

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkawinan berasal dari bahasa yang terdiri dari dua kata yaitu *zawwaja* dan *Nakaha*, Kata inilah yang kemudian dipakai dalam Al-Qur'an dalam menyebutkan perkawinan muslim. *Nakaha* berarti menghimpun dan *zawwaja* berarti pasangan. Jadi perkawinan sendiri dapat di artikan sebagai dua orang yang menjadi satu yang bisa disebut sebagai pasangan (*zauj dan zaujah*).¹ Selanjutnya disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 pada Pasal (1) Tentang Perkawinan adalah untuk menciptakan perkawinan yang kekal serta bahagia sesuai dengan ketuhanan. Perkawinan dalam hukum adat memiliki tujuan yang berbeda-beda tergantung lingkungan masyarakat adatnya, terkadang tergantung pada agama yang dianut, jika sudah dilakukan sesuai kepercayaan agamanya maka dianggap sah.

Seorang ahli, K. Wantjik Saleh berpendapat bahwa perkawinan bukan sekedar ikatan batin atau lahir saja antara keduanya. Ikatan lahiriah mengungkapkan terjadinya hal formilnya saja, sedangkan ikatan batin mengungkapkan adanya yang tidak formil atau tidak dapat dilihat. Kedua hal itu adalah pondasi utama untuk membentuk suatu keluarga. Wirjono P berpendapat bahwa perkawinan adalah aturan untuk mengendalikan perkawinanlah yang menyebabkan munculnya arti perkawinan itu sendiri.

Perkawinan dalam hukum nasional Indonesia merupakan lembaga yang

¹ Khoiruddin Nasution. Draf UU Perkawinan Indonesia : Basis Filosofis dan Implikasinya dalam Butir-butir UU. *Jurnal UNISA Nomor 48/XXVI/II/2003*, hlm. 129

tidak hanya mengatur hubungan Keperdataan antara laki-laki dan perempuan, tetapi juga mengandung dimensi hukum yang mengikat keduanya dalam berbagai aspek, termasuk aspek kekayaan. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan pada Pasal 1 menegaskan bahwa perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dan wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.² Dari pengertian ini, tampak bahwa perkawinan menimbulkan akibat hukum, baik terhadap status pribadi maupun terhadap hubungan kekayaan antara suami dan istri.

Perkawinan menimbulkan akibat hukum mengenai harta kekayaan yang secara prinsip terbagi menjadi dua kategori, yaitu harta bawaan dan harta bersama.³ Pada pasal 35 ayat (1) menjelaskan bahwa harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama maksudnya adalah harta yang diperoleh atas usaha mereka atau sendiri-sendiri selama masa ikatan setelah terjadinya suatu perkawinan yang akan membawa konsekuensi terhadap kedudukan harta benda, baik harta tetap maupun harta yang bergerak yang diperoleh sepanjang perkawinan adalah menjadi hak bersama antara suami istri tanpa membedakan ataupun mempermasalahkan siapa yang bekerja, siapa yang memperoleh uang yang digunakan untuk membeli harta benda tersebut dan juga tanpa mempersoalkan harta benda tersebut diatas namakan suami maupun istri.⁴

² Ahyuni Yunus, *Hukum Perkawinan dan Itsbat Nikah: Antara Perlindungan dan Kepastian Hukum*. Makassar: Humanities Genius, 2020, hlm. 27

³ Sirman Dahwal. *Perbandingan Hukum Perkawinan*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2017, hlm. 17.

⁴ Harahap, M. Yahya, *Kedudukan, Kewenangan dan Acara Peradilan Agama*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm 8.

Pada Pasal 35 ayat (2) bahwa Harta bawaan adalah harta yang diperoleh masing-masing pihak sebelum perkawinan atau yang diperoleh melalui warisan dan hibah selama perkawinan berlangsung. Harta bersama dalam perkawinan akan terus mengikat pasangan suami istri sepanjang mereka masih dalam ikatan perkawinan karena suami istri memiliki hak terhadap harta tersebut, sehingga jika suami atau istri hendak melakukan pengalihan terhadap harta bersama wajib meminta persetujuan dari pasangan sebagaimana diatur dalam Pasal.⁵

Persetujuan merupakan syarat mutlak dalam semua tindakan terhadap perbuatan hukum seperti menjual, menggadaikan, dan menjaminkan harta bersama, jika suami atau istri melakukan perbuatan hukum tanpa persetujuan pasangan maka perbuatan tersebut batal demi hukum. Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama serta pada Pasal 36 ayat (1) menegaskan bahwa terhadap harta bersama tersebut, suami atau istri hanya dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Ketentuan ini menegaskan bahwa dalam melakukan tindakan hukum terhadap harta bersama diperlukan persetujuan bersama antara suami dan istri. Prinsip ini mencerminkan adanya asas keadilan dan perlindungan hukum terhadap hak masing-masing pihak dalam hubungan perkawinan. Dengan demikian, apabila terjadi peralihan hak atas tanah yang termasuk harta bersama tanpa persetujuan pasangan, maka transaksi tersebut secara hukum berpotensi cacat subjektif. Berdasarkan asas konsensualisme yang termuat dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara,

⁵ Saifuddin, Muhammad dkk, *Hukum Perceraian*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm12.

syarat sahnya perjanjian harus melibatkan kesepakatan kedua belah pihak. Ketidakterpenuhinya persetujuan pasangan dapat menimbulkan akibat hukum berupa batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan.⁶

Cacat subjektif sendiri merupakan kecacatan yang melekat pada subjek hukum yang membuat tidak tepenuhinya syarat subjektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat perikatan. Ketidakterpenuhan syarat subjektif ini mengakibatkan perjanjian berpotensi batal demi hukum, tetapi memberikan hak kepada pihak tertentu untuk menuntut pembatalan perjanjian tersebut. Cacat subjektif menjadi isu penting dalam pembuatan akta oleh PPAT karena akta hanya memiliki kekuatan hukum apabila para pihak yang hadir adalah subjek hukum yang cakap dan memberikan persetujuan secara bebas.

KUHPerdara mengatur bahwa kesepakatan dapat menjadi tidak sah apabila dilakukan karena paksaan, kekhilafan, atau penipuan, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdara. Paksaan terjadi apabila salah satu pihak memberikan tekanan fisik atau psikis sehingga pihak lain terpaksa menyetujui perjanjian. Kondisi ini dapat ditemukan pada proses jual beli tanah, misalnya ketika seseorang menandatangani akta di hadapan PPAT karena ancaman keluarga atau tekanan dari pihak lain. Kekhilafan terjadi apabila kesepakatan diberikan berdasarkan kesalahan yang menyangkut identitas pihak atau substansi objek perjanjian, seperti ketika seseorang menyangka tanah yang dijual adalah milik pribadi padahal merupakan harta bersama. Penipuan atau *bedrog* terjadi apabila salah satu

⁶ Muhammad Arifin, *Aspek-Aspek Hukum Harta Benda dalam Perkawinan dan Perjanjian Perkawinan*, Medan, 2023, hlm 74

pihak menggunakan tipu muslihat yang meyakinkan sehingga mendorong pihak lain memberikan persetujuan. Misalnya, suami menyatakan kepada PPAT bahwa tanah adalah milik pribadi tanpa memberitahukan bahwa sertifikat tersebut merupakan harta bersama yang memerlukan persetujuan istri.⁷

Dalam tindakan hukum pengalihan hak baik melalui jual beli, waris, hibah, pemasukan ke dalam perseroan (*inbreng*) atas tanah harus memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, PPAT memiliki peran strategis sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun memiliki tanggung jawab besar dalam menjamin keabsahan formil dan materil akta yang dibuatnya. Kewenangan dan tanggung jawab PPAT diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

⁷ Agustina Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Cet. 2. Jakarta: 2004. hlm 30.

Akta Tanah, yang menegaskan bahwa PPAT wajib melaksanakan tugasnya dengan penuh tanggung jawab, jujur, mandiri, dan tidak berpihak, serta harus mematuhi peraturan perundang-undangan dan kode etik jabatan.

Dalam peralihan hak atas tanah melalui Jual beli wajib dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bentuk pembuktian bahwa telah terjadi suatu transaksi peralihan hak.⁸ PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah maupun akta lain terkait pembebanan hak atas tanah. Akta yang dibuat PPAT memiliki bentuk baku yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dan berfungsi sebagai alat bukti atas dilakukannya perbuatan hukum tertentu.⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:¹⁰

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013, hlm 42.

⁹ Istanti dan Akhmad Khisni, Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta*, Vol 4 No 2, Unissula, 2017, hlm. 274.

¹⁰ Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hlm.36.

2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli)
3. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan
4. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual)
5. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli)
6. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan)
7. Izin pemindahan hak bila diperlukan
8. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang
9. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPH), dalam hal pajak tersebut terutang

Dalam Pasal 3 ayat 1 huruf f PP Nomor 24 Tahun 2016 mengatur bahwa PPAT wajib menerapkan asas kehati-hatian (*prudential principle*) dalam menjalankan jabatannya. Asas ini menuntut agar PPAT tidak hanya berpedoman pada dokumen formal, tetapi juga memastikan kebenaran substantif dari data dan identitas para pihak yang melakukan perjanjian. Dalam konteks jual beli harta bersama, asas kehati-hatian menuntut PPAT untuk memverifikasi status perkawinan para pihak serta memastikan bahwa tidak ada pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan, yang mewajibkan adanya persetujuan kedua belah pihak dalam pengalihan harta bersama

Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan oleh PPAT harus bersifat terang dan telah dibayar lunas. Dalam proses jual beli yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, bukan sekedar kekuasaan atas barang tersebut. Yang harus dilakukan adalah penyerahan atau *levering* secara yuridis.¹¹ Jual beli adalah suatu suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak.¹² Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi, Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Selain berwenang membuat akta otentik, PPAT juga memiliki tanggung jawab memberikan penyuluhan hukum serta penjelasan mengenai ketentuan peraturan yang berlaku kepada masyarakat.¹³ Hal ini tidak terlepas dari amanat undang-undang yang menugaskan PPAT untuk menghasilkan akta otentik sebagaimana dikehendaki oleh hukum. Oleh karena itu, keberadaan PPAT menjadi sangat penting dalam melayani masyarakat yang melakukan perbuatan hukum terkait peralihan maupun pembebanan hak atas tanah, dengan

¹¹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Kencana, 2020, hlm. 27.

¹² Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 5.

¹³ Solahudin Puguh, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Taggung Jawab PPAT*, Yogyakarta, 2021, hlm. 6.

cara menuangkannya dalam bentuk akta yang sah secara hukum.¹⁴

PPAT sebagai pejabat umum memegang peranan penting dalam menjamin sahnya suatu transaksi, baik dari aspek formil maupun materiil. Akta yang dibuat oleh PPAT bukan hanya berfungsi sebagai alat bukti tertulis, tetapi juga memiliki kekuatan pembuktian sempurna sesuai ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).¹⁵ Oleh karena itu, PPAT dituntut untuk melaksanakan tugasnya dengan penuh tanggung jawab dan berdasarkan prinsip kehati-hatian (*due diligence*), agar akta yang dihasilkan tidak mengandung cacat hukum dan benar-benar mencerminkan kehendak para pihak.¹⁶

Namun, dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, sering muncul permasalahan ketika objek peralihan hak atas tanah merupakan bagian dari harta bersama hasil perkawinan. Hal ini dikarenakan adanya potensi inkonsistensi norma antara Undang-Undang No 16 tahun 2019 atas perubahan Undang-Undang 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).¹⁷

Berbeda halnya dengan ketentuan dalam UUPA, khususnya Pasal 26 ayat (1), yang hanya mengatur bahwa peralihan hak milik dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, hibah, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan hukum lainnya. Peraturan pelaksana dari UUPA, yaitu Peraturan Pemerintah

¹⁴ Arie Sukanti Hutagalung, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, 2012, hlm. 15.

¹⁵ Sri Hajati, dkk., *Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya, 2018, hlm. 305.

¹⁶ Ferri Adhi Purwanto dan Akhmad Khisni, Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1, 2018, hlm.102

¹⁷ Elva Monica, Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri, *Indonesian Notary*, Vol 3, 2019, hal.287

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat 1, hanya mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam ketentuan tersebut tidak diatur secara eksplisit mengenai kewajiban adanya persetujuan suami atau istri dalam peralihan tanah yang merupakan harta bersama.¹⁸

Jual beli hak atas tanah yang merupakan harta bersama seharusnya disetujui oleh pasangan suami istri, karena masing-masing pihak suami dan istri memperoleh bagian yang sama, yaitu setengah dari seluruh harta bersama. Hal ini disebabkan dengan status suami istri dalam perkawinan tanpa perjanjian kawin setelah menikah terjadi pencampuran harta pribadi yang diperoleh dari masing-masing pasangan suami istri menjadi harta bersama. Sementara itu, UUPA dan peraturan pelaksanaannya menekankan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pasal 37 ayat (1) UUPA menegaskan pentingnya pencatatan peralihan hak untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak baru.¹⁹ Akan tetapi, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak ditemukan ketentuan eksplisit yang mewajibkan PPAT maupun Kantor Pertanahan untuk meneliti status harta yang dialihkan, apakah merupakan harta bersama atau harta pribadi. Bahkan, tidak terdapat aturan yang secara tegas mengatur kewajiban adanya persetujuan pasangan dalam setiap transaksi jual beli hak atas tanah yang berstatus harta

¹⁸ Happy Susanto, *Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadi Perceraian*, Cetakan Kedua, Visi Media, Jakarta, 2008, hlm.1.

¹⁹ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, , Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, Unissula 2017, hal.572

bersama.²⁰

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjadi dasar hukum jabatan PPAT juga belum mengatur secara eksplisit kewajiban untuk memverifikasi status objek perjanjian apakah merupakan harta bersama atau tidak. Kekosongan norma ini semakin memperkuat terjadinya ambiguitas dalam praktik. Padahal, prinsip kehati-hatian, keabsahan subjek hukum, dan kejelasan status objek transaksi merupakan elemen fundamental dalam pembuatan akta otentik. Ketidakjelasan tanggung jawab ini berpotensi menimbulkan kerugian hukum yang signifikan bagi para pihak dan melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum di bidang pertanahan.²¹

Permasalahan hukum ini menjadi semakin kompleks ketika dikaitkan dengan tujuan utama hukum pertanahan nasional, yaitu mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana amanat UUPA. Apabila inkonsistensi norma antara Undang-Undang Perkawinan dan UUPA tidak segera diselaraskan, maka posisi PPAT sebagai garda terdepan dalam menjamin sahnya peralihan hak atas tanah akan terus berada dalam situasi dilematis. lembaga PPAT sebagai penjamin keabsahan transaksi jual beli tanah.

Dalam peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli, pihak pembeli

²⁰ Denny Suwondo dan Ikhsan Saputra, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Vol 35 No.2, 2019, hlm. 187

²¹ Wahyuningsih, Erna, dan Putu Samawati, *Hukum Perkawinan Indonesia*, PT. Rambang Palembang, 2006. hlm 16.

merupakan pihak yang beritikad baik dan memiliki kepentingan hukum untuk memperoleh kepastian atas objek yang diperolehnya. Namun, dalam hal tanah yang diperjualbelikan merupakan harta bersama dalam perkawinan, peralihan hak tanpa persetujuan suami atau istri berpotensi menimbulkan cacat subjektif yang dapat berujung pada pembatalan akta. Kondisi ini secara langsung merugikan pihak pembeli karena hak yang diperoleh menjadi tidak pasti dan berpotensi disengketakan.

Oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT tidak hanya bertujuan untuk menjaga keabsahan formil akta, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan hukum preventif terhadap pihak pembeli. Melalui verifikasi status perkawinan, pemeriksaan persetujuan pasangan, serta penelitian dokumen secara cermat, PPAT berperan dalam memastikan bahwa objek yang dialihkan tidak mengandung cacat hukum yang dapat merugikan pembeli di kemudian hari.

Dalam salah satu yurisprudensi yang dapat memperkuat konsep cacat subjektif dalam pengalihan harta bersama adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019, dimana terdapat para pihak yang berperkara dalam persoalan jual beli hak atas tanah, dimana pada Putusan Tingkat Pertama Nomor Registrasi 39/Pdt.G/2017/PN Srg, dijelaskan duduk perkaranya bahwa Sherly Kumalawati Hardjo selaku pengugat menggugat PPAT Hasanawati Juweni Shande selaku tergugat I dan PT. Makmur Persada Indonesia tergugat II, Perkara terjadi karena Alm. Haryanto yaitu suami sah dari pengugat semasa hidup menjual hak atas tanah miliknya pada tahun 2012 dengan Sertipikat Hak Milik No. 287 a.n Haryanto seluas 22.215 M² (dua puluh dua

ribu dua ratus lima belas meter persegi) yaitu kepada tergugat II Yang sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 53/2012 pada tanggal 14 desember 2012 yang di buat dan diterbitkan oleh PPAT Hasanawati Juweni Shande tanpa sepengetahuan dari penggugat, hal ini diketahui setelah Penggugat mendapati surat yang dikeluarkan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, Provinsi Banten Nomor 106/7.36.04/II/2017 tanggal 20 Februari 2017 perihal Permohonan Keterangan Sertifikat Hak Milik No. 287/Tonjong atas nama Haryanto, Penggugat baru mengetahui bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 287 a.n Haryanto telah berubah kepemilikan menjadi Sertifikat Hak Guna Bagunan No 12 atas nama PT Makmur Persada Indonesia. Adapun amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019 adalah:

1. Menolak permohonan kasasi
2. menguatkan putusan *judex facti* yang menyatakan objek sengketa merupakan harta bersama antara penggugat dan almarhum suaminya
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 53/2012 yang dibuat oleh PPAT batal demi hukum
4. Menyatakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa persetujuan istri sebagai pihak yang berhak atas harta bersama adalah tidak sah;
5. Menghukum para pihak yang kalah untuk tunduk dan patuh terhadap putusan tersebut

Amar tersebut menegaskan bahwa tidak adanya persetujuan istri sebagai pemilik bersama mengakibatkan syarat subjektif perjanjian tidak terpenuhi,

sehingga akta yang dibuat dinyatakan batal demi hukum. Cacat subjektif tidak hanya muncul dalam perkara tersebut, melainkan juga kembali ditemukan dalam perkara lain dalam Putusan Nomor 3180 K/Pdt/2019 dimana Herlina selaku penggugat menggugat suaminya Muhammad Uzer karna telah menjual tanah dan bangunan yang di peroleh selama masa perkawinan dengan Sertifikat Hak Milik No. 3239 a.n Muhammad Uzer seluas 478 M² (empat ratus tujuh puluh delapan meter persegi), peralihan jual beli itu di lakukan tanpa adanya tanda tangan persetujuan Herlina melalui akta jual beli No 59/2016 tanggal 17 November 2019 yang di buat PPAT Kusyono Aditama, S.H. setelah balik nama selesai yang awalnya Sertifikat Hak Milik No 3239 a.n Muhammad Uzer berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No 00116 a.n Deslina Harahap, dimana setelah perubahan tersebut Deslina Harahap tidak bisa menguasai fisik tanah dan bangunan tersebut tetap di kuasai dan di tempati oleh Herlina, karna Herlina tidak pernah di beritahu, hadir ataupun memberikan persetujuan terhadap peralihan tersebut.

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Bukittinggi. Pemilihan Kota Bukittinggi sebagai lokasi penelitian didasarkan pada pertimbangan bahwa kota ini memiliki aktivitas peralihan hak atas tanah yang cukup aktif, sehingga peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli sangat relevan untuk diteliti. Selain itu, di Kota Bukittinggi terdapat sejumlah PPAT yang aktif menjalankan tugas dan kewenangannya, sehingga memudahkan penulis dalam memperoleh data melalui wawancara dan pengumpulan informasi secara langsung. Kondisi ini mendukung penelitian yang bersifat yuridis empiris, khususnya dalam mengkaji bagaimana

penerapan prinsip kehati-hatian dilakukan oleh PPAT untuk mencegah terjadinya cacat subjektif pada akta jual beli harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan suami atau istri.

Dalam praktiknya, pernah terjadi suatu transaksi jual beli tanah di mana pihak penjual datang bersama seorang perempuan yang mengaku sebagai istrinya serta pihak pembeli untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Dalam proses tersebut, PPAT hanya melakukan pemeriksaan terhadap Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK), karena penjual telah berusia lanjut dan secara administratif dokumen yang diajukan dianggap telah memenuhi persyaratan formal. Selain itu, seluruh kewajiban perpajakan seperti Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga telah diselesaikan oleh para pihak.

Namun demikian, sebelum proses pendaftaran peralihan hak dan balik nama sertifikat dilakukan di Kantor Pertanahan, pihak pembeli menghubungi PPAT dan menyampaikan bahwa perempuan yang hadir serta turut menandatangani AJB tersebut diduga bukan istri sah yang memiliki hubungan hukum terhadap objek harta bersama, melainkan istri ketiga dari penjual. Informasi tersebut kemudian menimbulkan keraguan terhadap keabsahan persetujuan dalam transaksi jual beli tersebut. Pada saat dilakukan klarifikasi lebih lanjut, diketahui bahwa tanah tersebut diperoleh pada saat penjual masih terikat perkawinan dengan istri pertama. Akan tetapi, ketika diminta untuk menghadirkan istri pertama guna memberikan persetujuan terhadap penjualan tanah tersebut, penjual menolak dengan alasan bahwa keberadaan istri pertama sudah tidak diketahui lagi dan hubungan antara

keduanya telah lama tidak berjalan secara harmonis.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa dalam praktik pelaksanaan jabatan PPAT masih terdapat potensi terjadinya cacat subjektif dalam peralihan hak atas tanah, khususnya terhadap harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan suami atau istri yang sah. Berdasarkan dua putusan di atas dapat dilihat bahwa harta yang merupakan harta bersama tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan suami atau istri, sehingga PPAT dalam menjalankan fungsi jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan peralihan hak atas tanah sesuai dengan amanat peraturan perundang-undangan. Profesi PPAT tidak hanya memeriksa kebenaran formil, tetapi juga harus memperhatikan kebenaran materil agar tercipta kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Dengan demikian, Kota Bukittinggi dinilai representatif dan sesuai dengan tujuan penelitian yang ingin menganalisis praktik nyata pelaksanaan jabatan PPAT dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tesis dengan judul: **"PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) PADA AKTA JUAL BELI HARTA BERSAMA DI KOTA BUKITTINGGI"**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli harta bersama di kota Bukittinggi?

2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang harta bersama yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian oleh PPAT kota Bukittinggi?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli dalam akta jual beli harta bersama yang di buat tanpa penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT di Kota Bukittinggi ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli harta di Kota Bukittinggi
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang harta bersama yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian oleh PPAT kota Bukittinggi
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli dalam akta jual beli harta bersama yang dibuat tanpa penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT di Kota Bukittinggi

D. Manfaat penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum khususnya Hukum Perdata, Hukum Perkawinan, Hukum agraria, serta hukum kenotariatan
 - b. Menjadi bahan kajian akademis mengenai pentingnya asas kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik oleh PPAT

- c. Memberikan analisis normatif terhadap sinkronisasi norma antara UU Perkawinan, UUPA, dan UUJN dalam konteks kepastian hukum.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi masyarakat

Memberikan pemahaman hukum agar lebih berhati-hati dalam melakukan perbuatan hukum atas harta bersama, khususnya tanah.

b. Bagi praktisi

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi langsung bagi praktisi hukum khususnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), notaris yang merangkap sebagai PPAT, serta aparaturnya. Bagi PPAT penelitian ini bermanfaat sebagai pedoman profesional dalam melaksanakan tugas jabatan berdasarkan asas kehati-hatian (*prudential principle*) sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Melalui hasil penelitian ini, PPAT diharapkan mampu:

1. Meningkatkan ketelitian dalam meneliti keabsahan subjek dan objek perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, termasuk memastikan status perkawinan para pihak dan kejelasan apakah tanah tersebut merupakan harta bersama.
2. Menghindari risiko hukum, seperti pembatalan akta atau gugatan perdata, akibat pembuatan akta peralihan hak yang tidak memenuhi syarat subjektif, misalnya dilakukan tanpa persetujuan pasangan suami atau istri.

3. Menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli, hibah, tukar-menukar, atau inbreng, melalui pembuatan akta yang sesuai dengan ketentuan UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan UU Perkawinan.
4. Memperkuat tanggung jawab jabatan PPAT sebagai pejabat umum yang wajib bersikap independen, objektif, dan tidak berpihak dalam setiap pembuatan akta, serta menjadi dasar bagi peningkatan etika profesi dan akuntabilitas hukum.

c. Bagi pemerintah

Bagi pemerintah khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), hasil penelitian ini memiliki manfaat dalam rangka peningkatan kualitas regulasi, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT.

d. Bagi penegak hukum

Bagi pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), hasil penelitian ini memiliki manfaat dalam rangka peningkatan kualitas regulasi, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT

E. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ini penting untuk ditegaskan guna menunjukkan bahwa kajian yang dilakukan memiliki posisi akademik yang jelas dan tidak merupakan pengulangan dari penelitian-penelitian sebelumnya. Meskipun telah terdapat sejumlah penelitian yang membahas mengenai peralihan hak atas

tanah harta bersama tanpa persetujuan pasangan, namun penelitian ini memiliki karakteristik tersendiri baik dari segi fokus kajian, pendekatan penelitian, maupun objek analisis yang diteliti. Penulis mengambil tiga penelitian sebagai sampel perbandingan dan bukti keaslian penelitian penulis, penelitian yang pernah dilakukan adalah:

1. Penelitian oleh Universitas Andalas berjudul “Implikasi Hukum Perseroan Terbatas Yang Didirikan Oleh Suami Istri Terhadap Harta Bersama Dalam Perkawinan” karya Ermia Zanasri (2019). Penelitian tersebut membahas mengenai kedudukan harta bersama dalam pendirian Perseroan Terbatas oleh suami istri. Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian penulis karena tidak membahas mengenai penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan akta jual beli harta bersama.
2. Penelitian oleh Universitas Andalas berjudul “Kedudukan Akta Hibah Dalam Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 175/K/PDT/2021” karya M. Remon Septariawan (2024). Penelitian tersebut membahas mengenai kedudukan hukum akta hibah dan akibat hukumnya berdasarkan putusan Mahkamah Agung. Sementara penelitian penulis menitikberatkan pada penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan akta jual beli terhadap harta bersama.
3. Penelitian oleh Universitas Andalas berjudul “Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh Notaris/PPAT di Pengadilan Negeri Kelas I A Padang (Studi Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Pdg)” karya Farel (2025). Penelitian tersebut membahas mengenai pembatalan akta jual beli tanah dan pertimbangan

hakim dalam membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Fokus penelitian terletak pada akibat hukum pembatalan akta jual beli berdasarkan putusan pengadilan. Sedangkan penelitian penulis lebih memfokuskan pada penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli harta bersama di Kota Bukittinggi

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka teoritis

a. Teori perlindungan hukum

Teori perlindungan hukum digunakan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak, khususnya pembeli beritikad baik, dalam peralihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama. Perlindungan hukum menjadi penting karena dalam praktik masih ditemukan pengalihan harta bersama yang dilakukan tanpa persetujuan suami atau istri, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa hukum dan kerugian bagi pembeli.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum. Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa sebelum suatu keputusan atau tindakan dilakukan, sedangkan perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadinya sengketa melalui mekanisme penyelesaian hukum.

Dalam penelitian ini, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam memeriksa status hukum tanah, status perkawinan para pihak, pemeriksaan adanya perjanjian kawin, serta memastikan adanya persetujuan suami atau istri sebelum Akta Jual Beli dibuat. Sementara itu, perlindungan hukum represif diwujudkan melalui upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan, baik melalui gugatan pembatalan akta maupun gugatan ganti kerugian apabila di kemudian hari timbul sengketa terhadap objek tanah yang diperjualbelikan.

b. Teori asas kehati-hatian

Asas kehati-hatian (*prudential principle*) merupakan salah satu prinsip mendasar dalam pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Asas ini menuntut agar setiap pejabat publik dalam menjalankan kewenangannya bertindak secara teliti, cermat, jujur, dan penuh tanggung jawab, guna mencegah terjadinya kesalahan atau pelanggaran hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak maupun negara.²²

Dalam konteks hukum pertanahan, asas kehati-hatian menjadi penting karena PPAT berperan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²² Sahat Maruli T. Situmeang, *Sistem Hukum Indonesi*, Bandung, 2020, hlm. 55.

Menurut Salim HS, asas kehati-hatian dalam jabatan PPAT mengandung makna bahwa setiap pejabat harus memastikan terpenuhinya syarat subjektif dan objektif suatu perbuatan hukum sebelum dituangkan dalam akta autentik. Ia menegaskan bahwa tindakan tergesa-gesa atau lalai dalam meneliti keabsahan dokumen dapat mengakibatkan akta menjadi cacat hukum, yang berimplikasi pada tanggung jawab hukum pejabat yang bersangkutan.²³

Sri Redjeki Hartono menegaskan bahwa asas kehati-hatian berkaitan erat dengan integritas dan profesionalitas pejabat umum. Pejabat yang menjalankan jabatannya dengan penuh kehati-hatian akan selalu mengedepankan prinsip kebenaran, kejujuran, dan ketepatan prosedur, karena jabatan tersebut bukan hanya fungsi administratif, tetapi juga fungsi kepercayaan publik (**public trust function**) yang harus dijaga melalui perilaku profesional dan bertanggung jawab.²⁴

Dengan demikian, penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT merupakan bentuk pencegahan preventif terhadap kemungkinan terjadinya cacat hukum pada akta yang dibuat, khususnya dalam kasus peralihan hak atas tanah yang berasal dari harta bersama. Asas ini menjadi standar etik dan yuridis yang harus dipegang teguh agar akta PPAT memiliki kekuatan hukum yang sempurna, tidak menimbulkan sengketa, serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

²³ Achmad Hasan Basri, *Hukum Acara Perdata Sebuah Pengantar*, Jawa timur, 2023, hlm. 37.

²⁴ Denny saputra, prinsip kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan tupoksinya dalam upaya pencegahan kriminalisasi berdasarkan kode etik, *Jurnal akta*, 2017, hlm 352

Teori asas kehati-hatian digunakan dalam penelitian ini karena permasalahan yang dikaji secara langsung berkaitan dengan bagaimana PPAT menjalankan kewenangannya dalam pembuatan akta jual beli harta bersama. Fokus penelitian ini bukan hanya pada akibat hukum dari akta yang cacat, tetapi pada upaya pencegahan agar cacat subjektif tersebut tidak terjadi sejak awal. Oleh karena itu, teori asas kehati-hatian menjadi landasan konseptual yang tepat untuk menganalisis standar profesional, ketelitian, dan kecermatan yang seharusnya diterapkan oleh PPAT sebelum menuangkan perbuatan hukum ke dalam akta otentik.

Melalui teori ini, penelitian dapat menilai apakah tindakan verifikasi status perkawinan, persetujuan pasangan, serta keabsahan subjek hukum telah dilaksanakan secara optimal oleh PPAT. Dengan demikian, teori asas kehati-hatian digunakan sebagai pisau analisis untuk mengukur sejauh mana praktik jabatan PPAT telah sesuai dengan prinsip pencegahan (preventif) dalam rangka menghindari terjadinya cacat subjektif pada akta jual beli harta bersama.

c. Teori Tanggung jawab

Teori tanggung jawab merupakan teori yang menjelaskan mengenai konsekuensi hukum yang timbul akibat pelaksanaan kewenangan oleh subjek hukum, baik individu maupun pejabat publik. Dalam perspektif hukum, tanggung jawab berkaitan dengan kewajiban seseorang untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya apabila menimbulkan kerugian atau bertentangan dengan ketentuan hukum

yang berlaku. Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab hukum berkaitan dengan kewajiban seseorang terhadap suatu sanksi apabila melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Seseorang dikatakan bertanggung jawab secara hukum apabila ia dapat dikenakan sanksi atas perbuatan yang dilakukannya. Dengan demikian, tanggung jawab hukum lahir sebagai konsekuensi dari adanya norma hukum yang dilarang.

Setiap pejabat publik, termasuk PPAT, bertanggung jawab terhadap kewenangan yang diberikan negara. Dengan demikian, akta yang dibuat harus sesuai prosedur hukum agar tetap sah dan otentik. Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.²⁵

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*,³⁰ sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan,

²⁵ Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, 2011, hlm. 54.

pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum *geenbeveegdheid zonder verantwoordelijkheid, there is no authority without responsibility la sulthota bila mas-uliyat* (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).²⁶

Teori tanggung jawab digunakan dalam penelitian ini karena jabatan PPAT merupakan jabatan publik yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Setiap kewenangan tersebut secara hukum melekat dengan pertanggungjawaban apabila terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pelaksanaannya.

Dalam konteks penelitian ini, teori tanggung jawab diperlukan untuk menganalisis konsekuensi hukum apabila PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sehingga menimbulkan cacat subjektif pada akta jual beli harta bersama. Teori ini membantu menjelaskan bentuk pertanggungjawaban yang dapat timbul, baik secara administratif, perdata, maupun etik jabatan, sebagai akibat dari pelaksanaan kewenangan yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian, penggunaan teori tanggung jawab dalam tesis ini bertujuan untuk memperjelas hubungan antara kewenangan

²⁶ Ibid, hlm. 352 .

jabatan PPAT dan konsekuensi hukum yang melekat apabila kewenangan tersebut tidak dijalankan secara benar, sehingga memberikan dasar analisis yang sistematis terhadap perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam praktik pertanahan.

2. Kerangka Konseptual

a. Asas Kehati-hatian (*Prudential Principle*)

Prinsip yang menuntut PPAT untuk berhati-hati, teliti, dan cermat dalam membuat akta agar tidak menimbulkan cacat hukum yang berimplikasi pada batal atau dibatalkannya akta.²⁷

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat umum yang diberi kewenangan khusus untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun²⁸

c. Cacat subjektif dalam akta

Cacat hukum yang timbul karena syarat subjektif dalam perjanjian tidak terpenuhi, misalnya kurangnya persetujuan pasangan dalam jual beli harta bersama. Akibatnya, akta berpotensi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

d. Harta bersama

Menurut Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi

²⁷ Rusdi Malik, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, , 2000, hlm. 15.

²⁸ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1

harta bersama, dan setiap tindakan hukum atasnya harus mendapat persetujuan kedua belah pihak.²⁹

e. Persetujuan Pasangan (*Spousal Consent*)

Merupakan syarat subjektif yang wajib dipenuhi dalam pengalihan hak atas harta bersama. Tanpa persetujuan pasangan, tindakan hukum dianggap tidak sah.

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan sifat penelitian

a. Pendekatan

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang mempelajari penerapan hukum positif dalam kenyataan praktik di lapangan, khususnya berkaitan dengan penerapan asas kehati-hatian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan pasangan.³⁰

b. Sifat Penelitian

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan sifat penelitian Deskriptif Analitis yang mana bertujuan untuk menggambarkan secara jelas dan sistematis bagaimana penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT dalam praktik pembuatan akta jual beli harta bersama.³¹ Dan secara analitis penelitian ini tidak hanya memaparkan aturan hukum yang

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 1

³⁰ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001 hlm. 275.

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 35.

berlaku, tetapi juga menganalisis konsistensi antar peraturan serta relevansinya dengan praktik, sehingga ditemukan solusi hukum untuk mencegah cacat subjektif pada akta.

2. Sumber Data dan Jenis Data

a. Sumber Data

1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan ini penulis menggunakan data lapangan yaitu di beberapa kantor PPAT di Kota Bukittinggi, serta melakukan wawancara dengan berbagai pihak guna mendukung kepastian data dan informasi yang didapat.

2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penyusunan Tesis ini menggunakan sumber data Penelitian pustaka (*library research*) berupa pengumpulan data atau bahan-bahan dari berbagai literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini, penulis mengumpulkan bahan-bahan dari berbagai literatur yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan jurnal yang diperoleh dari perpustakaan pusat Universitas Andalas dan perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.

b. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang masih asli dan belum diolah atau dianalisis oleh pihak lain.

2) Data sekunder, yaitu data yang di peroleh dari bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundangundangan dan putusan hakim. Bahan hukum primer yang berasal dari peraturan perundang-undangan, meliputi:

- a) Undang-undang Dasa Negara Repulik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- c) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria (UUPA)
- d) Undang-Undang No 16 tahun 2019 atas perubahan Undang-Undang No 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

3) Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

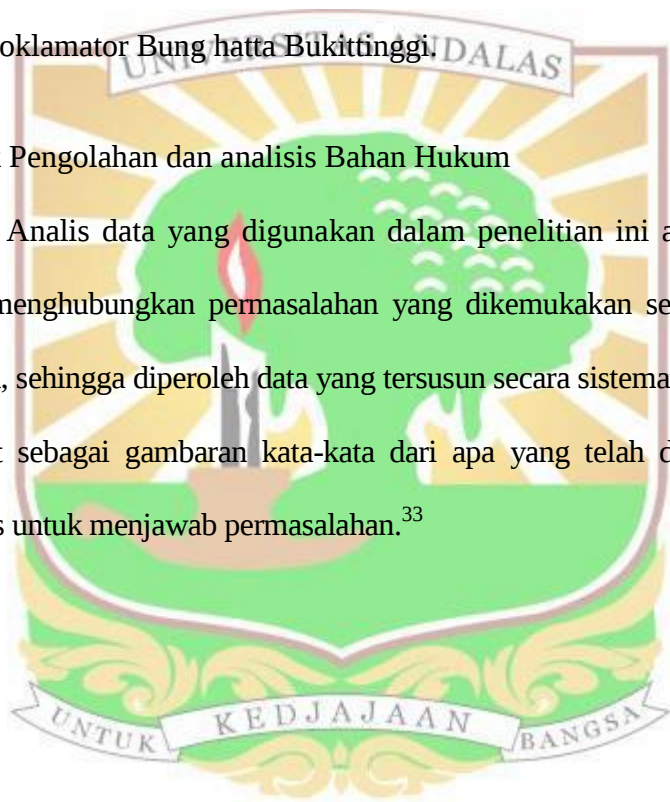
Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan studi dokumen.³²

³² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 65-66.

- a. Wawancara, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung guna memperoleh informasi atau keterangan yang berkaitan dengan masalah dan tujuan penelitian.
- b. Studi dokumen, yaitu teknik pengumpulan data dengan mempelajari bahan-bahan dan berkas-berkas yang berhubungan dengan permasalahan serta melakukan riset pada perpustakaan Fakultas Hukum Program Pascasarjana Universitas Andalas Dan Perpustakaan Proklamator Bung Hatta Bukittinggi.

4. Teknik Pengolahan dan analisis Bahan Hukum

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yaitu menghubungkan permasalahan yang dikemukakan sebagai teori yang relevan, sehingga diperoleh data yang tersusun secara sistematis dalam bentuk kalimat sebagai gambaran kata-kata dari apa yang telah diteliti dan telah dibahas untuk menjawab permasalahan.³³



³³ Sudaryono, *Metode Penelitian*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017, hlm. 91.