

## Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum

Riris Ari Sofia, Yuhelson, Felicitas Sri Marniati  
Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya  
e-mail:  
[riris1608@gmail.com](mailto:riris1608@gmail.com)  
[yuhelson.dosen@jayabaya.ac.id](mailto:yuhelson.dosen@jayabaya.ac.id)  
[felicitassm@jayabaya.ac.id](mailto:felicitassm@jayabaya.ac.id)

Received: 23 Maret 2023; Revised: 12 April 2023; Accepted: 27 Mei 2023

DOI: [https://doi.org/10.58977/ijih.v2i1.1\(2\)101-116](https://doi.org/10.58977/ijih.v2i1.1(2)101-116)

### Abstrak

The break of marriage due to divorce, the joint property must be divided in half,  $\frac{1}{2}$  husband and  $\frac{1}{2}$  wife, with a divorce if the assets have not been divided then the transfer must be with the consent of both parties. But in reality, the transfer of rights to objects to other parties is without the consent of the ex-husband/ex-wife. The purpose of this study is to analyze the legal consequences of the deed of sale and purchase of joint assets without the consent of the ex-husband or ex-wife in a civil document. The method used in this research is normative juridical research, namely library law research or secondary data with sources of primary, secondary, and tertiary legal materials. From the results of the study Legal Consequences are an effect caused by law on an act committed by a legal subject. In the absence of approval, there is no transfer of rights, even if the transfer has occurred, cancellation can be requested, so that no legal relationship is born.

### Kata Kunci

Perkawinan, Harta Bersama, Akta Jual Beli

### Pendahuluan

Harta Bersama sering menjadi permasalahan setelah terjadinya perceraian, tidak jarang antara mantan suami dan mantan isteri memperlakukan Harta Bersama, bahkan yang paling ekstrim adalah penjualan harta bersama tanpa persetujuan mantan suami ataupun mantan isteri. Undang-Undang Perkawinan Pasal 37 menyebutkan bahwa "Bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing. Pada kenyataannya yang terjadi di masyarakat harta yang belum dibagi dijual tanpa persetujuan mantan suami/isteri. Seperti contohnya penulis mempunyai 2 kasus litigasi antara lain adalah Putusan Pengadilan Negeri Kota Baru Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN.Ktb dan Putusan Agama Kota Baru Nomor : 0141/Pdt.G/2017/PA.Ktb dan Putusan non litigasi. Penjualan harta Bersama yang dilakukan oleh salah satu pihak dan tidak mendapat persetujuan mantan suami atau mantan isteri adalah sebuah kesalahan yang mengakibatkan batalnya demi hukum. Penjualan ini biasanya disaksikan oleh Pejabat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan hal-hal yang sudah dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan Studi Kasus yang berjudul : "Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Harta Bersama Tanpa Persetujuan Mantan Isteri atau Suami Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Berdasarkan Hukum Perdata.

### Metode

Metode adalah cara utama yang digunakan untuk melukiskan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan.<sup>1</sup> Sedangkan penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi.<sup>2</sup> Menurut Soerjono Soekanto pengertian metode penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematis, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum

<sup>1</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2007, hlm.5.

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm.1.



tertentu, dengan jalan menganalisisnya.<sup>3</sup>

#### 1. Jenis Penelitian

Penelitian Hukum Normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan.

#### 2. Pendekatan Penelitian

Beberapa Pendekatan Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dengan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani.
- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) adalah pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang Analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaam sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan.
- c. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*) adalah analisis terhadap bahan hukum untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik-praktik dan keputusan-keputusan hukum.
- d. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) adalah pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.

#### 3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum normatif, terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat otoritatif dan mengikat, antara lain :
  - 1) Undang-Undang Dasar 1945 dengan Amandemennya
  - 2) KUHPerdara
  - 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
  - 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
  - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta TanahSelain itu, kaidah hukum internasional yang berlaku (traktat, konvensi, dll), putusan-putusan pengadilan dan kontrak-kontrak komersial dan nonkomersial juga merupakan bahan hukum primer.
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi sebagai bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, rancangan undanh-undang, rancangan peraturan daerah, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum yang ada relevansinya dengan permasalahan hukum yang dikaji.
- c. Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.

#### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan Pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian) dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi.

#### 5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan-bahan hukum dalam penelitian ini yaitu dengan cara melakukan penafsiran hukum

<sup>3</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.1.

(interpretasi) sebagai berikut :

a. Penafsiran Gramatikal

Sebagian menyebutkan sebagai penafsiran penafsiran berdasarkan tata Bahasa atau ilmu bahasa (*de gramatikale of taalkundige interpretative*). Penafsir berusaha menemukan arti suatu kata, istilah, firasa, atau kalimat hukum dengan cara menghubungkan teks itu pada penggunaan tata bahasa atau pemakaian sehari-hari. Disini penafsir dapat menggunakan kamus hukum sebagai rujukan. Dalam kaitan ini penting menjadikan Pasal 1342-1345 BW (KUH Perdata) sebagai pegangan.

b. Penafsiran sistematis

Penafsiran terhadap sistematis hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat. Tujuannya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian, pokok/dasar dalam hukum, yakni masyarakat hukum, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan obyek hukum.

Penafsiran sistematis berangkat dari pandangan bahwa hukum adalah sebuah system, yang terdiri dari sejumlah subsistem. Untuk mengenal suatu teks hukum secara benar maka penafsiran harus menghubungkan suatu ketentuan dengan ketentuan lain.

Suatu peraturan perundang-undang merupakan system kesatuan yang terdiri dari bab, pasal dan ayat. Masing-masing item itu tidak berdiri sendiri, melainkan satu kesatuan yang membentuk undang-undang.

c. Penafsiran Teleologis

Penafsiran Teleologis sering digabungkan dengan penafsiran sosiologis. Ini terjadi jika makna suatu undang-undang ditetapkan berdasarkan tujuan kemasyarakatan. Interpretasi teleologis dapat dimaknai suatu teks hukum masih berlaku tetapi sudah usang, tidak sesuai lagi untuk diterapkan ke dalam peristiwa dan kebutuhan masa kini.

Interpretasi ini disebut juga interpretasi sosiologis karena metode ini dapat digunakan jika teks dalam perundang-undangan dapat ditafsirkan dengan berbagai cara yang dikela dalam masyarakat.

## Hasil dan Pembahasan

### A. Analisa Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Harta Bersama Tanpa Persetujuan Mantan Suami Atau Mantan Istri

Menurut Soeroso akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi "Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang". Pada rumusan tersebut di atas terlihat bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dalam bidang atau lapangan harta kekayaan. Oleh karena itu hubungan tersebut merupakan hubungan hukum.<sup>4</sup>

Berdasarkan rumusan tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa dalam suatu perikatan terdapat unsur-unsur sebagai berikut :

1. Bahwa perikatan itu adalah suatu hubungan hukum;
2. Hubungan hukum tersebut melibatkan dua atau lebih orang atau pihak;
3. Hubungan hukum tersebut adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan;
4. Hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam perikatan dan juga melahirkan hak pada pihak yang satunya lagi.<sup>5</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur mengenai pengertian jual beli yaitu : suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang , sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

<sup>4</sup> Ni Wayan Nagining Sidianthi, *Op.Cit*, hlm. 16.

<sup>5</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja (1), *"Perikatan Pada Umumnya"*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm. 17.



Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop an verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" membeli. Didalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitupula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*Kauf*" yang berarti "pembelian".<sup>6</sup>

Secara bahasa, jual beli berarti "mengambil dan memberikan sesuatu". Sedangkan menurut istilah yaitu transaksi tukar menukar yang berkonsekuensi beralihnya hak kepemilikan, dan hal tersebut dapat terlaksana dengan akad baik akad ucapan maupun perbuatan. Dengan kata lain, jual beli adalah transaksi antara satu orang dengan orang lain yang berupa tukar menukar barang suatu barang dengan barang yang lain dengan cara dan akad tertentu.<sup>7</sup>

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi obyek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum di bayar."<sup>8</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 berbunyi bahwa : "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Bunyi pasal tersebut bermakna bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut.

Menurut Salim HS perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Dim dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur-unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah: <sup>9</sup>

1. Adanya Subyek Hukum , yaitu Penjual dan Pembeli.
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pihak pembeli

Hubungan hukum dalam perikatan dapat lahir karena kehendak para pihak sebagai akibat dari persetujuan yang dicapai oleh para pihak, atau sebagai perintah peraturan perundang-undangan. Dengan demikian berarti hubungan hukum ini dapat lahir sebagai akibat perbuatan hukum yang disengaja ataupun tidak, atau karena suatu peristiwa hukum, dan suatu keadaan hukum. Peristiwa hukum yang melahirkan perikatan misalnya tampak dalam kelahiran yang menerbitkan kewajiban alimentasi atau kematian yang mewariskan harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya. Keadaan hukum yang melahirkan perikatan misalnya dalam hukum bertetangga.<sup>10</sup>

Apabila tidak terdapat persetujuan baik oleh mantan suami maupun mantan istri yang sekalipun namanya tidak tercantum dalam sertipikat tersebut dapat diartikan bahwa belum ada persesuaian kehendak dari para penjual. Para penjual yang dimaksud adalah mantan suami dan mantan istri, karena secara hukum yang memiliki tanah tersebut bukan hanya yang tertera namanya dalam sertipikat melainkan mantan suami dan mantan istri sebagai pemilik dari tanah yang merupakan harta bersama. Jadi unsur sepakat sesungguhnya masih belum dapat dikatakan lengkap tanpa persetujuan baik mantan suami maupun mantan istri. Dengan demikian maka

<sup>6</sup> R. Subekti, SH, "*Aneka Perjanjian*", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 1.

<sup>7</sup> Ashihatus Sholihah, "Pengertian Jual Beli, Hukum, Syarat dan Rukunnya"

<https://www.dutadakwah.co.id/pengertian-jual-beli/>, (diakses tanggal 15 September 2022, pukul 10.39 WIB)

<sup>8</sup> R. Subekti, SH, *Op.Cit.*, hlm. 2-3.

<sup>9</sup> Salim HS, "*Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*", Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 49.

<sup>10</sup> Ni Wayan Naging Sidianthi, *Op.Cit.*, hlm. 17.

peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut dapat dibatalkan, sesuai dengan akibat hukum dari tidak terpenuhinya unsur subyektif dalam sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Untuk menghindari kebatalan tersebut, ketika pihak yang memberi persetujuan tidak berada di tempat penandatanganan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menanganinya, maka diperlukan persetujuan dalam bentuk tertulis. Ketika persetujuan tersebut tidak secara langsung dapat disampaikan dihadapan pihak yang berwenang yang dalam hal ini adalah PPAT, maka kemungkinan yang dapat dilakukan adalah dengan menggunakan persetujuan yang dibuat secara otentik maupun di bawah tangan.

Persetujuan seperti tersebut diatas merupakan salah satu syarat yang ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

- (1) "PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
  - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
    - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
  - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
  - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya."

Ayat 1 huruf g menjelaskan dalam melakukan tindakan hukum peralihan hak milik harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan, sehingga dapat disimpulkan mantan suami atau mantan istri yang memberi persetujuannya pun harus hadir dalam penandatanganan tersebut. Pada prakteknya persetujuan yang diberikan oleh mantan suami atau mantan istri ini sekaligus memberikan kuasa pula kepada mantan suami atau mantan istri yang dapat hadir dalam penandatanganan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dapat melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan pengalihan hak milik atas tanah.

Sebelum melakukan perbuatan hukum dengan cara pengalihan hak atas tanah, maka perlu nya berhati-hati, dikarenakan banhak sekali terjadi hal-hal yang sifatnya kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pihak pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa, atau pihak penjual nya bukan satu pihak dan harus memerlukan persetujuan pihak lain.

Besaran tarif itu tergantung dari jenis transaksinya, yang kemudian dikenakan dari jumlah bruto nilai pengalihan. Sedangkan kenakan untuk transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana (RS) atau Rumah Susun Sederhana (RSS) yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Contoh perhitungannya, misalnya



untuk tarif 2,5 % (persen) seperti poin pertama. Sebidang tanah diperjualbelikan senilai Rp. 400.000.000,- maka besarnya PPh adalah, tarif pajak 2.5 % (persen) x Rp. 400.000.000 = Rp. 10.000.000,-

Sedangkan Pihak Pembeli juga dikenakan pajak dan harus dibayarkan yaitu BPHTB, BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Berdasarkan pasal 1 angka 41 Undang-Undang (UU) 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa : “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.” Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Sedangkan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

BPHTB sebelumnya merupakan jenis pajak pusat namun setelah adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 maka merupakan jenis pajak daerah. Hal ini tentunya menjadi salah satu penerimaan daerah untuk percepatan dan pengembangan pertumbuhan ekonomi di daerah. Berdasarkan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Perolehan tersebut salah satunya adalah penunjukkan pembeli dalam lelang. Subjek dan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Berkenaan dengan hal tersebut maka Pembeli tanah atau tanah dan bangunan baik pribadi atau Badan yang ditunjuk dalam peralihan jual beli wajib membayar BPHTB. Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Namun sesuai dengan pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, berbunyi :

- (1) “Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).
- (2) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.”

Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP merupakan nilai pengurang NPOP sebelum dikenakan tarif BPHTB. Besaran NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Namun sesuai Pasal 87 Ayat 4 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagai berikut : “Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.”

Berdasarkan pasal 85 Undang-Undang Nomor 28 Tahun /2009, Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Perolehan tersebut salah satunya adalah penunjukkan pembeli dalam jual beli. Subjek dan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Berkenaan dengan hal tersebut maka Pembeli tanah dan bangunan baik pribadi atau Badan yang ditunjuk dalam jual beli wajib membayar BPHTB. Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Namun sesuai dengan pasal 88 UU No.28/2009, Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).

Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP merupakan nilai pengurang NPOP sebelum dikenakan tarif BPHTB. Besaran NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Namun sesuai pasal 87 ayat 4 UU No.28/2009, Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka BPHTB dalam Jual beli adalah pajak atas perolehan



hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikenakan kepada Pembeli yang ditunjuk dalam jual beli.<sup>11</sup> Maka dengan ini berikut penulis contohkan untuk hitungan pajak BPHTB ini. Pak Ari membeli tanah seharga Rp. 500.000.000,- di Kota Serang-Banten, maka perhitungan tarif BPHTB-nya adalah:

NPOP Rp. 500.000.000,-

NPOPTKP Rp. 60.000.000,-

5 % (persen) x (Rp. 500.000.000,- - Rp. 60.000.000,-)  
5% (persen) x Rp. 494.000.000 = Rp. 24.700.000,-

Maka, tarif BPHTB yang harus dibayar Pak Ari adalah sebesar Rp. 24.700.000,-

Pembeli sudah membayar pajak yang dibebankan kepada pembeli, dalam pembuatan akta PPAT maka akta dibuat dengan mengisi blangko akta yang tersedia secara lengkap dan pengisian blangko akta jual beli tersebut sesuai dengan keadaan, status dan data yang benar serta didukung oleh dokumen-dokumen yang sepengetahuan PPAT adalah benar. Akta Jual Beli terdiri dari dua rangkap lembar akta asli berikut kedua nya harus dibubungi oleh tanda tangan para pihak, lembar pertama disimpan oleh Notaris/ PPAT yang biasanya disebut dengan Minuta sedangkan lembar kedua diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak tersebut. Setelah Akta Jual Beli diisi dan selesai dibuat oleh PPAT maka selanjutnya dengan dihadiri oleh Pihak Penjual, Pihak Pembeli dan 2 (dua) orang menjadi saksi, PPAT membacakan isi akta kepada para pihak serta saksi-saksi dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud dari pembuatan akta jual beli serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan dan keaslian dokumen dokumen. Contohnya adalah ketika objek tanah peralihan tersebut di dapat atau dimiliki pada saat terjadinya perkawinan maka, akta jual beli tersebut harus mendapatkan persetujuan pasangannya, begitupun jika terjadi perceraian maka harus mendapatkan persetujuan mantan suami atau mantan isteri. Setelah dokumennya seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Akta Nikah, Akta Cerai, Kartu Keluarga sudah tervalidasi, maka yang harus di pelajari adalah perolehan objek tanah tersebut. Setelah semuanya sudah sesuai dengan apa yang diketahui, maka selanjutnya adalah pembacaan akta.

Pada saat akta dibacakan, para pihak dapat mengajukan pertanyaan-pertanyaan tentang hal-hal yang tidak dimengerti, jika para pihak dan saksi saling mengerti tentang isi akta jual beli tersebut, maka mereka sudah bisa membubungi akta jual beli tersebut dengan tanda tangan yang langsung diketahui dan disaksikan oleh PPAT dan 2 (dua) orang saksi, serta mendatangi daftar hadir dan membubuhkan cap sidik jari.

Setelah dokumen-dokumen sudah terpenuhi, maka langkah selanjutnya adalah Pengecekan Sertifikat yang dikuasakan oleh PPAT dan diperiksa oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional menurut wilayah obyek tanah tersebut. Sertipikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian.<sup>12</sup>

Hak-hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan, harus terdaftar dalam pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran hak atas tanah, dalam pencatatannya menguraikan suatu ringkasan yang detail mengenai perbuatan terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau transaksi lain yang mempengaruhi suatu hak milik.<sup>13</sup> Setelah semua dokumen yang dibutuhkan telah lengkap, pihak PPAT akan melakukan pemeriksaan/pengecekan terhadap keaslian sertifikat untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertipikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan.

<sup>11</sup> Yulia Yusmita, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Lelang", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknk-kendari/baca-artikel/13403/Bea-Perolehan-Hak-atas-Tanah-dan-Bangunan-BPHTB-Dalam-Lelang.html>. (diakses tanggal 22 Maret 2023, pukul 00.01 WIB)

<sup>12</sup> Mark P. Thompson, "Modern Land Law", First Published, Oxford University Press, New York, 2001, hlm. 88 – 89.

<sup>13</sup> J.B Daliyo dan kawan - kawan, "Hukum Agraria I", Cetakan 5, Prehallindo, Jakarta 2001 hlm. 80.



Sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas sebuah tanah sering bermasalah di daerah yang kurang memahami hukum. Permasalahan yang terjadi bukan hanya permasalahan secara hukum, melainkan juga permasalahan mengenai fisik tanah tersebut. Seringkali masyarakat beranggapan bahwa dengan menguasai fisik tanah atau tinggal di atas sebidang lokasi dalam kurun waktu yang sudah lama, berarti tanah atau lokasi tersebut adalah milik mereka, terhadap tanah yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Surat Hak Guna Bangunan (SHGB). Namun, sering terjadi kasus kepemilikan ganda di Indonesia. Untuk lebih memastikan mengenai keaslian sertifikat, dapat ditanyakan ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan memberi informasi apakah sertifikat nya bersih atau dalam sengketa. Pilihan lain untuk mengecek legalitas tanah dapat melalui bantuan notaris atau PPAT. Sudah menjadi standar operasional prosedur dari Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminan, sertifikat hak dari objek tersebut harus dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan sebelum ditandatangani aktanya. Ketentuan mengenai pengecekan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 34 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa pengecekan sertifikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah.<sup>14</sup>

Terpenuhinya Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akan kita lihat bagaimana Akibat Hukum yang dihadapkan oleh Soeroso. Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>15</sup> Menurut Soeroso R akibat hukum merupakan suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan Tindakan hukum, jadi dengan kata lain bahwa akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.

Akibat hukum adalah sutau akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum.<sup>16</sup> Akibat Hukum ini dapat berwujud, antara lain :

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.<sup>17</sup>

Dengan ini adanya Perbuatan hukum Jual Beli, maka lahirlah kedudukan hukum atau keadaan hukum yaitu Pihak Pembeli yang sebelumnya tidak memiliki obyek tersebut dan dengan lahirnya kedudukan hukum maka obyek tersebut menjadi milik dari Pihak Pembeli dan Pihak Penjual melepaskan haknya. Sedangkan untuk Hubungan Hukum adalah terciptanya hubungan hukum antara Pihak Pembeli dan Pihak Penjual. Dan yang terakhir lahirlah sanksi, bahwa ternyata dalam peralihan hak atas tanah tersebut tidak tepenuhinya unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 1320 Pasal 1 KUHPdata sehingga lahirlah saksi dari perbuatan melawan hukum tersebut.

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut.

Landasan hukum dari harta bersama adalah walaupun perkawinan telah putus tetapi bilamana di dalam putusan cerai nya tidak dimuat mengenai pembagian harta bersama maka hak suami isteri atau hak kawan kawin tetap melekat pada harta bersama tersebut. Salah satu akibat dari perkawinan terhadap hak kekayaan adalah terjadinya persatuan yang bulat sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 36, yang berbunyi :

“(1) Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas

<sup>14</sup> Chintya Agnisya Putri, “Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, Jurnal Akta Volume 5 Nomor 1, Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, 2018. Hlm. 270.

<sup>15</sup> Syarifin, Pipin, SH, “Pengantar Ilmu Hukum, Pustaka Setia”, Bandung, 1999, hlm. 71

<sup>16</sup> Ahmad Ali, *Op.Cit.*, hlm. 192.

<sup>17</sup> Soeroso. R, *Op.Cit.*, hlm. 296.



persetujuan kedua belah pihak.

(2) Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.”

Harta gono gini ataupun biasa kita sebut juga dengan harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama masa perkawinan.<sup>18</sup> Semua harta yang diperoleh suami isteri selama dalam ikatan perkawinan maka menjadi milik bersama, baik harta tersebut diperoleh secara tersendiri ataupun diperoleh secara bersama-sama. Demikian juga terhadap harta yang dibeli suami ataupun dibeli oleh isteri, demikian juga tidak menjadi masalah atas nama siapa harta itu didaftarkan.<sup>19</sup>

Bercampurnya harta kekayaan antara suami isteri, menjadikan harta gono-gini menjadi hak milik keduanya. Untuk menjelaskan ini sebenarnya ada dua macam hak dalam harta bersama/harta gono gini, yaituhak milik dan hak guna. Harta gono gini suami dan isteri memang telah menjadi hak milik bersama, namun jangan dilupakan bahwa disana juga terdapat hak gunanya. Artinya, mereka berdua samasama berhak menggunakan harta tersebut dengan syarat harus mendapat persetujuan dari pasangannya. Jika suami yang akan menggunakan harta gono gini nya, dia harus mendapatkan persetujuan suami jika akan menggunakan harta gono gini.<sup>20</sup> Begitupun jika suami isteri ini bercerai maka segala sesuatu jika ingin menggunakan harta bersama ini harus mendapatkan persetujuan mantan suami atau mantan isteri.

Penggunaan harta bersama yang tidak mendapat persetujuan dari salah satu pihak maka tindakan tersebut bisa dianggap melanggar hukum. Pelanggaran inilah yang terjadi sebagaimana kasus diatas. Pasangan rumah tangga suami isteri yang putus karena perceraian dan pembagian hartanya tidak diatur dalam putusan, maka pembagian harta bersamanya diatur berdasarkan hukumnya masing-masing. Ketentuan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 37 yang berbunyi : “Bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing.”

Selanjutnya, dihubungkan dengan teori kepastian hukum Jan Michiel Otto yang menyebutkan :

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taan kepadanya.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan

Putusan Pengadilan Agama Lumajang Nomor : 3200/Pdt.G/2016/PA.Lmj, bahwa kasus ini berkaitan dengan kasus perdata, jual beli harta bersama sudah terjadi perceraian membutuhkan persetujuan mantan suami atau mantan isteri. Jika hal tersebut tidak terpenuhi maka menyalahi ketentuan perundang-undangan hukum perdata, terdapat 2 (dua) pasal yang terpenuhi yang mengakibatkan Akta Jual Beli ini batal demi hukum. Putusan Pengadilan tersebut mempunyai 3 (tiga) pasal yang terpenuhi, antara lain :

**1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 35 ayat (1)** bahwa : “Harta Benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama” dan **Pasal 37** “Bila Perkawinan putus karena perceraian, harta benda diatur menurut hukumnya masing-masing”

Berdasarkan kasus diatas bahwa Agus Purwanto (Penggugat) dan Siti Hanna (Tergugat I) pernah menikah pada tanggal 17 Mei 1996 dan di dalam pernikahannya memiliki 2 (dua) anak serta beberapa harta benda berwujud sebagai harta bersama. Pada tanggal 27 Maret 2014 Penggugat dan Tergugat resmi bercerai berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Lumajang Nomor : 0088/Pdt.G/2014/PA/Lmj, yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana diterbitkannya Akta Cerai Nomor : 0767/AC/2014/PA.Lmj tanggal 27 Maret 2014. Maka dapat disimpulkan bahwa harta obyek yang menjadi peralihan hak adalah Harta Benda yang menjadi harta bersama.

<sup>18</sup> Happy Santoso, “Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadinya Perceraian”, *Op.cit*, hlm. 13.

<sup>19</sup> Abdul Manan, “Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia”, Penerbit Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 108.

<sup>20</sup> Happy Santoso, “Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadinya Perceraian”, *Op.cit*, hlm. 33-34.



**2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 36 Ayat (1)** bahwa :  
“Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.”

Jika dikaitkan dengan pasal diatas, maka peralihan obyek di kasus ini harus memenuhi persetujuan para pihak yaitu mantan suami atau mantan isteri karna telah terjadi nya perceraian. Nyatanya obyek –obyek dibawah ini :

- a. Sebidang tanah sawah seluas 6.597 m<sup>2</sup> terletak di Dusun Suko RT. 000 RW. 010, Kel. Rogotrunan, Kec. Lumajang, Kab. Lumajang, yang dituangkann dalam Akta Jual Beli Nomor : 039/PPAT/2008 tanggal 24 Maret 2008 tercatat atas nama SITI HANNA, dibuat oleh dan dihadapan Camat Lumajang selaku PPAT, yang saat ini telah di pindah tangankan oleh Siti Hanna (Tergugat I) kepada (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 421/2015 yang dibuat oleh Notaris H. Lutfi Irbawanto, SH, tanpa seijin Agus Purwanto (Penggugat) dan hasilnya dikuasai sepenuhnya oleh Siti Hanna (Tergugat I) serta belum pernah dibagi sepersepun dengan Agus Purwanto (Penggugat).
- b. Sebidang tanah sawah seluas 3.530 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Jogoyudan RT 004 RW 007, Kel. Jogoyudan, Kec. Lumajang, Kab. Lumajang, sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 3344/PPAT/I/2008 tanggal 11 Oktiber 2008 tercatat atas nama SITI HANNA, dibuat dihadapan Camat Lumajang selaku PPAT, yang saat ini telah dipindah tangankan oleh Siti Hanna (Tergugat I) kepada H. ABD. Hamid (Tergugat III) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 173/2014 yang dibuat oleh Notaris H. Lutfi Irbawanto, SH, tanpa seizin Agus Purwanto (Penggugat) dan hasilnya dikuasai sepenuhnya oleh Siti Hanna (Tergugat I) serta belum pernah dibagi sepersenpun dengan Penggugat.

Dengan demikian Objek sengketa I yang dicatatkan dalam AJB No. 421/2015 dan Objek sengketa II yang dicatatkan dala,m AJB No. 173./2014 tanggal 23 Juni 2014 dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, sehingga posisi harta objek sengketa I dan objek sengketa II, harus dikembalikan dalam posisi semula menyatu dengan objek sengketa III sebagai harta bersama Penggugat dan Tergugat I.

**3. Pasal 1320 KUHPerdara**, berbunyi :

“Syarat-syarat Terjadinya Suatu Perjanjian yang Sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang”

Menurut kasus diatas obyek tanah yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 421/2015 kata sepakat berasal dari 2 (dua) orang yaitu Nyonya SH selaku penjual dan AH selaku pembeli dan obyek tanah yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 173/2014 kata sepakat berasal dari 2 (dua) orang yaitu Nyonya SH selaku penjual dan NM selaku pembeli. Selaku penjual Nyonya SH tidak dapat bertindak sendiri karena yang menjadi obyek jual beli merupakan harta bersama sehingga diperlukan adanya kata sepakat dalam hal ini adalah persetujuan Tuan AP. Pada kenyatannya Nyonya SH selaku mantan isteri tidak meminta persetujuan kepada Tuan AP dan Tuan AP pun tidak memberikan kata sepakat berupa persetujuan atas Akta Jual Beli Nomor : 421/2015 dan Akta Jual Beli Nomor : 173/2014

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara terdapat syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif meliputi kata sepakat dan kecakapan untuk membuat perikatan. Dalam kasus diatas bahwa sudah sangat jelas peralihan obyek tersebut tidak mendapatkan persetujuan dari mantan suami yang artinya bahwa unsur kesepakatan disini tidak terpenuhi. Apabila syarat ini dilanggar maka akibat dari suatu perjanjian adalah dapat dibatalkan.

Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk pakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat Sedangkan menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Daeng Naja, “Teknik Pembuatan Akta”, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1.



Didalam pembuatan akta ada beberapa hal tertentu, yang jika hal tersebut ada maka harus diuraikan dalam akta. Apabila pengutaian tersebut tidak dilakukan maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan seperti akta bawah tangan. Hal-hal tersebut adalah :

- a. Perihal adanya permintaan penghadap agar Notaris atau dalam kasus diatas adalah PPAT tidak membacakan akta
- b. Perihal pengenalan penghadap harus dinyatakan secara tegas dalam akta
- c. Pengenal atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi
- d. Pembacaanm Penerjemahan atau penjelasan dan penandatanganan akta
- e. Perihal *surrogat* tandatangan, didalam akta partai apabila terdapat penghadap yang tidak dapat menandatangani akta mana dilakukan *surrogate* tandatangan yaitu berupa keterangan dari penghadap yang bersangkutan bahwa ia ingin menandatangani akta akan tetapi tidak dapat menandatangani akta karena suatu alasan tertentu.

Menurut penulis, akibat hukum terhadap penjualan asset harta bersama tanpa persetujuan mantan suami telah memenuhi Pasal 35 dan 36 tentang Perkawinan yaitu menjual barang milik orang lain dan mengakibatkan kerugian bagi mantan suami Tuan AP.

Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 36 Ayat 1 yang menyatakan bahwa mengenai harta bersama, suami isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, sehingga perlu adanya persetujuan dalam bentuk tandatangan terhadap akta jual beli. Tanpa adanya persetujuan dari mantan suami yaitu Tuan AP maka mengakibatkan jual beli yang dibuat oleh PPAT menjadi tidak berkekuatan hukum.

**Putusan Pengadilan Negeri Kota Baru Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN Ktb Tahun 2019, antara SARWANI, melawan :**

- a. **RUDI SALAM**, bertempat tinggal di Desa Rampa RT. 005, RW. 006, Kec. Pulau Laut Utara, Kab. Kota Baru, Prov. Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**.
- b. **DIANA**, bertempat tinggal di Desa Rampa RT. 005, RW. 006, Kec. Pulau Laut Utara, Kab. Kota Baru, Prov. Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**
- c. **SITI RAHMAH**, bertempat tinggal di Desa Rampa RT. 005, RW. 006, Kec. Pulau Laut Utara, Kab. Kota Baru, Prov. Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**.
- d. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KOTA BARU**, berkedudukann di Jalan Brigjen Hasan Basri Desa Dirgahayu, Kec. Pulau Laut Utara, Kab. Kotabaru, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**.
- e. **NOTARIS ZURAIDAH, SH., M.Kn, Selaku PPAT**, berkedudukan di Jalan Yakut Desa Rempa, Kec. Pulau Laut Utara, Kab. Kotabaru, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**.

Putusan Pengadilan Negeri Kota Baru Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN.KTb, bahwa kasus ini berkaitan dengan kasus perdata, jual beli harta bersama sudah terjadi perceraian membutuhkan persetujuan mantan suami atau mantan isteri dan melakukan transaksi bodong sehingga membuat keadaan palsu serta keterangan palsu yang mengakibatkan melawan hukum dengan cara membalik nama sertifikat. Hal tesebut adalah perbuatan melawan hukum yang menyalahi ketentuan perundang-undangan hukum perdata, terdapat 3 (dua) pasal yang terpenuhi yang, antara lain :

1. **Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 35 ayat (1)** bahwa :  
"Harta Benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama" **dan Pasal 37**  
"Bila Perkawinan putus karena perceraian, harta benda diatur menurut hukumnya masing-masing"

Dimana dalam putusan dinyatakan bahwa dalam proses penjualan Sertifikat Hak Milik No. 00728 atas nama GORDON bin KADIR (belum ada proses balik nama oleh penggugat) dan Sertipikat Hak Milik No.00729 atas nama SYARWANI bin M ASRANI (Penggugat), terletak di Desa Rambat RT. 005, RW. 002, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, dengan cara jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No. 181/RMP-PLU/2012, Tanggal 31 Januari 2012 yang dibuat oleh Notaris/PPAT ROLITA LUSYANA, SH. Saat ini tanah dan bangunan beserta sertifikat hak milik dikuasai oleh tergugat. Bahwa tanah dan bangunan tersebut diperoleh Penggugat dan Tergugat pada saat masih terikat perkwinan,

<sup>22</sup> Alwesius, "Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris", LP3H "Inp Jakarta", Jafkarta, 2018, hlm. 24.



jadi masih dikategorikan harta bersama. Dengan ini menurut pasal yang tertera diatas termasuk harta bersama dan harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak.

- 2. **Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 36 Ayat (1)** bahwa :  
"Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak."

Jika dikaitkan dengan pasal diatas, maka peralihan obyek di kasus ini harus memenuhi persetujuan para pihak yaitu mantan suami atau mantan isteri karna telah terjadi nya perceraian.

Pada awal tahun 2016 Penggugat dan Diana (Tergugat II) terjadi perselisihan, Penggugat akan menjual tanah dan bangunan kepada Siti Rahmah (Tergugat III) senilai Rp. 220.000.000,- dengan memberikan uang muka Rp. 60.000.000,- namun pada saat pelunasan Diana (Tergugat II) saat itu keberatan, sehingga pembelian tersebut dibatalkan dengan pengembalian uang kepada Siti Rahmah (Tergugat III) senilai Rp. 60.000.000,- namun SHM No. 00728 dan 00729 sudah berpindah tangan kepada Siti Rahmah (Tergugat III). Setelah kejadian tersebut pada tanggal 15 maret 2017 Diana (Tergugat II) mengembalikan lg tanah dan bangunan tersebut dengan menjual SHM No. 00728 dan 00729 berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris ZURAIDAH, SH., M.Kn selaku PPAT sebesar Rp. 60.000.000,- kepada Sarwani (Penggugat), namun proses nama belum dilakukan. Pada tanggal 20 April 2017 penggugat dan tergugat ii terjadi perselisihan terhadap harta bersama dan telah diputus oleh Pengadilan Agama Kotabaru pada tanggal 03 Oktober 2017 dengan nomor perkara : 0141/Pdt.G/2017/PA.Ktb, setelah putusan tersebut Sarwani (penggugat) mengajukan eksekusi dan setelah dilakukan Aanmaning tetapi tidak berhasil, pada tanggal 09 Mei 2017 penugus jurusita melakukan sita eksekusi terhadap sejumlah obyek dan salah satu nya tanah dan bangunan yang terletak di Desa Rempa tersebut. Tanpa sepengetahuan Sarwani (penggugat) ternyata tanah dan bangunan tersebut telah dialihkan kepemilikan haknya Sertifikat Hak Milik atas nama Rudi Salam (Tergugat I) ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kotabaru (Tergugat II) secara diam-diam dan Sarwani (Penggugat) sangat merasa keberatan.

Mengingat jika di kaitkan dengan adanya Teori Kepastian Hukum ini bahwa, Point pertama adalah tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, dalam hal ini kepastian terhadap aturan aturan yang jelas, sebagai berikut :

- 1. **Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 35 Ayat (1) , Pasal 36 Ayat (1) dan Pasal 37..**

Pasal 35 Ayat (1) berbunyi :

"Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama."

Pasal 36 Ayat (1) berbunyi :

"Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak."

Pasal 37 berbunyi :

"Bila perkawinan putus karena perceraian, harta benda diatur menurut hukumnya masing-masing".

- 2. **Pasal 1320 KUHPerdara**, berbunyi :

"Syarat-syarat Terjadinya Suatu Perjanjian yang Sah, perlu dipenuhi empat syarat :

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang"

- 3. **Pasal 1365 KUHPerdara**, berbunyi :

"Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Berdasarkan peraturan-peraturan diatas menjelaskan bahwa mengenai harta bersama mantan suami dan mantan isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, tidak menutup kemungkinan bahwa kepastian hukum dalam persetujuan harus mendapatkan persetujuann kedua belah pihak.

Point kedua yaitu Instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum



tersebut secara konsisten, dalam hal ini menurut pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pejabat yang memiliki wewenang dalam pembuatan Akta Jual Beli dan mempunyai wewenang untuk memastikan para pihak saling memberi persetujuan. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memenuhi unsur dalam pembuatan Akta Jual Beli maka Akta Jual Beli ini tidak berkekuatan hukum. Disini pemerintah kurang konsisten dalam permasalahan hal ini, karena tidak adanya persetujuan mantan isteri atau mantan suami, sedangkan dibutuhkan persetujuan suami atau istri yang namanya tidak tertera dalam sertipikat dengan kapasitasnya sebagai penjual dalam perjanjian jual beli tanah karena berhubungan dengan harta bersama dalam perkawinan. Oleh sebab itu persetujuan tersebut diperlukan ketika yang tercantum namanya dalam sertipikat hak milik hanya salah satu dari suami atau istri, karena baik suami maupun istri dalam hal ini samasama memiliki hak terhadap hak milik atas tanah tersebut.

Warga secara prinsipil menyesuaikan dan berlaku terhadap peraturan-peraturan yang ada, seharusnya para pihak yang melanggar atau mantan suami/mantan isteri ini mempunyai itikad baik tidak semena mena dengan cara diam-diam menandatangani Akta Jual Beli tersebut, sehingga berdasarkan terori kepastian hukum sebetulnya semua peraturan hukum ada dan berlaku, hanya saja dipelaksanaannya mereka kurang, untung-untungan hakim itu berdiri ditengah, karenanya hakim konsisten untuk menyelesaikan masalah-masalah ini.

Berdasarkan teori kepastian hukum, sebetulnya semua peraturan sudah ada dan berlaku, hanya saja pelaksananya oleh pihak terkait yang kurang memahami, sehingga nantinya tidak menutup kemungkinan akan terjadi sengketa-sengketa lain di pengadilan akibat adanya pengalihan hak atas tanah berupa harta bersama tanpa adanya persetujuan dari mantan suami atau mantan isteri. Maka hakim disini bertindak sendiri dan berada di tengah-tengah dan konsisten dalam menyelesaikan kasus ini.

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum. Akibat Hukum ini dapat berwujud, antara lain :

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.<sup>23</sup>

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Di bawah ini akibat hukum dari beberapa kasus di atas, antara lain adalah :

#### **1. Kasus Putusan Pengadilan Agama Lumajang Nomor : 3200/Pdt.G/2016/PA. LMj.**

Menyatakan bahwa apabila suatu pengalihan hak atas tanah yang berstatus sebagai harta bersama setelah terjadinya perceraian, maka mantan suami dan isteri harus mendandatangani Akta Jual Beli. Tidak terpenuhinya hal tersebut mengakibatkan perjanjian tidak berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Sitti Hanna (Tergugat I) kepada Agus Purwanto (Penggugat) bahwa Objek yang menjadi sengketa adalah atas nama Sitti Hanna (Tergugat I) merupakan harta bersama, dan Siti Hanna (Tergugat I) harus mengembalikan Obyek Sengketa tersebut setelah itu dibagi seperdua dengan Agus Purwanto (Penggugat).

Akibat Hukum yang kedua, karena dokumen objek sengketa I dan II merupakan atas nama Siti Hanna (Tergugat I), dokumen demikian dapat menimbulkan kesan bagi orang awam, bahwa seolah harta-harta tersebut menjadi milik pribadi Siti Hanna (Tergugat I), maka terkait harta bersama ini pendaftaran harta atas nama salah satu pihak suami atau isteri bukan berarti milik salah satu pihak suami atau isteri, melainkan harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak. Jadi, karena pembelian oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut karena faktor ketidaktahuan, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Tergugat II dan Tergugat III mendapatkan perlindungan hukum dan menetaphan bahwa menghukum Tergugat I untuk menyerahkan seluruh bagian harta bersama yang menjadi hak nya kepada Tergugat II dan

<sup>23</sup> Soeroso. R, *Op.Cit*, hlm. 296.



### Tergugat III.

Hasil dari Putusan Persidangan di Lumajang, pada hari Senin, tanggal 24 Juli 2017, oleh Drs. H. Asmu'I sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Toif, Drs. M.H dan Drs. H. M. Zainuri, SH., MH masing-masing sebagai Hakim Ketua, hasilnya adalah sebagai berikut :

1. Menetapkan bahwa Penggugat dan Tergugat I masing-masing berhak  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian atas harta bersama tersebut.
2. Menghukum Penggugat dan Tergugat I untuk membagi seluruh harta menjadi dua bagian dan apabila di muka umum (lelang) dan hasilnya dibagi 2 untuk Penggugat dan Tergugat, masing-masing mendapat  $\frac{1}{2}$  (seperdua)
3. Menghukum kepada Tergugat I untuk menyerahkan bagiannya kepada Tergugat II (Ahli Waris ABD. Hamid) dan Tergugat III (Nunuk Maimunah) dan apabila bagian Tergugat I tidak mencukupi maka harus dianggap sebagai hutang Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III.
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 421/2015 dan Akta Jual Beli Nomor : 173/2014 tanggal 23 Juni 2014 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan Pengadilan Agama Lumajang sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sita Nomor : 3200/Pdt.G/2016/PA. Lmj tanggal 21 April 2017
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini sebesar Rp. 7.981.000,-

### 2. Putusan Pengadilan Negeri Kota Baru Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN.Ktb.

Penyerobotan oleh para tergugat dan mengalihkan obyek yang menjadi pengalihan hak atas tanah karena obyek tersebut adalah harta bersama, sehingga apabila dialihkan kepada pihak lain oleh mantan isteri maka harus mendapatkan persetujuan dari mantan suami sebagai pihak yang berhak. Maka perbuatan para tergugat adalah perbuatan melawan hukum, karna adanya unsur penyerobotan hak orang lain.

Berdasarkan akibat hukum dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukna oleh para tergugat menimbulkan kerugian baik secara materil maupun immaterial bagi penggugat. maka para terguggat dihukum secara tanggung renteng membayar ganti rugi secara keseluruhan kepada Penggugat.

Mengenai Perkara diatas dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2019, oleh Wisnu Widiastuti, SH., M.Hum sebagai Hakim Ketua, Meire E Batara Randa, SH., MH dan Eko Murdani I. Y. Simanjuntak, SH., MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, diputuskan bahwa :

1. Menyatakan perbuatan Tergugat I atas nama Rudi Salam, Tergugat II atas nama Diana dan Tergugat III atas nama Siti Rahmah yang mengembalikan nama pada SHM 00728 dan 00729 adalah Perbuatan Melawan Hukum.
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 110.000.000,-
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.726.000,-
4. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya

### 3. Objek sengketa yang ada di Desa Mergayu, Kecamatan Mergayu, Kabupaten Lamongan, Provinsi Jawa Timur.

Berdasarkan akibat hukum dari perbuatan hukum diatas adalah bahwa Akta Jual Beli tersebut, secara langsung tidak sah. Akibat yang lain Hariyanto harus membayar ganti rugi kepada Asiyah. Kasus ini adalah kasus non litigasi, artinya kasus ini tidak sampai ke depan Pengadilan, tetapi diselesaikan secara kekeluargaan atau dengan kata lain diselesaikan dengan cara musyawarah mufakat, dan hasil dari musyawarah ini adalah atas nama Hariyanto membayar ganti rugi kepada Ibu Asiyah sebagai mantan isteri yang sangat dirugikan.

Dari beberapa putusan pengadilan diatas bisa kita lihat bahwa aturan-aturannya ada dan tersedia, hanya saja beberapa oknum melakukan penyelewengan terhadap pelaksanaan peraturan itu, sehingga hakim sendiri yang akan menengahi penyelesaiannya. Dan keputusan hakim itu berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku, tidak serta merta memutuskan dengan tidak mempertimbangkan segala hal. Oleh karena itu oknum-oknum tersebut yang harus

bertanggung jawab dan harus melaksanakan sanksinya dan dilaksanakan semua itu secara kongkrit sehingga ada nya kepastian hukum.

Dengan penyelesaian sengketa tersebut dapat dilihat adanya kepastian hukum karena pihak yang dirugikan memperoleh kembali bagiannya. Kita lihat juga dalam teori akibat hukum menurut Soeroso lahirnya sanksi karena perbuatan melawan hukum. Sanksi ini yang jelas dalam keputusan pengadilan dijatuhkan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum dan memberikan hak nya kepada mereka yang dirugikan yaitu pihak yang seharusnya memberikan persetujuannya juga karena harta bersama.

## Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan serta analisis yang telah dilakukan, demikian dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan dalam penelitian sebagai berikut :

1. Akibat Hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum. Maka akibat hukum dari akta jual beli tanah setelah perceraian tanpa adanya persetujuan mantan suami atau mantan isteri adalah tidak berkekuatan hukum dan batal sejak perjanjian tersebut dibuat karena tidak terpenuhinya syarat subjektif dari suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam syarat sah nya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara serta menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku bahwa pengalihan harta bersama harus dengan persetujuan mantan suami dan mantan istri. Dalam teori akibat hukum menurut Soeroso lahirnya sanksi karena perbuatan melawan hukum yaitu adanya pihak yang mendapatkan kerugian materil.
2. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten serta mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena kekuasaan negara. Sedangkan mengenai kepastian hukumnya akta jual beli tanah tanpa persetujuan mantan suami atau isteri telah tersedia aturan-aturan hukum yang jelas. Adanya sengketa akta jual beli ini dibatalkan karena tidak memenuhi unsur pasal 1320 KUHPerdara. Keputusan pengadilan dilaksanakan secara kongkrit. Pihak yang seharusnya memberikan persetujuan, menjadi pihak yang dirugikan dan akhirnya mendapat ganti rugi dari keputus pengadilan tersebut.

## Daftar Pustaka

- <sup>1</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodelogi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2007, hlm.5.
- <sup>1</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm.1.
- <sup>1</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.1.
- <sup>1</sup> Ni Wayan Nagining Sidianthi, *Op.Cit*, hlm. 16.
- <sup>1</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja (1), *Perikatan Pada Umumnya*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm. 17.
- <sup>1</sup> R. Subekti, SH, *“Aneka Perjanjian”*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 1.
- <sup>1</sup> Ashihatus Sholihah, “Pengertian Jual Beli, Hukum, Syarat dan Rukunnya”  
<https://www.dutadakwah.co.id/pengertian-jual-beli/>, (diakses tanggal 15 September 2022, pukul 10.39 WIB)
- <sup>1</sup> R. Subekti, SH, *Op.Cit*, hlm. 2-3.
- <sup>1</sup> Salim HS, “Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak”, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 49.
- <sup>1</sup> Ni Wayan Nagining Sidianthi, *Op.Cit*, hlm. 17.
- <sup>1</sup> Salim HS, *Op.Cit*. hlm. 33.
- <sup>1</sup> Ahmadi Miru, *“Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak”*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 69.
- <sup>1</sup> Abdul Kadir Muhammad, “Hukum Perkawinan”, Alumi, Bandung, 1982, hlm. 20.
- <sup>1</sup> Effendi Perangin, *“Praktek Jual Beli Tanah”*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 4.
- <sup>1</sup> Ary Patria Wisnu, *“Akibat Hukum Penjualan Tanah Hak Milik Atas Harta Bersama Oleh Suami Tanpa Persetujuan Isteri”*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022, hlm. 32-34.
- <sup>1</sup> Peter Mahmud Marzuki, *“Penelitian Hukum”*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 89.
- <sup>1</sup> Waluyo Hanjarwadi, “Pajak Jual Beli Tanah, Jenis dan Cara Menghitungnya”,  
<https://www.pajak.com/pajak/pajak-jual-beli-tanah-jenis-dan-cara-menghitungnya/>, (diakses tanggal 21 Maret 2023, pukul 16.46)



- <sup>1</sup> Yulia Yusmita, *“Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Lelang”*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-kendari/baca-artikel/13403/Bea-Perolehan-Hak-atas-Tanah-dan-Bangunan-BPHTB-Dalam-Lelang.html>, (diakses tanggal 22 Maret 2023, pukul 00.01 WIB)
- <sup>1</sup> Mark P. Thompson, *“Modern Land Law”*, First Published, Oxford University Press, New York, 2001, hlm. 88 – 89.
- <sup>1</sup> J.B Daliyo dan kawan - kawan, *“Hukum Agraria I”*, Cetakan 5, Prehallindo, Jakarta 2001 hlm. 80.
- <sup>1</sup> Chintya Agnisya Putri, *“Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”*, Jurnal Akta Volume 5 Nomor 1, Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, 2018. Hlm. 270.
- <sup>1</sup> Dinaryanti, A. R., *“Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta Di Bawah Tangan Oleh Notaris.”*, Legal Opinion, 2013, hlm. 6.
- <sup>1</sup> Syarifin, Pipin, SH, *“Pengantar Ilmu Hukum, Pustaka Setia”*, Bandung, 1999, hlm. 71
- <sup>1</sup> Ahmad Ali, *Op.Cit*, hlm. 192.
- <sup>1</sup> Soeroso. R, *Op.Cit*, hlm. 296.
- <sup>1</sup> Happy Santoso, *“Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadinya Percerain”*, *Op.cit*, hlm. 13.
- <sup>1</sup> Abdul Manan, *“Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia”*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 108.
- <sup>1</sup> Happy Santoso, *“Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadinya Percerain”*, *Op.cit*, hlm. 33-34.
- <sup>1</sup> Daeng Naja, *“Teknik Pembuatan Akta”*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1.
- <sup>1</sup> Alwesi, *“Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris”*, LP3H “Inp Jakarta”, Jafkarta, 2018, hlm. 24.
- <sup>1</sup> R. Setiawan, SH, *“Pokok-Pokok Hukum Perikatan”*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 75-76.
- <sup>1</sup> Rahmat Ramadhani, *“Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah”*, Jurnal De Lega Lata, Volume 2, Nomor 1, 2017, hlm. 139-157.
- <sup>1</sup> J. Satrio, *“Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I”*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, Hlm. 266.
- <sup>1</sup> Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 48.
- <sup>1</sup> Subekti, *Op.Cit*, hlm. 181.
- <sup>1</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *“Jual Beli”*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 7.
- <sup>1</sup> R. Subekti, *“Aneka Perjanjian”*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2
- <sup>1</sup> Istanti, Akhmad Khisni, *“Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Yang Fibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT”*. Jurnal Akta, Volume 4 Nomor 2, Unissula, 2017, hal. 274.
- <sup>1</sup> Rancangan Undang-Undang Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *“Naskah Akademi”*, Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indoensia, tahun 2019, hlm. 106.
- <sup>1</sup> Abdul Rachmad Budiono, *“Pengantar Ilmu Hukum”*, Bayumedia Publishing, Malang, 2005, hlm. 22