJB No. 53/2012 yang dibuat oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan istri dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum maka mengenai

transaksi jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi transaksi jual-beli tersebut maka seharusnya mengembalikan pula keadaan semula sebelum terbitnya SHGB No. 12/Tonjong.

Sebagaimana dijelaskan juga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Pdt/1977 yang menyatakan bahwa Jual beli tanah yang merupakan harta bersama disetujui pihak istri atau suami, harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum serta sertifikat tanah yang dibuat atas jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Notaris/PPAT pada kasus ini telah melakukan kelalaian dalam tugasnya, tidak memastikan Kembali apakah warkah yang telah diberikan oleh klien sesuai dengan aslinya, seharusnya Notaris/PPAT Kembali menelusuri Kepemilikan Sertipikat sebelumnya seperti Akta Jual Beli ketika pemilik sertipikat saat ini melakukan transaksi pada pemilik sertipikat sebelumnya, maka dari kelalaian yang telah diperbuat Notaris/PPAT bertanggung jawab untuk membatalkan Akta Jual beli yang dia buat sesuai dengan putusan pengadilan.

Menurut narasumber, Syafira Aulia, S.H., M.Kn. selaku Notaris & PPAT Kota Cilegon, menyatakan Proses legalisasi Peralihan Hak Atas tanah pada kantor PPAT sendiri biasanya dilakukan bertahap sebagai berikut:

1. Melengkapi kelengkapan data seperti:
  - a. KTP & Kartu Keluarga Penjual/Pihak Pertama (persetujuan pasangan jika Pihak sudah menikah atau jika ada persetujuan ahli waris)
  - b. KTP & Kartu Keluarga Pembeli/Pihak Kedua
  - c. Sertipikat Asli
  - d. SPPT/PBB
  - e. Kwitansi bukti pembayaran Jual Beli

#### 2. Pengecekan Sertipikat

Pengecekan Sertipikat ini dilakukan melalui aplikasi dari BPN yaitu ATR/BPN guna mengetahui apakah sertipikat tersebut bersih dari hak tanggungan dan bisa di balik nama.

#### 3. Pembayaran Pajak – Pajak

Ada 2 jenis pajak: Pajak Penjual yang biasa disebut PPH (pajak Penghasilan) dan Pajak Pembeli yang biasa disebut BPHTB (Biaya Peralihan Hak Tanah dan Bangunan).

#### 4. Pembuatan Akta Jual Beli

Pembuatan Akta Jual beli dilihat dari data yang telah diserahkan kepada PPAT, dan dibuat sesuai dengan peraturan pembuatan Akta yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Setiap Akta yang di buat oleh PPAT akan dilaporkan ke Badan Pertanahan Nasional tiap bulannya.

#### 5. Penandatanganan Akta Jual Beli

Penandatanganan Akta Jual Beli harus dilakukan dihadapan PPAT langsung serta dihadiri oleh Para Pihak juga Saksi – Saksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli itu sendiri.

#### 6. Pendaftaran Balik Nama

setelah semua tahap diatas telah terlaksana maka petugas PPAT akan mendaftarkan berkas Balik Nama ke Badan Pertanahan Nasional di kota/kabupaten setempat.

Setelah Sertipikat berhasil di Balik Nama ke Pihak Kedua, Sertipikat Asli akan di ambil kembali dari BPN lalu akan diserahkan kepada Pihak kedua/Pembeli dan dibuatkan Akta Jual Beli berbentuk salinan yang sama sama bunyinya dengan Akta Asli yang telah ditandatangani.

#### 2. Pertanggung Jawaban Notaris/PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pihak Istri Dalam Perkara Mahkamah Agung Nomor 227/K/Pdt/2019

Dilihat dari segi produk PPAT sendiri yaitu Aktanya, dalam perkara di putusan Mahkamah Agung No. 227/K/Pdt/2019 terkait dengan PPAT, MA menerangkan “ Bahwa setelah jual beli objek sengeketa antara alm. Haryanto dengan Tergugat II i.c. PT Makmur

Persada Indonesia berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 53/2012 tanggal 14 Desember 2012, kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 287/Tonjong atas nama Haryanto dan telah dialihkan kepada Tergugat II i.c. PT Makmur Persada Indonesia dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12/Tonjong atas nama Tergugat II adalah tidak sah". Sehingga MA memberikan amar sebagai berikut: "Menyatakan transaksi jual beli yang dilakukan pada tanggal 14 Februari 2013 dengan Akta Jual Beli Nomor 53/2012, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Wilayah Kabupaten Serang Ibu Hasanawati Juweni Shande, S.H., M.Kn., maka akibat hukum adalah Batal demi hukum;"

Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran kode etik selama menjalankan jabatannya maka Notaris/ PPAT harus bertanggung jawab sesuai dengan kelalaiian atau kesalahan secara sengaja yang mereka buat, Adapun Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat di uraikan sebagai berikut:

1. Tanggung jawab secara administratif.

Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1/2006, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu: PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. a Teguran;
- b. b peringatan;
- c. c schorsing (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT
- d. d Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
- e. e Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT

2. Tanggung jawab secara keperdataan

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiann oleh para pihak yang ngerasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (beroepsfout) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatige daaad. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 syarat:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
  - c. Bertentangan dengan kesusilaan;
  - d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.
3. Tanggung jawab secara pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penulis berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Menurut Hibab Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat(1) dan (2) KUHP)
- b. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP)
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP)
- d. Melakukan menyuruh melakukan , turut serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP)
- e Membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Dengan demikian dalam kasus dengan AJB No. 53/2012 yang dibuat oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan istri dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum maka mengenai transaksi jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi transaksi jual-beli tersebut maka seharusnya mengembalikan pula keadaan semula sebelum terbitnya SHGB No. 12/Tonjong.

Sebagaimana dijelaskan juga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Pdt/1977 yang menyatakan bahwa Jual beli tanah yang merupakan harta bersama disetujui pihak istri atau suami, harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum serta sertifikat tanah yang dibuat atas jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Notaris/PPAT pada kasus ini telah melakukan kelalaian dalam tugasnya, tidak memastikan Kembali apakah warkah yang telah diberikan oleh klien sesuai dengan aslinya, seharusnya Notaris/PPAT Kembali menelusuri Kepemilikan Sertipikat sebelumnya seperti Akta Jual Beli ketika pemilik sertipikat saat ini melakukan transaksi pada pemilik sertipikat sebelumnya, maka dari kelalaian yang telah diperbuat Notaris/PPAT bertanggung jawab untuk membatalkan Akta Jual beli yang dia buat sesuai dengan putusan pengadilan.

## **KESIMPULAN**

Setelah dilakukan penelitian dalam skripsi ini maka penulis kemudian mendapat suatu kesimpulan:

- 1) Dasar Proses legal Peralihan Hak Atas Tanah oleh Notaris/PPAT pada Perkara Mahkamah Agung No. 22/K/Pdt/2019, yaitu Notaris&PPAT (tergugat I) menindaklanjuti Peralihan Hak Atas tanah dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari Notaris sebelumnya, namun pada pelaksanaannya Notaris/PPAT melakukan kelalaian terhadap pembuatan Akta Jual Beli dimana yang seharusnya membutuhkan persetujuan

dari Istri pemilik tanah. Ternyata data yang diberikan oleh Klien atau Pihak Pertama bukanlah data sesungguhnya, Hal yang dilakukan saat proses peralihan Hak Atas /K/Pdt/Tanah pada kantor PPAT sendiri biasanya dilakukan bertahap dimulai dari Melengkapi kelengkapan data seperti: KTP & Kartu Keluarga Penjual/Pihak Pertama (persetujuan pasangan jika Pihak sudah menikah atau jika ada persetujuan ahli waris), KTP & Kartu Keluarga Pembeli/Pihak Kedua, Sertipikat Asli, SPPT/PBB, Kwitansi bukti pembayaran Jual Beli. Kemudian Pengecekan Sertipikat yang dilakukan melalui aplikasi dari BPN yaitu ATR/BPN guna mengetahui apakah sertipikat tersebut bersih dari hak tanggungan dan bisa di balik nama. Pajak – Pajak yang harus sudah terbayarkan lunas. Setelah itu dibuatkan Akta Jual Beli yang mana Akta tersebut akan dilaporkan kepada BPN setiap bulannya; Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli harus dilakukan dihadapan PPAT langsung serta dihadiri oleh Para Pihak juga Saksi – Saksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli itu sendiri. setelah semua tahap diatas telah terlaksana maka petugas PPAT akan mendaftarkan berkas Balik Nama ke Badan Pertanahan Nasional di kota/kabupaten setempat. Apabila Sertipikat berhasil di Balik Nama ke Pihak Kedua, Sertipikat Asli akan di ambil kembali dari BPN lalu akan diserahkan kepada Pihak kedua/Pembeli dan dibuatkan Akta Jual Beli berbentuk salinan yang sama sama bunyinya dengan Akta Asli yang telah ditandatangani.

4. Pertanggung jawaban Notaris/PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah dari harta bersama tanpa persetujuan pihak istri dalam Perkara Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019, yaitu: kasus dengan AJB No. 53/2012 yang dibuat oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan istri dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum maka mengenai transaksi jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi transaksi jual-beli tersebut maka seharusnya mengembalikan pula keadaan semula sebelum terbitnya SHGB No. 12/Tonjong. Batal demi Hukum itu sendiri telah diatur pada pasal 1335 KUH Perdata yang bunyinya “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.” Tergugat I selaku Notaris/PPAT telah melakukan kelalaian karena tidak memastikan kembali warkah yang terlah dia terima. Jika melakukan pelanggaran kode etik selama menjalankan jabatannya maka Notaris/ PPAT harus bertanggung jawab sesuai dengan kelalaian atau kesalahan secara sengaja yang mereka buat, Adapun Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum diantaranya: Tanggung jawab secara administratif; Tanggung jawab secara keperdataan ; Tanggung jawab secara pidana. Maka dalam kasus ini Notaris&PPAT bertanggung jawab untuk membatalkan Akta Jual Beli yang telah dia buat.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Adjie, Habib, Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU NO.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bandung: PT Refika Aditama, 2018
- Alkatiri, Nadhif M., Kanti Rahayu, and Sanusi, Perbandingan Tugas Dan Wewenang Notaris Indonesia Dan Amerika Serikat, 2021
- Armia, Muhammad Siddiq, Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum Banda Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022
- Isnaini, and A Anggreni Lubis, Hukum Agraria Kajian Komprehensif
- Hengki Wijaya, Analisis Data Kualitatif Ilmu Pendidikan Teologi, Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, Makassar 2018,
- Kholidah, Putra Halomoan Hasibuan, Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, and Amil Keramat, Notaris Dan PPAT Di Indonesia Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta, ed. by Nurhotia Harahap, Daerah Istimewa Yogyakarta: Semesta Aksara, 2023
- Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram: Mataram University Press, 2020
- Mujiburohman, Dian Aries, and Akur Nurasa, Tuntunan Pembuatan Akta Tanah, ed. by Tim Prodi DIV STPN, Yogyakarta: STPN Press, 2020
- Rahman, Sufirman, and Ilham Abbas, Hukum Dalam Jual Beli Tanah, ed. by Hardianto Djanggih,

- Aceh: CV. Sefa Media Utama, 2023
- Santoso, Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011
- Setiawan, I ketut Oka, *HUKUM PERIKATAN*, ed. by Dessy Marliani Listianingsih, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015
- Solikin, Nur, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi dan R&D*, ALFABETA, Yogyakarta, 2022
- Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018
- Jurnal**
- Aghadiati, 2019, 'Tanggungjawab Hukum', Convention Center Di Kota Tegal, 2017, 6–32  
[http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/10559/BAB II.pdf?sequence=6&isAllowed=y](http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/10559/BAB%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y)
- Aulia, Rahmatika, 'Analisis Kegentingan Memaksa Dalam Pembentukan Perppu No. 1 Tahun 2020 Tentang Kebijakan Keuangan Negara Dan Stabilitas Sistem Keuangan Untuk Penanganan Pandemi Covid-19', 2021, 30–60 <http://repository.uinbanten.ac.id/7820/>
- Bhawika Wimala Pastika, Dinda, Dina Aprilia, Soraya Yuslani Eoh, and Bryant Zoe Faith, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dibalik Nama Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir)', *Gorontalo Law Review*, 5.1 (2022), 212–27  
<https://jurnal.unigo.ac.id/index.php/golrev/article/view/2105/934>
- Dr. Hermawan, Sigit SE., M.Si, and SE., M.M Amirullah, 'Metode Penelitian Bisnis', Media Nusa Creative (MNC Publishing), 2156051003.403 (2021), 22–23
- Gaol, Selamat Lumban, *Perjanjian Pengikatan, Jual Beli, and Jual Beli Tanah*, 'Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)', *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11.1 (2020), 80–106  
<https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.653>
- Haerul Hadi, Hadi, and Saifulloh, 'Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)', *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 2.2 (2022), 406–33
- Hubertina, Monica E; Priandhini, Liza; Erni, Daly, 'Peralihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri "(Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabaru No. 1/PDT.G/2019/PNKTB)", *Indonesian Notary*, 3.19 (2021), 287–88  
<<https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/19>>
- Mulyana, Dedy, Rika Kurniasari Abdughani, Dosen Fakultas, Hukum Universitas, and Batal Demi Hukum, 'Tanggung Jawab Notaris / Ppat Terhadap Akta', *Juris and Society : Jurnal Ilmiah Sosial Dan Humaniora*, 1.1 (2021), 106–18
- Muslim, Stella Defany, and Fransiscus Xavierius Arsin, 'Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Hendak Dibatalkan Sepihak', *Jurnal Supremasi*, 13.3 (2023), 60–69 <<https://doi.org/10.35457/supremasi.v13i2.2193>>
- Nuridin, Nuridin, and Muhammad Wildan, 'Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli', *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8.2 (2020), 192–201  
<<https://doi.org/10.24905/diktum.v8i2.91>>
- Rizky, Muhammad, Muzakkir Abubakar, and Teuku Muttaqin Mansur, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Akta Jual Beli Tanah PPAT Yang Batal Demi Hukum', *Udayana Master Lawa Journal*, 2020  
<[https://www.researchgate.net/publication/352300462\\_Perlindungan\\_Hukum\\_Bagi\\_Pemilik\\_Tanah\\_dalam\\_Akta\\_Jual\\_Beli\\_Tanah\\_PPAT\\_yang\\_Batal\\_Demi\\_Hukum\\_oleh\\_Putusan\\_Pengadilan](https://www.researchgate.net/publication/352300462_Perlindungan_Hukum_Bagi_Pemilik_Tanah_dalam_Akta_Jual_Beli_Tanah_PPAT_yang_Batal_Demi_Hukum_oleh_Putusan_Pengadilan)>
- Sari, Ayu Marita, and Budi Prasetyo, 'Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Hakim Akibat Tidak Ada Persetujuan Istri', *Jurnal AKta Notaris*, 2023  
<https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris/article/view/892>
- Sofia, Riris Ari, Yuhelson Yuhelson, and Felicitas Sri Marniati, 'Akibat Hukum Jual Beli Tanah

Tanpa Persetujuan Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum', *Perfecto: Jurnal Ilmu Hukum*, 1.2 (2023), 103

<[https://jurnal.ideaspublishing.co.id/index.php/jih/article/view/1442#google\\_vignette](https://jurnal.ideaspublishing.co.id/index.php/jih/article/view/1442#google_vignette)>

Syahputra, M Afit, and R. Ismala Dewi, 'Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sebagai Para Pihak', *Jurnal Ilmiah Mandala Education*, 8.3 (2022) <<https://doi.org/10.58258/jime.v8i3.3521>>

Prawira, I, 'Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah', *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4.1 (2016), 65

#### **Undang – Undang dan peraturan lainnya**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-undang (UU) Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT

#### **Internet**

Oktavira, Bernadetha Aurelia, 'Ini 4 Syarat Sah Perjanjian Dan Akibatnya Jika

Tak Dipenuhi', 2022 <<https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141/>> [accessed 19 July 2024]

Pahlevi, Antonius Alreza, 'Mengenal Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Prosedurnya', *Hukum Online*, 2020 <<https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-lt5ee0668e6b036/>> [accessed 19 July 2024]

'Pengadilan Negeri/PHI/Tipikor Kelas 1A Serang' <<https://pn-serang.go.id/main/link/20160525071627128425745352b1c8b7.html>> [accessed 7 July 2024]