

**Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Harta Bersama Yang Memuat Cacat Hukum  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 909/PK/PDT/2020)**

**Alicia Junisa Esterina, Arsin Lukman**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Jl. Margonda Raya, Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok

*E-mail:* aliciajun98@gmail.com

***Abstract***

*In carrying out duties and authorities regarding the making of an authentic deed, notary/PPAT should prioritize the precautionary principle to avoid conflict. The problem that often occurs is the absence of consent of the married couple for the sale made by one of the parties related to joint property, where this leads to manipulation of the seller's marital status. The void mutual agreement affects the validity of the sale and purchase agreement, especially if in the deed of sale and purchase binding agreement, the seller and buyer also agree on the granting of power to sign the deed of sale and purchase. With the grant of power of attorney, PPAT is no longer dealing directly with the seller in the implementation of the sale and purchase deed. This study aims to examine the validity of the deed of sale and purchase binding agreement which contains a clause granting power to sign the deed of sale and purchase of joint assets without wife's consent and review the rights of the heirs to the land transferred to the buyer by a seller who does not have good intentions. This type of research is normative juridical research and the data used consist of secondary data and primary. The result of the study show that the term of the agreement and the term of a lawful cause are violated and the rights of the heirs cannot be implemented because the judicial review decision upholds the rights of buyers who have good intentions.*

***Keywords : Deed of Binding Sale and Purchase Agreement, Joint Property, Legal Defects***

**Abstrak**

Dalam menyelenggarakan tugas dan kewenangan mengenai pembuatan akta autentik, Notaris/PPAT hendaknya mengedepankan prinsip kehati-hatian agar terhindar dari konflik. Persoalan yang kerap kali terjadi adalah ketiadaan persetujuan dari pasangan nikah atas penjualan yang dilakukan oleh salah satu pihak terkait harta bersama, dimana hal ini berujung pada pemanipulasian status perkawinan Penjual. Kekosongan persetujuan bersama berpengaruh terhadap kesahihan perjanjian jual beli, terutama jika dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Penjual dan Pembeli juga menyepakati tentang pemberian kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli. Dengan adanya pemberian kuasa, PPAT tidak lagi berhadapan secara langsung dengan Penjual dalam pelaksanaan Akta Jual Beli. Penelitian bertujuan untuk menelaah keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berisi klausul pemberian kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli harta bersama tanpa persetujuan istri dan meninjau hak para ahli waris terhadap tanah yang dialihkan kepada Pembeli oleh Penjual yang tidak beriktikad baik. Jenis penelitian ini ialah penelitian yuridis normatif dan data yang digunakan terdiri dari data sekunder dan data primer. Hasil penelitian menunjukkan bahwa

syarat kesepakatan dan syarat suatu sebab yang halal terlanggar dan hak para ahli waris tidak dapat terlaksana sebab Putusan Peninjauan Kembali menjunjung hak Pembeli yang beriktikad baik.

**Kata Kunci:** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Harta Bersama, Cacat Hukum

## PENDAHULUAN

Tanah mempunyai fungsi dan manfaat yang substansial dalam kehidupan manusia. Hal ini dikarenakan tanah adalah tempat manusia untuk melangsungkan berbagai kegiatannya, termasuk mencari penghasilan demi memenuhi segala kebutuhannya.<sup>1</sup> Manusia tidak dapat memungkiri kebergantungannya terhadap tanah, bahkan tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok yang wajib dipenuhi selain sandang dan pangan. Di masa sekarang, populasi masyarakat di Indonesia sudah melebihi jumlah 220 juta orang, sedangkan di tahun 2025 diprediksi akan semakin bertambah menjadi 273,65 juta orang. Prediksi tentang pertumbuhan populasi masyarakat ini telah diungkapkan dalam 'Proyeksi Penduduk Indonesia 2000-2025' bertempat di Kantor Bappenas.<sup>2</sup>

Fakta yang terjadi pertumbuhan populasi masyarakat tidak diikuti dengan penambahan luas dan jumlah bidang tanah sebagai suatu bentuk upaya untuk mencukupi kebutuhan manusia akan tanah.<sup>3</sup> Kekurangan dan keterbatasan bidang tanah bertentangan dengan kepentingan manusia dalam pemanfaatan tanah yang kian meningkat. Dapat dikatakan bahwa eksistensi tanah yang nilai cukup penting sangatlah minim, sehingga tidak jarang ditemukan adanya persengketaan tanah dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>4</sup>

Konflik pertanahan dapat berlangsung antar pribadi, konflik antara pribadi dan badan hukum, konflik antar badan hukum dan malahan seringkali dijumpai konflik pertanahan yang

---

<sup>1</sup> Muhammad Ilham Arisputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 327.

<sup>2</sup> Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Bandung: Penerbit P.T. Alumni, 2013, hlm. 8.

<sup>3</sup> Hambali Thalib, *Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*, Jakarta: Penerbit Kencana, 2011, hlm. 1.

<sup>4</sup> D. Romi Sihombing, *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah Oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Jakarta: Penerbit Kencana, 2022, hlm. 109-110. (selanjutnya disebut Sihombing, *Cacat Administrasi: Pembatalan*).

mengikutsertakan Pemerintah. Persoalan tanah yang amat serius ini hanya dapat diatasi dengan mengundang ketentuan hukum tentang pemilikan atau penyerahan hak atas tanah secara ekstensif demi melindungi pemilik suatu bidang tanah.<sup>5</sup> Dalam hal ini, tentunya sangat diperlukan peran serta negara melalui badan pemerintahan dalam pengaturan Hukum Pertanahan. Kebijakan negara mengenai pertanahan mesti didukung dengan dasar supremasi hukum untuk diberlakukan dalam menyelenggarakan seluruh urusan yang berhubungan dengan tanah.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia secara definit telah menegaskan sebagai berikut “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”<sup>6</sup> Tujuan dalam uraian ketentuan pasal tersebut diharapkan dapat tercapai dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) yang mengandung sendi-sendi dari Hukum Tanah Nasional Indonesia.<sup>7</sup> Undang-Undang Pokok Agraria merupakan sebuah instrumen yang dipergunakan dalam mewujudkan kesejahteraan dan kemujuran serta keteraturan untuk segenap masyarakat Indonesia.

Bertitik tolak dari pemikiran tersebut, jelas bahwa semua warga negara patut menyatakan sah dan menghargai keberadaan hak-hak yang bersangkutan.<sup>8</sup> Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria sesungguhnya berkaitan dengan beberapa ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, antara lain ketentuan Pasal 27 ayat (2) dan Pasal 28H ayat (1).<sup>9</sup> Secara prinsip, Undang-Undang Pokok Agraria hanya merumuskan dasar-dasarnya, sehingga mesti diatur

---

<sup>5</sup> Neni Yunia, “Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Secara ADR Di Badan Pertanahan Nasional,” *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Malang, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang, Vol. 6, No. 1, 2022, hlm. 652.

<sup>6</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Ps. 33 ayat (3).

<sup>7</sup> Sri Hajati, *et al.*, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya: Airlangga University Press, 2017, hlm. 2.

<sup>8</sup> H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, hlm. 19.

<sup>9</sup> Oemar Moechthar dan Agus Sekarmadji, “Perombakan Pemilikan Tanah Untuk Rumah Tinggal Melalui Sinkronisasi Data Elektronik Antar Instansi,” *Jurnal Pertanahan*, Surabaya, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol. 10, No. 1, 2020, hlm. 2.

lebih lanjut dalam peraturan organik<sup>10</sup> atau disebut dengan peraturan-peraturan pelaksanaannya.<sup>11</sup> Dalam Hukum Agraria dikenal dua macam hak atas tanah, yaitu hak atas tanah dengan tenggang waktu dan hak atas tanah tanpa tenggang waktu.<sup>12</sup> Merujuk kepada ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, maka yang tergolong hak atas tanah tanpa tenggang waktu, antara lain Hak Milik dan Hak Pakai yang sifatnya publik. Hak atas tanah dengan tenggang waktu terdiri dari Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang sifatnya privat.<sup>13</sup>

Keharusan untuk mencukupi kebutuhan akan tanah inilah yang pada akhirnya mendorong manusia untuk melakukan beragam cara agar berhasil menghaki sebuah bidang tanah dan mengamankannya dari oknum lain.<sup>14</sup> Terdapat dua sistem yang digunakan oleh perorangan maupun badan hukum untuk memperoleh hak atas tanah, yakni originair dan derivatif. Sistem originair diartikan sebagai pemerolehan hak atas tanah yang berlangsung untuk pertama kali dengan Penetapan Pemerintah maupun peraturan perundang-undangan. Sementara yang dimaksud dengan sistem derivatif ialah pemerolehan hak atas tanah yang berlangsung terhadap tanah yang dipunyai atau dihaki oleh subjek hukum dengan cara pengalihan hak. Hak atas tanah didapatkan dengan cara pengalihan hak lewat transaksi jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau yang dikenal dengan inbreng dan lelang. Selain cara-cara pengalihan hak di atas, hak atas tanah juga dapat diperoleh karena pewarisan.<sup>15</sup>

Cara pengalihan hak atas tanah yang sangat lazim dijumpai dalam kehidupan sehari-hari ialah melalui transaksi jual beli. Pengertian jual beli telah dimuat dalam ketentuan Pasal 1457 Kitab

---

<sup>10</sup> Ratna Artha Windari, *Pengantar Hukum Indonesia*, Depok: Rajawali Pers, 2017, hlm. 191.

<sup>11</sup> Sri Winarsi, *et al.*, *Seri Hukum Agraria: Prinsip Prioritas Dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2021, hlm. 4.

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 10 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 2, ayat (1). (selanjutnya disebut *Undang-Undang Pokok Agraria*).

<sup>14</sup> Abd. Rahman dan Baso Madiung, *Politik Hukum Pertanahan*, Makassar: Celebes Media Perkasa, 2017, hlm. 74.

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015, hlm. 22.

Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata), yaitu “jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”<sup>16</sup> Konsep perihal jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, yakni prosedur yang boleh dijadikan sebagai bukti bahwa sudah berlangsung perpindahan hak, semula dari Penjual ke Pembeli.<sup>17</sup>

Pada dasarnya, aturan yang dipakai dalam transaksi jual beli tanah bukanlah kaidah-kaidah yang tercantum di Buku III KUH Perdata, melainkan mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan demikian, transaksi jual beli tanah berpedoman pada pandangan Hukum Adat dalam arti jual beli mempunyai karakteristik terang dan tunai, dimana *levering* sifatnya mutlak harus dilakukan.<sup>18</sup> Akan tetapi, hukum terkait transaksi jual beli tanah sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya masih belum menentukan secara spesifik. Hal ini mengakibatkan masyarakat untuk juga terus memperhatikan kaidah-kaidah tentang Hukum Perjanjian yang tergolong unsur Hukum Perikatan dalam Buku III KUH Perdata.<sup>19</sup>

Dalam praktiknya, perjanjian jual beli hak atas tanah seringkali diawali dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan persyaratan-persyaratan ‘terang dan tunai’ untuk mengadakan Akta Jual Beli masih belum dapat dipenuhi.<sup>20</sup> Syarat terang mewajibkan proses jual beli hak atas tanah dilangsungkan di hadapan pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu. Mencermati

---

<sup>16</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014, Ps. 1457. (selanjutnya disebut *KUH Perdata*).

<sup>17</sup> Basyarudin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah dan Bangunan Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2021, hlm. 11.

<sup>18</sup> Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020. (selanjutnya disebut Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum Bagi*).

<sup>19</sup> Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2021, hlm. 4.

<sup>20</sup> Dodi Oktarino, *Serba Serbi Hukum Bisnis*, Jakarta: Penerbit E-Cipta Mandiri, 2021, hlm. 32.

ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah, termasuk Akta Jual Beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).<sup>21</sup> Karakteristik tunai terlihat dalam pelaksanaan Akta Jual Beli dimana penyerahan hak dari Penjual terjadi bertepatan dengan pelunasan harga tanah dari Pembeli dan pada saat inilah hak atas tanah sudah berpindah.<sup>22</sup>

Maksud diadakannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah untuk membentuk keterikatan antara Penjual dan Pembeli yang kemudian akan ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli. Hakikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah berisikan konsensus Penjual untuk mengalihkan kepemilikan tanahnya ke Pembeli dengan diikuti pembayaran dari Pembeli ke Penjual dan menetapkan tanggal untuk melaksanakan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lazimnya juga mencantumkan persyaratan-persyaratan sebagaimana disetujui oleh para pihak yang bersangkutan. Secara umum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris biarpun sebetulnya boleh dilaksanakan dengan cara di bawah tangan.

Kecenderungan untuk menuangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ke dalam Akta Notariil didasari oleh pertimbangan bahwa terdapat perbedaan antara Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan perjanjian di bawah tangan.<sup>23</sup> Sebuah akta yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris merupakan akta autentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menguraikan “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta

---

<sup>21</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37.

<sup>22</sup> Sigit Supto Nugroho, Hilman Syahril Haq dan Anik Tri Haryani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Klaten: Penerbit Lakeisha, 2019, hlm. 147.

<sup>23</sup> I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*, Bandung: Penerbit P.T. Alumni, 2019, hlm. 21.

dibuatnya.”<sup>24</sup> Jenis akta ini mampu memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna menurut hukum dan tidak boleh disangkal kebenarannya oleh para pihak, tentu berbeda halnya dengan perjanjian di bawah tangan.

Perjanjian di bawah tangan tidak dapat dinyatakan sebagai alat pembuktian yang sempurna, dimana perjanjian ini hanya ditandatangani oleh para pihak saja tanpa menghadap Notaris, sehingga jika diserahkan sebagai bukti masih boleh dibantah dan para pihak mesti mengukuhkan kebenarannya.<sup>25</sup> Dalam menjalankan jabatannya, seorang Notaris hendaknya selalu menaati Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.<sup>26</sup> Notaris harus memastikan bahwa semua tahapan atau formalitas pembuatan akta telah dilalui karena apabila ada suatu tahapan yang terlewat dan berhasil dibuktikan dapat berdampak terhadap autentisitas akta tersebut. Konsekuensinya ialah prosedur Pengadilan boleh memutuskan bahwa kedudukan akta yang sebelumnya autentik berubah menjadi perjanjian di bawah tangan.<sup>27</sup> Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan ketentuan Pasal 1869 KUH Perdata.<sup>28</sup>

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli memuat kesepakatan para pihak yang berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penjual dan Pembeli, sehingga Notaris perlu mengamati secara saksama apakah persyaratan-persyaratan mengenai keabsahan suatu perjanjian sudah digenapi atau belum. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli kerap kali disepakati pemberian kuasa dari Penjual kepada Pembeli untuk mewakili Penjual dalam menangani berbagai urusan berkenaan dengan tanah yang

---

<sup>24</sup> KUH Perdata..., Ps. 1868.

<sup>25</sup> Muhammad Reza Syariffudin, *Pengantar Ilmu Hukum dan Aspek Hukum Dalam Ekonomi*, Jakarta: Penerbit Kencana, 2022, hlm. 109.

<sup>26</sup> Rudy Haposan Siahaan, *et al.*, *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 1*, Tangerang: Media Sains Indonesia, 2022, hlm. 28.

<sup>27</sup> Habib Adjie, *Penerapan Pasal 38 UUJN-P Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*, Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani, 2021, hlm. 13.

<sup>28</sup> Oemar Moechthar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press, 2017, hlm. 16.

diperjualbelikan.<sup>29</sup> Definisi pemberian kuasa sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata ialah sebagai berikut "pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan."<sup>30</sup> Hal yang semestinya diperhatikan dalam pemberian kuasa, yaitu subjek dan objek pemberian kuasa karena kuasa yang diberikan menyangkut tindakan hukum terhadap harta benda kepunyaan pemberi kuasa, dalam hal ini Penjual.<sup>31</sup> Notaris perlu menyelidiki apakah objek pemberian kuasa merupakan harta yang dimiliki oleh Penjual seorang diri atau tergolong harta yang dipunyai secara bersamaan dengan orang lain, misalnya harta bersama suami-istri yang menikah tanpa perjanjian perkawinan. Jika didapati bahwa tanah objek pemberian kuasa ialah harta bersama, maka izin dari pasangan nikah wajib hukumnya.

Masalah yang acapkali terjadi dalam pemberian kuasa atas tanah objek harta bersama, yakni ketiadaan izin dari suami atau istri akan pemberian kuasa yang dilakukan, bahkan lebih buruk lagi apabila Penjual tidak jujur tentang status perkawinan dan kedudukan tanah yang sebenarnya harta bersama milik keduanya. Alasan yang barangkali mendasari Penjual untuk berbuat demikian adalah demi meluputkan diri dari kewajibannya dalam menyertakan persetujuan pasangan nikah. Perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh suami secara sepihak terkait harta bersama sudah pasti berdampak terhadap keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dimana klausul pemberian kuasa yang dicantumkan didalamnya mengakibatkan akta tersebut memuat cacat hukum.

Ketidaktepatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berisi klausul pemberian kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli harta bersama tanpa persetujuan istri juga berpengaruh pada autentisitas Akta Jual Beli di hadapan PPAT. PPAT pasti menjadikan keterangan-keterangan

---

<sup>29</sup> Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta: Visimedia, 2009, hlm. 1. (selanjutnya disebut Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat*).

<sup>30</sup> *KUH Perdata...*, Ps. 1792.

<sup>31</sup> Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata, Kepailitan, dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, hlm. 88.

sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris lain sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli. Permasalahan timbul sesudah Penjual meninggal dunia dimana Akta Jual Beli yang bersangkutan dipersoalkan oleh istri yang juga berkedudukan sebagai ahli waris dari pemberi kuasa dan Penjual yang tidak beriktikad baik. Dalam hal ini, istri yang tidak pernah mengizinkan suaminya untuk memperjanjikan sesuatu atas tanah objek harta bersama boleh menggugat Akta Jual Beli yang mengandung cacat hukum.<sup>32</sup>

Mengenai kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 909/PK/PDT/2020 juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 227/K/PDT/2019 junctis Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT.BTN dan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/PDT.G/2017/PN.SRG, sengketa tanah berlangsung dikarenakan Tuan HRY yang menikah tanpa perjanjian perkawinan dengan Nyonya SKH menjual tanah yang diperoleh sepanjang masa perkawinan mereka kepada PT MPI secara sepihak. Berawal dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diadakan oleh Tuan HRY dan Tuan DIS, yaitu Direktur yang bertindak untuk dan atas nama PT MPI dimana kedua belah pihak menyatukan kehendak mereka terkait jual beli tanah yang berstatus Hak Milik. Selain itu, para pihak juga menyepakati adanya pemberian kuasa dari Tuan HRY kepada Tuan DIS sebagaimana tertera dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris LIS, yakni

“Pihak Pertama selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, untuk selama jual beli atas tanah tersebut belum dilakukan untuk dan atas nama Pihak Pertama melakukan dan menjalankan segala hak, kepentingan dan kekuasaan dari Pihak Pertama sebagai pihak yang berhak dan berkepentingan atas tanah tersebut, seperti tetapi tidak terbatas pada menurunkan hak, menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT, membalik nama sertifikat tersebut dan untuk keperluan itu, melakukan segala tindakan baik yang berupa tindakan kepemilikan atas tanah tersebut, akan tetapi dengan ketentuan bahwa segala keuntungan dan kerugian yang timbul dari tindakan itu menjadi hak serta tanggungan dari Pihak Kedua sendiri dan segala sesuatunya menjadi biaya Pihak Kedua.”<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Wahyono Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif, *Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia*, Jakarta: Badan Penerbit FH-UI, 2015, hlm. 116. (selanjutnya disebut Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif, *Hukum Perkawinan dan*).

<sup>33</sup> Pengadilan Negeri Serang, Putusan No. 39/PDT.G/2017/PN.SRG, hlm. 17. (selanjutnya disebut Pengadilan Negeri Serang).

Kuasa yang berbentuk klausul ini diserahkan dengan tidak melibatkan Nyonya SKH, bahkan salah satu kuasa yang bersifat krusial ialah kuasa untuk mewakili Tuan HRY dalam menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Pada waktu melangsungkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan PT MPI di hadapan Notaris LIS, Tuan HRY menyembunyikan kenyataan mengenai status perkawinannya dan menyerahkan berkas-berkas pendukung yang mengandung informasi-informasi yang tidak benar, di antaranya Kartu Tanda Penduduk yang menerangkan bahwa status HRY masih lajang, Surat Pernyataan yang mengukuhkan bahwa HRY tidak menikah dan Kartu Keluarga yang melampirkan nama HRY sendiri.<sup>34</sup> Berdasarkan penjelasan yang disampaikan oleh penghadap Tuan HRY dan data-data yang didapatkan dari dokumen-dokumen di atas, Notaris LIS dan DIS meyakini bahwa Tuan HRY memang benar-benar tidak terikat dalam suatu perkawinan dan tanah objek jual beli yang dikuasakan adalah harta benda miliknya seorang diri. Persoalan muncul empat tahun setelah Tuan HRY meninggal dunia dimana Nyonya SKH selaku istri dan salah seorang ahli waris dari Tuan HRY berpandangan bahwa perjanjian jual beli harta bersama yang dilangsungkan tanpa persetujuan suami-istri ini merugikan bagian Nyonya SKH terhadap tanah objek harta bersama dan bagian warisan Nyonya SKH beserta Nona LKH atas tanah objek warisan. Nona LKH ialah anak perempuan satu-satunya yang dilahirkan dalam perkawinan Tuan HRY dengan Nyonya SKH pada tanggal 21 September 1983.

Keberatan ditunjukkan oleh Nyonya SKH dengan cara menggugat Notaris dan PPAT HJS, PT MPI dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang melalui Pengadilan Negeri Serang. Pertikaian mengenai tanah objek warisan dan objek harta bersama ini terus berlanjut di Pengadilan, mulai dari tingkat Pertama (Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/PDT.G/2017/PN.SRG), tingkat Banding (Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT.BTN), tingkat Kasasi (Putusan Mahkamah Agung Nomor 227/K/PDT/2019), sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali (Putusan

---

<sup>34</sup> Pengadilan Tinggi Banten, Putusan No. 60/PDT/2018/PT.BTN, hlm. 34. (selanjutnya disebut Pengadilan Tinggi Banten).

Mahkamah Agung Nomor 909/PK/PDT/2020). Perkara ini diselesaikan di tingkat Peninjauan Kembali dimana Mahkamah Agung menjatuhkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 909/PK/PDT/2020 yang pada intinya :

- 1 Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT MPI yang diwakili oleh ahli warisnya KDAW tersebut;
- 2 Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 227/K/PDT/2019, tanggal 12 Februari 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT.BTN tanggal 6 Juni 2018 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT.BTN.<sup>35</sup>

Mengamati berjalannya proses persidangan, maka dapat dilihat bahwa pada tingkat Kasasi, *judex jurist* sempat mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Nyonya SKH dengan mempertimbangkan kedudukan tanah objek sengketa sebagai harta bersama yang juga kepunyaan Nyonya SKH, sehingga Akta Jual Beli dinyatakan 'batal demi hukum.' PT MPI juga disuruh untuk memberikan pemilikan atas tanah tersebut kepada Nyonya SKH yang memiliki hak seperdua bagian terhadap harta bersama yang kedudukannya sudah beralih menjadi harta peninggalan Tuan HRY.<sup>36</sup> Akan tetapi, pada tingkat Peninjauan Kembali *judex jurist* menyatakan batalnya putusan pada tingkat Kasasi dengan mencermati bahwa PT MPI memenuhi kualifikasi sebagai Pembeli yang beriktikad baik menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sehingga PT MPI dipandang layak untuk memperoleh perlindungan hukum.

Kasus serupa sangat sering ditemukan dan terjadi berulang kali dalam praktiknya, dimana masalah kekurangan persetujuan dari pasangan nikah dapat berakibat fatal terhadap validitas akta yang dibuat. Dalam hal ini, kesahihan dari Akta Jual Beli juga turut dipertanyakan di samping Akta

---

<sup>35</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 909/PK/PDT/2020, hlm. 11.

<sup>36</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 227/K/PDT/2019, hlm. 10.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dengan diperjanjikannya pemberian kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli, maka Penjual tidak akan berurusan secara langsung dengan PPAT sebab ia diwakili oleh Pembeli yang telah menerima kuasa daripadanya, seperti dalam perkara di atas. PPAT yang menangani pelaksanaan Akta Jual Beli memang sudah sepatutnya mencari data-data yuridis yang dibutuhkan dalam dokumen-dokumen penunjang, sama halnya dengan Notaris yang menerbitkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Penggalian informasi seyogianya dilaksanakan dalam rangka memastikan bahwa akta yang bersangkutan disusun menurut bukti-bukti yang tersedia dan tidak ada cacat hukum didalamnya. Hal yang mesti digarisbawahi adalah cacat hukum yang terdapat pada sebuah akta dapat mendatangkan konsekuensi, yakni perbuatan hukum yang akan dibuktikan dengan akta yang dikeluarkan selanjutnya menjadi tidak absah.<sup>37</sup> Akta sebagai suatu produk hukum yang dihasilkan oleh Notaris atau PPAT masih boleh diingkari validitasnya dengan bukti-bukti dari pihak lain yang berseteru di persidangan.<sup>38</sup> Contohnya dalam kasus ini, dimana Nyonya SKH membawa sejumlah bukti yang sekiranya dapat menjadi bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam memutuskan perselisihan, tentunya dengan harapan bahwa gugatannya diterima dan dikabulkan.

Menindaklanjuti pemaparan di atas, penulis terinspirasi untuk mengupas kasus pertanahan ini secara lebih lanjut dengan memfokuskan pada kedua rumusan masalah, sebagai berikut:

- 1 Bagaimana keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berisi klausul pemberian kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli harta bersama tanpa persetujuan istri?
- 2 Bagaimana hak para ahli waris terhadap tanah yang dialihkan kepada Pembeli oleh Penjual yang tidak beriktikad baik?

---

<sup>37</sup> Sihombing, *Cacat Administrasi: Pembatalan...*, hlm. 123.

<sup>38</sup> Endang Hadrian dan Lukman Hakim, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2020, hlm. 39.

Berdasarkan kedua rumusan masalah tersebut, penulis mengharapkan tercapainya kedua tujuan penelitian, antara lain:

- 1 Menganalisis keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berisi klausul pemberian kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli harta bersama tanpa persetujuan istri.
- 2 Mengidentifikasi hak para ahli waris terhadap tanah yang dialihkan kepada Pembeli oleh Penjual yang tidak beriktikad baik.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Berisi Klausul Pemberian Kuasa Untuk Menandatangani Akta Jual Beli Harta Bersama Tanpa Persetujuan Istri**

Subekti mendefinisikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai “perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga.”<sup>39</sup> Merujuk kepada rumusan pengertian yang dikemukakan oleh Subekti, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah sebuah perjanjian dengan persyaratan yang dibentuk lebih dahulu daripada pelaksanaan kesepakatan pokok atau kesepakatan inti. Hakikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian obligatoir yang terbentuk sebelum perjanjian utamanya lahir. Esensi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah kesepakatan permulaan yang secara umum berisikan komitmen-komitmen dari kedua belah pihak, yaitu Penjual dan Pembeli, yang mencantumkan aturan-aturan bilamana persyaratan transaksi jual beli yang sesungguhnya sudah digenapi.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum Bagi...*, hlm. 28.

<sup>40</sup> NM. Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses/Penebar Swadaya Grup, 2015, hlm. 124.

Pada dasarnya, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli didasarkan pada pemikiran bahwa ketentuan menyangkut hak atas tanah objek jual beli mesti berbentuk hak atas tanah kepunyaan Penjual sebagaimana ditunjukkan melalui eksistensi sertifikat tanah maupun tanda bukti resmi lain mengenai tanah yang bersangkutan dan tanah objek jual beli tidak terkena perselisihan dengan oknum lainnya. Selain itu, Pembeli juga harus mematuhi persyaratan untuk lekas melakukan pelunasan akan harga tanah yang diperjualbelikan. Jika syarat ini tidak tergenapi, maka pelaksanaan Akta Jual Beli di hadapan PPAT belum boleh dilakukan mengingat belum tergenapinya seluruh seluruh terkait penandatanganan Akta Jual Beli.<sup>41</sup>

Dalam penerapannya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diadakan di hadapan Notaris dikenal dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.<sup>42</sup> Pada kenyataannya, keberadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikehendaki oleh para pihak sebab pengalihan hak atas tanah objek jual beli dari Penjual ke Pembeli belum dimungkinkan lantaran berkas-berkas yang berhubungan dengan tanah masih belum lengkap maupun belum adanya pembayaran nilai tanah secara lunas oleh Pembeli. Pihak-pihak yang bersangkutan mengharapkan tanah dan nilai tanah yang diperjualbelikan nantinya sudah pasti 'dijual dan dibeli' oleh mereka. Sehubungan dengan hal tersebut, maka disusunlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam rangka mewujudkan perlindungan atas 'hak-hak dan kewajiban-kewajiban' Penjual dan Pembeli.<sup>43</sup> Maksud dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak lain adalah memberikan kepastian bagi masing-masing pihak, supaya Penjual tidak memindahkan hak atas tanah ke pihak yang lain dan Pembeli tidak mengurungkan niatnya untuk membeli tanah dari Penjual, dimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli kemudian diteruskan

---

<sup>41</sup> J. Andy Hartanto, *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Surabaya: CV. Jakad Publishing Surabaya, 2018, hlm. 115.

<sup>42</sup> Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum Bagi...*,

<sup>43</sup> Salim H.S., *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, 2017, hlm. 265. (selanjutnya disebut Salim, *Teknik Pembuatan Akta*).

dengan Akta Jual Beli di hadapan PPAT.<sup>44</sup> Adapun sebab-sebab yang kerap kali mendasari Penjual dan Pembeli untuk mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara lain:

- 1 "Sertifikat hak atas tanah sedang dalam proses penerbitan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat;
- 2 Objeknya belum dibayar lunas oleh calon Pembeli;
- 3 Objek ikatan jual beli akan dialihkan kepada pihak lainnya;
- 4 Agar supaya di kemudian hari para pihak tidak memungkiri perjanjiannya;
- 5 Calon Pembeli tidak membatalkan PPJB secara sepihak;
- 6 Menunda pembayaran pajak penghasilan;
- 7 Tidak mau membayar BPHTB."<sup>45</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian, maka dari itu wajib menaati syarat-syarat dan kaidah-kaidah yang merumuskan perihal perjanjian, lebih-lebih persyaratan-persyaratan yang mesti digenapi, beserta konsekuensi yuridisnya.<sup>46</sup> Secara eksplisit, kewajiban untuk memenuhi persyaratan-persyaratan mengenai keabsahan suatu perjanjian telah ditekankan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan "untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal."<sup>47</sup> Syarat kesepakatan dan syarat kecakapan dikategorikan sebagai syarat subjektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan syarat suatu sebab yang halal diklasifikasikan sebagai syarat objektif.

Keempat syarat di atas menjadi standar untuk menetapkan validitas perjanjian yang dilangsungkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Konsekuensi yuridis apabila syarat subjektif tidak tergenapi atau perjanjian berseberangan dengan syarat subjektif adalah mengakibatkan 'perjanjian dapat dibatalkan.' Sedangkan konsekuensi yuridis jika syarat objektif tidak tergenapi atau perjanjian kontradiktif terhadap syarat objektif ialah menjadikan 'perjanjian batal demi hukum.'<sup>48</sup>

---

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm. 270.

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 275.

<sup>46</sup> Udin Narsudin, *QnA Substansi Notaris dan PPAT Dalam Praktik*, Makassar: P.T. Nas Media Indonesia, 2022, hlm. 191.

<sup>47</sup> *KUH Perdata...*, Ps. 1320.

<sup>48</sup> I Wayan Agus Vijayantera dan Ni Komang Ratih Kumala Dewi, *Pengantar Hukum Bisnis Bagian 1: Pengenalan Pertama Dasar-Dasar Hukum Bisnis*, Denpasar: Penerbit Unmas Press, 2021, hlm. 15.

Dalam menelaah legalitas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mencantumkan klausul pemberian kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli harta bersama tanpa persetujuan istri, maka patokan yang mesti digunakan, yakni persyaratan-persyaratan terkait kesahihan sebuah perjanjian sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Penggunaan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata untuk menguji kesahihan akta mengenai perbuatan hukum yang dilangsungkan oleh suami secara sepihak terhadap harta bersama ialah karena Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perkawinan) tidak menjabarkan ihwal tersebut, sehingga perlu dicermati persyaratan terkait keabsahan perbuatan hukum itu sendiri.<sup>49</sup>

Perihal syarat kesepakatan atau kemufakatan para pihak yang menyelenggarakan perjanjian termaktub dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Kesepakatan diartikan sebagai ‘persesuaian pernyataan kehendak’ antara seseorang atau beberapa orang dan pihak yang lain. Adapun yang perlu diselaraskan ialah penegasannya, sebab keinginan tidak kelihatan atau dimengerti oleh orang lain.<sup>50</sup> Perlu adanya kesediaan dan perkenan dari para pihak yang berkepentingan terkait pasal-pasal yang termuat dalam pokok perjanjian. Pada pokoknya, tiada suatu kesepakatan bilamana perjanjian dilaksanakan berdasarkan ‘penipuan, kesalahan, paksaan dan penyalahgunaan keadaan.”

Kecakapan yang disyaratkan disini, yakni kecakapan bertindak yang berarti kecakapan atau kapabilitas para pihak dalam mengadakan perbuatan hukum. Suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan hukum bilamana perbuatan tersebut mendatangkan konsekuensi yuridis. Pihak-pihak yang hendak membuat perjanjian seharusnya mereka yang mampu dan berhak untuk menjalankan

---

<sup>49</sup> Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif..., hlm. 115.

<sup>50</sup> Samun Ismaya, *Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Yogyakarta: Suluh Media, 2019, hlm. 29. (selanjutnya disebut Ismaya, *Penyelesaian Kasus Pertanahan*).

perbuatan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Seseorang mampu atau berhak melaksanakan perbuatan hukum apabila ia telah dewasa.<sup>51</sup> Standar kedewasaan berdasarkan ketentuan Pasal 330 KUH Perdata, yaitu sudah berusia 'dua puluh satu tahun' atau telah menikah.<sup>52</sup> Mengenai siapa saja pihak-pihak yang dinyatakan tidak cakap untuk melangsungkan sebuah perjanjian telah diatur dalam ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata yang menguraikan sebagai berikut

“Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- 1 Orang-orang yang belum dewasa;
- 2 Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3 Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.”<sup>53</sup>

Pada prinsipnya, ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata di atas menetapkan perempuan sebagai pihak yang tidak cakap untuk menyelenggarakan perbuatan hukum. Seiring dengan perkembangan Hukum Perjanjian, terjadi pergeseran terhadap aturan tersebut, sehingga istri boleh melangsungkan perbuatan hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 31 Undang-Undang Perkawinan dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 Tentang Gagasan Menganggap *Burgelijk Wetboek* Tidak Sebagai Undang-Undang.<sup>54</sup>

Mengacu pada bermacam-macam kepustakaan Hukum Perjanjian, maka syarat suatu hal tertentu menyangkut objek perjanjian atau prestasi. Definisi prestasi ialah sesuatu yang adalah 'kewajiban debitur' dan sesuatu yang 'hak kreditur'. Bilamana prestasi sudah terlaksana, dalam arti kedua belah pihak sudah memenuhinya, maka perjanjian selesai sejak saat tersebut.<sup>55</sup> Dasar hukum tentang prestasi terdapat dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata yang telah menjelaskan bahwa

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 30.

<sup>52</sup> *KUH Perdata...*, Ps. 330.

<sup>53</sup> *Ibid*, Ps. 1330.

<sup>54</sup> Ismaya, *Penyelesaian Kasus Pertanahan...*,

<sup>55</sup> Samuel M.P. Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta: Penerbit P.T. Grasindo, 2010, hlm. 25. (selanjutnya disebut Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan*).

“tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”<sup>56</sup> Prestasi dalam sebuah perjanjian memiliki beberapa karakteristik, antara lain :

- 1 “Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan;
- 2 Harus mungkin;
- 3 Harus diperbolehkan atau halal;
- 4 Harus ada manfaat bagi kreditur;
- 5 Boleh terdiri dari satu perbuatan atau serentetan perbuatan.”<sup>57</sup>

Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tidak menjabarkan apa yang dimaksud dengan syarat suatu sebab yang halal. Pengaturan tentang sebab yang halal tercantum dalam ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yang menegaskan “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”<sup>58</sup> Selain itu, ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata menerangkan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”<sup>59</sup>

Hal yang dipermasalahkan oleh Nyonya SKH ialah penjualan hak atas tanah objek harta bersama yang dilakukan secara sepihak oleh Tuan HRY kepada PT MPI.<sup>60</sup> Kekosongan izin dari istri terhadap pemberian kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli harta bersama dan pengalihan hak atas tanah yang dilaksanakan oleh suami tidak saja berdampak pada keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 1 Oktober 2012 yang diadakan oleh Tuan HRY dan Tuan DIS selaku Direktur yang mewakili PT MPI di hadapan Notaris LIS, melainkan juga Akta Jual Beli Nomor 53 tanggal 14 Desember 2012 yang ditandatangani oleh Tuan DIS (dalam kedudukan selaku kuasa Tuan HRY sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Direktur yang bertindak untuk dan atas nama PT MPI) di hadapan PPAT HJS.<sup>61</sup>

---

<sup>56</sup> *KUH Perdata...*, Ps. 1234.

<sup>57</sup> Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan...*, hlm. 26.

<sup>58</sup> *KUH Perdata...*, Ps. 1337.

<sup>59</sup> *Ibid*, Ps. 1335.

<sup>60</sup> Pengadilan Negeri Serang..., hlm. 3.

<sup>61</sup> Pengadilan Tinggi Banten..., hlm. 15.

Dikaji dari syarat kesepakatan, maka para pihak yang berkehendak untuk melaksanakan transaksi jual beli hak atas tanah ialah Tuan HRY dan PT MPI saja. Hal ini ditunjukkan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 1 Oktober 2012 yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak tanpa diketahui dan disetujui oleh Nyonya SKH. Kurangnya izin dari Nyonya SKH terhadap perjanjian jual beli yang dilangsungkan oleh Tuan HRY mengakibatkan syarat kesepakatan tidak tergenapi dikarenakan tanah yang diperjualbelikan merupakan harta bersama yang mereka dapat sepanjang perkawinan. Perihal harta kekayaan dalam perkawinan dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yang menyatakan “harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.”<sup>62</sup>

Mengacu pada ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, maka jelas bahwa “mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas perjanjian kedua belah pihak.”<sup>63</sup> Apabila dihubungkan dengan permasalahan ini, maka selayaknya Tuan HRY menunjukkan adanya izin dari Nyonya SKH atas pengalihan dan pemberian kuasa atas harta bersama yang diperbuatnya. Jika Tuan HRY yang berstatus sudah menikah tanpa membuat perjanjian perkawinan ingin mengalihkan hak atas tanah objek harta bersama kepada PT MPI melalui transaksi jual beli, maka Tuan HRY wajib mendapatkan izin dari Nyonya SKH. Dengan demikian, Tuan HRY mesti membuat sebuah ‘surat kuasa’ bilamana Nyonya SKH berhalangan hadir untuk turut serta menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 1 Oktober 2012 di hadapan Notaris LIS.<sup>64</sup>

Mengurai lebih lanjut, apabila surat kuasa yang bersangkutan ‘dibuat di bawah tangan’, maka surat kuasa perlu dilegalisasi oleh seorang Notaris. Dalam hal ini, Tuan HRY sebaiknya menghadap dan mengutarakan makna dari surat kuasa yang telah dibawa, serta membubuhkan tanda tangannya

---

<sup>62</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019, Ps. 35 ayat (1). (selanjutnya disebut *UU Perkawinan*).

<sup>63</sup> *UU Perkawinan...*, Ps. 36 ayat (1).

<sup>64</sup> Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat...*, hlm. 37.

pada surat kuasa di hadapan Notaris.<sup>65</sup> Pengaturan tentang metode dan format kuasa yang boleh diberlakukan sebagaimana diuraikan dalam ketentuan Pasal 1793 KUH Perdata, yaitu “kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan.”<sup>66</sup> Merujuk kepada ketentuan pasal di atas, maka harus ada persetujuan dari Nyonya SKH atas penjualan hak atas tanah objek harta bersama. Kuasa boleh dimuat dalam bentuk akta formal, misalnya Akta Kuasa Notariil, Surat Kuasa yang Dilegalisasi, Surat Kuasa Di Bawah Tangan, Surat Kuasa Konvensional, maupun Kuasa Secara Lisan.<sup>67</sup>

Walaupun surat kuasa juga boleh dituangkan dalam format Surat Kuasa Di Bawah Tangan, Surat Kuasa Konvensional dan Kuasa Secara Lisan, akan tetapi pada praktiknya ketiga bentuk kuasa ini biasanya tidak dipergunakan. Hal ini disebabkan Kuasa Secara Lisan dan Surat Kuasa Di Bawah Tangan yang tidak dilegalisasi kurang meyakinkan, apalagi dalam transaksi jual beli hak atas tanah. Jika dikaitkan dengan daya pembuktiannya, maka daya pembuktian sebuah Surat Kuasa Di Bawah Tangan berada di ‘putusan Majelis Hakim’, sementara suatu Akta Kuasa Notariil tentunya mempunyai keunggulan sebagai akta autentik dan menghasilkan daya pembuktian yang sempurna.<sup>68</sup>

Pertimbangan untuk tidak mempergunakan Surat Kuasa Di Bawah Tangan lantaran pemberi kuasa boleh jadi menampik tanda tangan atau memalsukan tanda tangan, dimana kemungkinan ini dapat menjadi asal konflik pertanahan.<sup>69</sup> Oleh karena itu, penulis berpendapat bahwa dua jenis surat kuasa yang paling tepat digunakan untuk perjanjian jual beli harta bersama, yakni Akta Kuasa Notariil dan Surat Kuasa yang Dilegalisasi. Akan tetapi, pemberian kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli dari Tuan HRY kepada Tuan DIS tidak dirumuskan dengan Akta Kuasa Notariil, Surat Kuasa yang

---

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm. 38.

<sup>66</sup> *KUH Perdata...*, Ps. 1793.

<sup>67</sup> Joni Emirzon dan Muhamad Sadi Is, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*, Jakarta: Penerbit Kencana, 2021, hlm. 82.

<sup>68</sup> Libertus Jehani, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian: Dilengkapi Contoh-Contoh*, Jakarta: Visimedia, 2007, hlm. 160.

<sup>69</sup> Richard Eddy, *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh dan Aplikasi*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010, hlm. 132.

Dilegalisasi, Surat Kuasa Di Bawah Tangan, Surat Kuasa Konvensional ataupun Kuasa Secara Lisan, melainkan dimasukkan pada sebuah klausul dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Pencantuman klausul mengenai pemberian kuasa dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini mendorong penulis untuk mempersoalkan kesahan pemberian kuasa yang diadakan oleh pihak-pihak terkait, dimana hal ini berkaitan dengan legalitas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli. Perlu dipahami bahwa pemberian kuasa dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan dua hal yang berlainan, sehingga sangat tidak tepat untuk menggabungkan kedua ihwal tersebut sekaligus dalam satu akta. Konsensus antara Tuan HRY dan PT MPI sewajarnya dituangkan dalam suatu perjanjian pemberian kuasa secara tersendiri, bukan diselipkan dalam salah satu klausul dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Kuasa yang diberikan untuk menandatangani Akta Jual Beli dari Tuan HRY kepada Tuan DIS sepantasnya ditegaskan dengan Akta Kuasa Notariil atau Surat Kuasa yang Dilegalisasi dengan mengindahkan ketentuan Pasal 1796 KUH Perdata yang secara tersurat menentukan sebagai berikut

“Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.”<sup>70</sup>

Melanjutkan pembahasan tentang syarat kesepakatan, maka perilaku Tuan HRY yang tidak terus terang akan status perkawinannya menjadikan PT MPI dan Notaris LIS percaya bahwa Tuan HRY statusnya ‘masih lajang’ dan hanya ia sendiri pemegang hak atas tanah yang diperjualbelikan, sehingga Tuan HRY tidak diwajibkan untuk mendapatkan izin dari pasangan nikah dalam mengalihkan hak atas tanah melalui transaksi jual beli.<sup>71</sup> Lebih-lebih dalam komparasi Tuan HRY di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 1 Oktober 2012 telah tertulis sebagai berikut

---

<sup>70</sup> KUH Perdata..., Ps. 1796.

<sup>71</sup> Pengadilan Tinggi Banten..., hlm. 17.

“yang menurut keterangannya saat itu tidak sedang dalam ikatan perkawinan menurut peraturan perundangan yang berlaku, oleh karenanya untuk tindakan hukum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak memerlukan persetujuan dari pihak manapun juga.”<sup>72</sup> Tuan HRY tidak melampirkan izin dari Nyonya SKH atas penjualan harta bersama mereka. Penulis berasumsi bahwa sebenarnya tidak didapatkan konsensus antara pihak-pihak yang sedianya terlibat karena tidak adanya persetujuan dari Nyonya SKH terkait pengurusan dan pengalihan tanah objek harta bersama. Dengan demikian, ketiadaan persetujuan bersama suami-istri mengakibatkan tidak diperolehnya kesepakatan antara Tuan HRY, Nyonya SKH dan PT MPI yang direpresentasikan oleh Tuan DIS.

Ditinjau dari syarat kecakapan, maka terdapat dua aspek yang perlu diamati, yakni ‘kedewasaan dan kewenangan bertindak’ dari kedua belah pihak. Para pihak yang menghadap Notaris LIS untuk mengadakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yaitu Tuan HRY sudah cukup umur karena usianya telah melebihi ‘dua puluh satu tahun’ yang merupakan ukuran kedewasaan sebagaimana dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 330 KUH Perdata.<sup>73</sup> Tuan HRY juga sudah terikat dalam perkawinan yang sah dengan istrinya, Nyonya SKH, dimana keadaan ini memantapkan penulis untuk berpikiran bahwa Tuan HRY memang telah dewasa.

Sementara makna kewenangan bertindak ialah pihak-pihak terkait secara lumrah diperkenankan untuk menjalankan perbuatan hukum.<sup>74</sup> Dalam hal ini, kedua belah pihak dikatakan sebagai subjek hukum yang berwenang dalam melangsungkan perbuatan hukum bilamana para pihak tersebut karena hukum menerima ‘hak dan kewenangan’ untuk melaksanakan perbuatan hukum atau memperoleh pelimpahan wewenang untuk mengadakan sebuah perbuatan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan maupun dari seseorang atau badan hukum atas

---

<sup>72</sup> *Ibid*, hlm. 15.

<sup>73</sup> *KUH Perdata...*, Ps. 330.

<sup>74</sup> Alwesiuis, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2019, hlm. 52.

dasar surat kuasa khusus.<sup>75</sup> Pada hakikatnya, kecakapan subjek hukum dapat ditelusuri melalui jati diri seseorang maupun badan hukum yang bersangkutan.

Bagi subjek hukum orang perorangan, maka dapat dilaksanakan pengecekan terhadap Kartu Tanda Penduduk.<sup>76</sup> Bagi subjek hukum badan hukum, kecakapan dinilai dengan cara membaca Anggaran Dasar atau Akta Pendirian badan hukum terkait. Hal ini dikarenakan badan hukum tidak boleh menyelenggarakan kegiatannya sendiri, sehingga pengoperasian dan tata kelola badan hukum mesti direpresentasikan oleh seseorang yang dinamakan pengurus. Kecakapan pengurus yang menempati kedudukan itu wajib diperlihatkan melalui wewenang untuk merepresentasikan badan hukum yang sebagian besar tertera dalam Anggaran Dasar dari badan hukum yang bersangkutan. Contohnya, kewenangan Direktur untuk merepresentasikan Perseroan Terbatas (atau disingkat PT) dalam kaitannya dengan pihak luar termuat dalam Anggaran Dasar.<sup>77</sup>

Dalam kasus ini, Notaris LIS melakukan pemeriksaan atas berbagai dokumen, antara lain “sertifikat asli, Kartu Tanda Penduduk Tuan HRY, Kartu Tanda Penduduk Tuan DIS selaku Direktur yang berwenang mewakili PT MPI, tanda tangan, data tanah, Kartu Keluarga Tuan HRY dan Anggaran Dasar PT MPI.”<sup>78</sup> Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1329 KUH Perdata yang menguraikan “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap<sup>79</sup>”, maka Tuan HRY merupakan subjek hukum yang cakap karena Tuan HRY tidak berada dalam kondisi sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata yang mengakibatkan ia dikecualikan untuk mengadakan perjanjian.<sup>80</sup> Adapun masalah yang terjadi ialah

---

<sup>75</sup> Husin, *Aspek Legal Kredit dan Jaminan Pada Bank Perkreditan Rakyat*, Bandung: Penerbit P.T. Alumni, 2017, hlm. 12.

<sup>76</sup> Ahmad Rizki Sridadi, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Surabaya: Airlangga University Press, 2009, hlm. 45.

<sup>77</sup> *Ibid*, hlm. 46.

<sup>78</sup> Pengadilan Negeri Serang..., hlm. 54.

<sup>79</sup> *KUH Perdata...*, Ps. 1329.

<sup>80</sup> *Ibid*, Ps. 1330.

tanah objek jual beli tidak saja dipunyai oleh Tuan HRY, melainkan termasuk harta bersama dalam perkawinan dengan Nyonya SKH.

Penulis menekankan bahwa Tuan HRY tidak diperbolehkan untuk memperjanjikan sesuatu atas harta bersama apalagi menjual secara sepihak, mengingat ia tidak mempunyai keleluasaan untuk menyelenggarakan perbuatan hukum terhadap tanah objek harta bersama yang tidak tergolong sebagai harta bawaan atau harta pribadi miliknya seorang diri. Ketentuan Pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan menjelaskan bahwa “masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.”<sup>81</sup> Berdasarkan uraian ketentuan pasal di atas dan disangkutpautkan dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, maka Tuan HRY dan Nyonya SKH sama-sama berwenang atas pengelolaan dan perbuatan hukum mengenai tanah kepunyaan mereka dengan adanya ‘persetujuan bersama.’ Tuan HRY dan Nyonya SKH juga sama-sama memiliki hak untuk mengizinkan maupun tidak mengizinkan perbuatan hukum terhadap harta bersama, misalnya dalam perkara ini pemberian kuasa dan perjanjian jual beli tanah objek harta bersama.<sup>82</sup>

Terkait syarat suatu hal tertentu, maka yang merupakan objek perjanjian yakni prestasi. Bentuk prestasi yang terdapat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, yaitu ‘prestasi untuk memberikan sesuatu’ dan ‘prestasi untuk berbuat sesuatu.’ Mengenai prestasi untuk memberikan sesuatu dikarenakan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksudkan untuk membangun keterikatan antara Tuan HRY dan PT MPI, dimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli akan diteruskan dengan dengan Akta Jual Beli yang memberikan otoritas secara konkret dan pengalihan hak atas tanah dari Tuan HRY selaku Penjual ke PT MPI selaku Pembeli.<sup>83</sup> Prestasi untuk berbuat sesuatu terlihat pada klausul pemberian kuasa dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual

---

<sup>81</sup> UU Perkawinan..., Ps. 31 ayat (2).

<sup>82</sup> M. Natsir Asnawi, *Hukum Harta Bersama: Kajian Perbandingan Hukum, Telaah Norma, Yurisprudensi, dan Pembaruan Hukum*, Jakarta: Penerbit Kencana, 2020, hlm. 58. (selanjutnya disebut Asnawi, *Hukum Harta Bersama*).

<sup>83</sup> Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan...*, hlm. 25.

Beli, dimana terdapat beberapa ihwal yang mesti diperbuat oleh Tuan DIS seperti yang telah diatur dalam perjanjian ini, salah satunya menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Fakta bahwa pemberian kuasa tidak dimuat lebih dahulu dalam sebuah perjanjian pemberian kuasa secara terpisah mewajibkan agar perjanjian dilangsungkan sebagaimana mestinya dengan memedomani 'kepatuhan dan kelayakan' yang diterapkan dalam kehidupan khalayak ramai.<sup>84</sup>

Objek dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yakni ihwal-ihwal yang hendak disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana dinyatakan dalam badan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.<sup>85</sup> Contohnya dalam kasus ini, dimana objek yang diperjanjikan oleh Tuan HRY dan PT MPI berupa 'benda tidak bergerak', yaitu tanah objek harta bersama dengan status Hak Milik yang sudah diubah menjadi Hak Guna Bangunan. Perlu diingat bahwa Pembeli disini bukan orang perorangan, melainkan badan hukum, sehingga tidak termasuk subjek hukum yang diizinkan untuk mempunyai tanah dengan status Hak Milik. Maka dari itu, agar perjanjian jual beli tanah tetap sah dan tidak 'batal demi hukum', seharusnya dilangsungkan pergantian kedudukan hak atas tanah.<sup>86</sup>

Perubahan peringkat hak atas tanah terdiri dari peningkatan hak atas tanah dan penurunan hak atas tanah. Ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria telah menegaskan bahwa "Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia."<sup>87</sup>

Apabila dihubungkan dengan perkara ini dan uraian ketentuan pasal di atas, maka hak atas tanah yang sesuai untuk badan hukum seperti PT MPI adalah Hak Guna Bangunan. Tindakan yang

---

<sup>84</sup> *Ibid*, hlm. 26.

<sup>85</sup> Salim, *Teknik Pembuatan Akta...*, hlm. 273.

<sup>86</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm. 78. (selanjutnya disebut Sutedi, *Peralihan Hak Atas*).

<sup>87</sup> *Undang-Undang Pokok Agraria...*, Ps. 36 ayat (1).

mungkin dilakukan sehubungan dengan permasalahan ini, yaitu menurunkan status hak atas tanah yang semula Hak Milik ke Hak Guna Bangunan. Dengan demikian, kedudukan hak atas tanah yang sebelumnya bersifat 'paling kuat' berganti menjadi kuat. Keberlangsungan penurunan hak atas tanah diperlihatkan melalui Surat Keputusan Pemberian Hak (atau disingkat SKPH) yang diterbitkan oleh 'Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.'<sup>88</sup>

Syarat suatu sebab yang halal tidak terpenuhi dikarenakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan klausul pemberian kuasa yang tercantum didalamnya hanya kesepakatan antara Tuan HRY dan PT MPI, dimana Nyonya SKH selaku istri sah Tuan HRY tidak dilibatkan dalam memberikan persetujuan secara tertulis akan pengurusan harta bersama mereka.<sup>89</sup> Dapat dipahami bahwa terjadi penyimpangan atas ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan. Selain itu, tindakan Tuan HRY yang menjual tanah objek harta bersama secara sepihak bahkan menutupi status perkawinan yang sebetulnya dengan menyertakan berkas-berkas yang berisikan keterangan palsu menunjukkan bahwa Tuan HRY berperilaku seolah-olah ia merupakan pemegang hak atas tanah satu-satunya dan menyingkirkan hak Nyonya SKH untuk menyetujui maupun tidak menyetujui perbuatan hukum tersebut.<sup>90</sup> Dalam hal ini, ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata juga terlanggar.

### **Hak Para Ahli Waris Terhadap Tanah Yang Dialihkan Kepada Pembeli Oleh Penjual Yang Tidak Beriktikad Baik**

Harta warisan didefinisikan sebagai "benda-benda yang konkret maupun yang abstrak yang terdiri dari hak-hak atau aktiva dan kewajiban-kewajiban atau pasiva."<sup>91</sup> Meninggalnya Pewaris mengakibatkan berlangsungnya perpindahan harta benda Pewaris yang didapatkan sewaktu hidup

---

<sup>88</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Penerbit Kencana, 2017, hlm. 123.

<sup>89</sup> Sutedi, *Peralihan Hak Atas...*, hlm. 92.

<sup>90</sup> Pengadilan Tinggi Banten..., hlm. 29.

<sup>91</sup> Irma Fatmawati, *Hukum Waris Perdata: Menerima dan Menolak Warisan Oleh Ahli Waris Serta Akibatnya*, Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2020, hlm. 6.

ke para ahli waris yang memiliki hak untuk menerimanya.<sup>92</sup> Adapun macam-macam harta benda yang diturunkan oleh Pewaris kepada para ahli warisnya, antara lain “harta tidak bergerak, harta bergerak, harta yang berwujud, harta yang tidak berwujud, piutang-piutang, surat-surat berharga dan juga utang-utang maupun beban-beban lainnya.”<sup>93</sup>

Kaidah Hukum Perdata tidak menyelami sebutan ‘harta gono gini’ maupun harta bersama yang didapatkan oleh suami-istri sepanjang perkawinan mereka lantaran *Burgelijk Wetboek* memandang bahwa harta warisan sebagai kesatuan yang komplet dan menyeluruh, dimana harta warisan ini akan berpindah kepada para ahli waris.<sup>94</sup> Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 849 KUH Perdata yang menentukan bahwa “Undang-Undang tak memandang akan sifat atau asal dari barang-barang dalam sesuatu peninggalan, untuk mengatur pewarisan terhadapnya.”<sup>95</sup>

Secara hakiki, pengaturan tentang harta bersama setelah perkawinan usai ditegaskan dalam ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan, yakni “bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing.”<sup>96</sup> Dengan demikian, jelas bahwa mengenai perceraian lantaran kematian, masalah harta bersama semestinya didasarkan pada norma yang diterapkan bagi Pewaris. Jika dikaitkan dengan persoalan ini, maka aturan yang relevan adalah Hukum Waris Perdata karena Tuan HRY tunduk pada Hukum Waris Perdata.

Secara esensial, yang merupakan para ahli waris berdasarkan Undang-Undang adalah anggota keluarga yang bertalian darah dengan Pewaris dan suami atau istri Pewaris yang masih hidup sebagaimana ternyata dalam ketentuan Pasal 832 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa

---

<sup>92</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Penerbit Kencana, 2014, hlm. 250.

<sup>93</sup> Alwesi, *Hukum Waris Perdata dan Teknik Pembuatan Akta Terkait*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2021, hlm. 1.

<sup>94</sup> H. Syaikh, *Isu Keberlakuan Hukum Sengketa Kewarisan*, Yogyakarta: Penerbit K-Media, 2018, hlm. 53.

<sup>95</sup> *KUH Perdata...*, Ps. 849.

<sup>96</sup> *UU Perkawinan...*, Ps. 37.

“Menurut Undang-Undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah, para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama, semua menurut peraturan tertera di bawah ini. Dalam hal, bilamana baik keluarga sedarah, maupun si yang hidup terlama di antara suami istri, tidak ada, maka segala harta peninggalan si yang meninggal, menjadi milik negara, yang mana berwajib akan melunasi segala utangnya, sekadar harga harta peninggalan mencukupi untuk itu.”<sup>97</sup>

Dalam kasus ini, Tuan HRY semasa hidupnya menjual tanah objek harta bersama yang diperoleh saat ia berada dalam ikatan perkawinan dengan Nyonya SKH, dimana keduanya tak pernah mengadakan suatu perjanjian perkawinan. Lebih-lebih Tuan HRY berniat membohongi PT MPI dan Notaris LIS akan status perkawinannya dengan disertai dokumen-dokumen, di antaranya “Kartu Tanda Penduduk, Surat Pernyataan Tidak Menikah dan Kartu Keluarga.”<sup>98</sup> Data-data substansial dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dipergunakan sebagai fondasi dalam pelaksanaan Akta Jual Beli di hadapan PPAT HJS.

Mengamati keberlangsungan konflik di tahap Kasasi, Majelis Hakim semula mengindahkan permohonan Kasasi yang dimintakan oleh Nyonya SKH. Namun, di tahap Peninjauan Kembali Majelis Hakim membatalkan putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 227/K/PDT/2019 sebab PT MPI dianggap sebagai Pembeli yang beriktikad baik. Penulis sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim yang sekiranya dapat mengayomi kepentingan PT MPI selaku Pembeli yang beriktikad baik, akan tetapi penulis mempertanyakan hak waris Nyonya SKH dan Nona LKH terhadap hak atas tanah objek harta bersama dan tanah objek warisan yang dijual oleh Tuan HRY yang tidak beriktikad baik. Apalagi Nyonya SKH yang dipastikan mengalami kerugian akibat perbuatan Tuan HRY yang memalsukan berkas-berkas agar ia tidak disyaratkan untuk melampirkan izin dari istrinya bilamana PT MPI dan Notaris LIS menyadari kenyataan bahwa Tuan HRY sudah beristri.

Keterkaitan antara harta bersama berupa aset dalam makna jalinan suami-istri dan harta warisan berupa aset dalam kejadian pewarisan lantaran kematian pasangan nikah. Hubungan antara

---

<sup>97</sup> *KUH Perdata...*, Ps. 832.

<sup>98</sup> *Pengadilan Tinggi Banten...*, hlm. 19.

harta bersama dan harta warisan hanya berlangsung jika kedua belah pihak tetap mempertahankan perkawinan mereka atau dengan kata lain tiada perceraian sampai salah satu pihak meninggal dunia. Hal ini berarti setengah bagian dari harta peninggalan Tuan HRY yang meninggal dunia dengan keadaan tak pernah ‘cerai hidup’ adalah harta bersama.<sup>99</sup> Memperhatikan ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, maka sebagian dari harta peninggalan ialah porsi harta bersama<sup>100</sup> sebagai kepunyaan Nyonya SKH, sementara sebagian sisanya, yaitu ‘*boedel* warisan’ sebagai kepunyaan Nyonya SKH dan Nona LKH.

Nyonya SKH selaku istri dan Nona LKH selaku anak dari Tuan HRY selayaknya menerima warisan secara *ab intestato*, yakni sebuah metode untuk mendapatkan warisan ‘menurut ketentuan peraturan perundang-undangan’.<sup>101</sup> Cara perolehan warisan secara *ab intestato* yang digunakan disini adalah mewaris dikarenakan kedudukan sendiri, bukan mewaris dikarenakan penggantian. Sesudah harta peninggalan Tuan HRY dibagi dua, maka diperoleh dua jenis aset, antara lain “satu per dua harta bersama dan satu per dua harta warisan”.

Mengacu pada ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan serta ketentuan Pasal 832 KUH Perdata, maka Nyonya SKH berhak atas seluruh bagian harta bersama dan satu per dua bagian harta warisan. Adapun jumlah yang didapatkan oleh Nyonya SKH ialah tiga per empat bagian. Merujuk kepada ketentuan Pasal 832 KUH Perdata, maka Nona LKH berhak atas satu per dua bagian harta warisan. Total jumlah yang diperoleh oleh Nona LKH adalah satu per empat bagian. Dalam kasus ini, Nyonya SKH memanfaatkan ‘hak *hereditatis petitio*’, dimana ia tak harus mengikutkan Nona LKH dalam mengusahakan hak warisnya di Pengadilan. Ketentuan

---

<sup>99</sup> Asnawi, *Hukum Harta Bersama...*, hlm. 37.

<sup>100</sup> *UU Perkawinan...*, Ps. 35 ayat (1).

<sup>101</sup> Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang-Undang*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018, hlm. 17.

Pasal 834 KUH Perdata memberikan peluang kepada Nyonya SKH untuk menggugat separuh bagian dari tanah objek sengketa.<sup>102</sup>

## **KESIMPULAN**

- 1 Perihal keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berisi klausul pemberian kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli harta bersama tanpa persetujuan istri terbukti menyimpangi persyaratan-persyaratan mengenai keabsahan suatu perjanjian sebagaimana diuraikan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Sejak awal, perjanjian ini lahir atas dasar kesepakatan antara Tuan HRY dan PT MPI yang direpresentasikan oleh Tuan DIS, dimana tidak ada persetujuan secara tertulis dari Nyonya SKH terkait perbuatan hukum terhadap tanah objek harta bersama. Hal ini mengakibatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengandung cacat kehendak. Meskipun Tuan HRY termasuk subjek hukum yang cakap dan dewasa, namun ia tak seutuhnya mempunyai kewenangan untuk menguasai apalagi mengalihkan harta bersama tanpa seizin Nyonya SKH. Objek Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan tanah objek harta bersama dengan status Hak Milik yang sudah diubah menjadi Hak Guna Bangunan, sedangkan wujud prestasinya ialah prestasi untuk memberikan sesuatu dan prestasi untuk berbuat sesuatu. Perjanjian ini menyalahi syarat suatu sebab yang halal karena berlawanan dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan dan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata.
- 2 Mengenai hak para ahli waris terhadap tanah yang dialihkan kepada Pembeli oleh Penjual yang tidak beriktikad baik belum dapat diwujudkan dikarenakan putusan Majelis Hakim di tahap Peninjauan Kembali memedulikan hak dari Pembeli yang beriktikad baik sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi

---

<sup>102</sup> KUH Perdata ..., Ps. 834.

Pengadilan. Hukum Waris yang diterapkan bagi Tuan HRY adalah Hukum Waris Perdata. Nyonya SKH sebagai istri dan Nona LKH sebagai keturunan dari Tuan HRY sewajarnya mewaris secara *ab intestato* dikarenakan kedudukan sendiri. Sesudah harta peninggalan Tuan HRY dibagi dua, maka diperoleh dua jenis aset, antara lain “satu per dua harta bersama dan satu per dua harta warisan”. Nyonya SKH berhak atas seluruh bagian harta bersama dan satu per dua bagian harta warisan, sehingga keseluruhan bagian yang diterima, yakni tiga per empat bagian. Nona LKH berhak atas satu per dua bagian harta warisan, sehingga keseluruhan bagian yang diterima, yaitu satu per empat bagian.

## Saran

Bertitik tolak dari kasus serupa yang terus-menerus terjadi dalam praktiknya, Penulis hendak merekomendasikan Notaris dan PPAT agar mendayagunakan sistem elektronik untuk mendukung prosedur dalam mengecek identitas para penghadap. Dalam persoalan ini, PPAT digugat oleh istri dan salah seorang ahli waris dari Penjual yang tidak beriktikad baik, bahkan Notaris yang membuat dan mengeluarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga turut disangkutpautkan. Dengan menggunakan sistem elektronik, proses validasi identitas para penghadap, di antaranya tanda tangan, keadaan dan berbagai keterangan lain terkoneksi dengan cara *digital*, sehingga para penghadap tak berkesempatan untuk mengingkarinya, sebab semua informasi akan tersimpan. Hal ini tentu dapat mempermudah Notaris dan PPAT dalam menyelenggarakan tugas dan kewenangannya lantaran lebih praktis, tepat guna dan mampu mencegah risiko yang mungkin timbul dibandingkan memercayakan pada kinerja individu.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Adjie, Habib, 2021, *Penerapan Pasal 38 UUJN-P Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*, Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani.

Alwesius, 2019, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

- Alwesius, 2021, *Hukum Waris Perdata dan Teknik Pembuatan Akta Terkait*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Arba, H.M, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Arisputra, Muhammad Ilham, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Asnawi, M. Natsir, 2020, *Hukum Harta Bersama: Kajian Perbandingan Hukum, Telaah Norma, Yurisprudensi, dan Pembaruan Hukum*, Jakarta: Penerbit Kencana.
- Basyarudin, 2021, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah dan Bangunan Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Darmabrata, Wahyono dan Surini Ahlan Sjarif, 2015, *Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia*, Jakarta: Badan Penerbit FH-UI.
- Eddy, Richard, 2010, *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh dan Aplikasi*, Yogyakarta: CV. Andi Offset
- Emirzon, Joni dan Muhamad Sadi Is, 2021, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*, Jakarta: Penerbit Kencana.
- Fatmawati, Irma, 2020, *Hukum Waris Perdata: Menerima dan Menolak Warisan Oleh Ahli Waris Serta Akibatnya*, Yogyakarta: Penerbit Deepublish.
- H.S., Salim, 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada.
- Hadrian, Endang dan Lukman Hakim, 2020, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, Yogyakarta: Penerbit Deepublish.
- Hajati, Sri, *et al.*, 2017, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya: Airlangga University Press.
- Hartanto, J. Andy, 2018, *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Surabaya: CV. Jakad Publishing Surabaya.
- Husin, 2017, *Aspek Legal Kredit dan Jaminan Pada Bank Perkreditan Rakyat*, Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- Hutabarat, Samuel M.P., 2010, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta: Penerbit P.T. Grasindo.
- Hutagalung, Sophar Maru, 2019, *Praktik Peradilan Perdata, Kepailitan, dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ismaya, Samun, 2019, *Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Yogyakarta: Suluh Media.
- Jehani, Libertus, 2007, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian: Dilengkapi Contoh-Contoh*, Jakarta: Visimedia.
- Kolopaking, Anita D.A., 2013, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Bandung: Penerbit P.T. Alumni.

- Kuncoro, NM. Wahyu, 2015, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses/ Penebar Swadaya Grup.
- Kusuma, I Made Hendra, 2019, *Problematik Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*, Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- Moechthar, Oemar, 2017, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press.
- Narsudin, Udin, 2022, *QnA Substansi Notaris dan PPAT Dalam Praktik*, Makassar: P.T. Nas Media Indonesia.
- Nugroho, Sigit Supto, Hilman Syahrial Haq dan Anik Tri Haryani, 2019, *Pengantar Hukum Indonesia*, Klaten: Penerbit Lakeisha.
- Oktarino, Dodi, 2021, *Serba Serbi Hukum Bisnis*, Jakarta: Penerbit E-Cipta Mandiri.
- Pugung, Solahudin, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Yogyakarta: Penerbit Deepublish.
- Rahman, Abd. dan Baso Madiung, 2017, *Politik Hukum Pertanahan*, Makassar: Celebes Media Perkasa.
- Santoso, Urip, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Santoso, Urip, 2017, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Penerbit Kencana.
- Siahaan, Rudy Haposan, et al., 2022, *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 1*, Tangerang: Media Sains Indonesia.
- Sihombing, D. Romi, 2022, *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah Oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Jakarta: Penerbit Kencana.
- Sjarif, Surini Ahlan dan Nurul Elmiyah, 2018, *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang-Undang*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sridadi, Ahmad Rizki, 2009, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Surabaya: Airlangga University Press.
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, 2014, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT Balai Pustaka.
- Sutedi, Adrian, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syaikhu, H., 2018, *Isu Keberlakuan Hukum Sengketa Kewarisan*, Yogyakarta: Penerbit K-Media.
- Syariffudin, Muhammad Reza, 2022, *Pengantar Ilmu Hukum dan Aspek Hukum Dalam Ekonomi*, Jakarta: Penerbit Kencana.

- Thalib, Hambali, 2011, *Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*, Jakarta: Penerbit Kencana.
- Tutik, Titik Triwulan, 2014, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Penerbit Kencana.
- Vijayantera, I Wayan Agus dan Ni Komang Ratih Kumala Dewi, 2021, *Pengantar Hukum Bisnis Bagian 1: Pengenalan Pertama Dasar-Dasar Hukum Bisnis*, Denpasar: Penerbit Unmas Press.
- Wicaksono, Frans Satriyo, 2009, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta: Visimedia.
- Winarsi, Sri, et al., 2021, *Seri Hukum Agraria: Prinsip Prioritas Dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Windari, Ratna Artha, 2017, *Pengantar Hukum Indonesia*, Depok: Rajawali Pers.

## **Jurnal**

- Moechthar, Oemar dan Agus Sekarmadji, "Perombakan Pemilikan Tanah Untuk Rumah Tinggal Melalui Sinkronisasi Data Elektronik Antar Instansi," *Jurnal Pertanahan*, Surabaya, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol. 10, No. 1, 2020.
- Yunia, Neni, "Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Secara ADR Di Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Malang, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang, Vol. 6, No. 1, 2022.

## **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Putusan Mahkamah Agung Nomor 909/PK/PDT/2020

Putusan Mahkamah Agung Nomor 227/K/PDT/2019

Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT.BTN

Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/PDT.G/2017/PN.SRG