

## **Jual Beli Harta Bersama Tanpa Persetujuan Istri Sah: Analisis Sanksi Hukum dalam Perspektif Teori Akibat Hukum**

**Yunita Maria Magdalena Hartawati<sup>\*1</sup>, Felicitas Sri Marniati<sup>2</sup>, Yuliana Setiadi<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Universitas Jayabaya, Indonesia

<sup>\*</sup>Correspondence Email: [yunitamaria158@gmail.com](mailto:yunitamaria158@gmail.com)

---

Submitted: August 01, 2025 Accepted: August 30, 2025 Published: September 04, 2025

 <https://journal.iainlangsa.ac.id/index.php/politica/article/view/12498>

---

**Abstrack:** Property acquired during marriage constitutes joint property and may only be transferred with the consent of both husband and wife as regulated in Law Number 1 of 1974. However, in practice, there are still cases of land sales as joint property conducted before the Land Deed Official (PPAT) without the wife's consent. This research aims to analyze the legal consequences and legal certainty of such sale and purchase deeds. This study employs normative legal research with statutory, conceptual, analytical, and case approaches. Legal materials are obtained from legislation, literature, and court decisions, and analyzed using interpretative and constructive techniques. The results indicate that a sale and purchase deed made without the wife's consent has no legal effect, as it is null and void by court decision. Such cancellation ensures legal certainty and protects the wife as the aggrieved party. The implication is that PPAT practices must pay greater attention to the subjective requirements of agreements to ensure that transactions involving joint property comply with the law and avoid disputes.

**Keywords:** Joint Property, Sale and Purchase Deed, PPAT, Legal Certainty

**Abstrak:** Harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan hanya dapat dialihkan dengan persetujuan suami dan istri sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974. Namun, masih ditemukan praktik jual beli tanah sebagai harta bersama yang dilakukan di hadapan PPAT tanpa persetujuan istri. Penelitian ini bertujuan menganalisis akibat hukum dan kepastian hukum dari akta jual beli tersebut. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis, dan kasus. Bahan hukum diperoleh melalui peraturan perundang-undangan, literatur, dan putusan pengadilan, kemudian dianalisis secara interpretatif dan konstruktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli tanpa persetujuan istri tidak menimbulkan akibat hukum karena batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan. Pembatalan tersebut memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan bagi istri sebagai pihak yang dirugikan. Implikasinya, praktik PPAT harus lebih memperhatikan syarat subjektif perjanjian agar transaksi harta bersama sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak menimbulkan sengketa.

**Kata Kunci:** Harta Bersama, Akta Jual Beli, PPAT, Kepastian Hukum

## **Pendahuluan**

Dalam kehidupan bermasyarakat, perkawinan menjadi salah satu hal utama dalam menjalin hubungan antarsesama manusia. Perkawinan mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan).<sup>1</sup> Akibat dari adanya perkawinan adalah timbulnya harta bersama. Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan menyebutkan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.<sup>2</sup> Dengan demikian, segala bentuk harta yang diperoleh baik oleh suami maupun istri selama perkawinan termasuk dalam kategori harta bersama, salah satunya adalah tanah.<sup>3</sup>

Terkait penjualan harta bersama berupa tanah, hal tersebut harus dilakukan dengan persetujuan suami dan istri sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan. Artinya, baik suami maupun istri hanya dapat bertindak dengan persetujuan kedua belah pihak. Apabila penjualan harta bersama berupa tanah dilakukan tanpa persetujuan salah satu pihak, meskipun dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), maka perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum. Fenomena hukum terkait akta jual beli harta bersama berupa tanah yang dibuat di hadapan PPAT tanpa persetujuan istri sah jelas bertentangan dengan UU Perkawinan.

Dalam praktiknya, terdapat sejumlah putusan pengadilan yang menguatkan kedudukan hukum istri sebagai pihak yang dirugikan dalam kasus penjualan harta bersama tanpa persetujuannya. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2447 K/Pdt/2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 173/PD/2019/PT MKS jo Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Selayar Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Slr, misalnya, memenangkan istri sah dengan pertimbangan bahwa jual beli tanah dilakukan saat para pihak masih berstatus suami istri sehingga tanah tersebut merupakan harta bersama. Putusan Mahkamah Agung Nomor 4254 K/Pdt/2023 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 100/Pdt/2022/PT PLG jo Putusan Pengadilan Negeri Kota Palembang Nomor 246/Pdt.G/2021/PN Plg juga memenangkan istri sah karena peralihan hak atas tanah oleh suami dinilai sebagai perbuatan melawan hukum. Hal serupa diputuskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Kota Palu Nomor 52/Pdt.G/2023/PN Pal yang menyatakan bahwa peralihan objek oleh suami tidak sah karena tidak mendapat persetujuan istri, sehingga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Seluruh putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Peneliti juga menelusuri sejumlah penelitian terdahulu yang relevan sebagai bahan perbandingan. Salah satu penelitian menyimpulkan bahwa penjualan tanah

---

<sup>1</sup> Muhammad Julijanto, "Dampak Pernikahan Dini dan Problematika Hukumnya," *Jurnal Pendidikan Ilmu Sosial* 25, no. 1 (2015): 62–72, <https://doi.org/10.2317/jpis.v25i1.822>.

<sup>2</sup> Zaiyad Zubaidi, "Masalah Dalam Putusan Hakim Mahkamah Syar'iyah Di Aceh Tentang Perkara Harta Bersama," *El-Ussrah: Jurnal Hukum Keluarga* 4, no. 1 (2021): 198–215, <https://doi.org/10.22373/ujhk.v4i1.10080>.

<sup>3</sup> Nurzamzawiah Kudus et al., "Pembagian Harta Bersama Berupa Hak Royalti Hak Cipta Dalam Hukum Perkawinan Di Indonesia," *Halu Oleo Law Review* 8, no. 1 (2024): 101–11, <https://doi.org/10.33561/holrev.v8i1.111>.

sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tanpa persetujuan ahli waris tidak sah apabila tanah tersebut sudah terbagi, tetapi sah apabila belum terbagi waris.<sup>4</sup> Penelitian lain menyatakan bahwa anak di bawah umur tidak dapat melakukan perbuatan hukum kecuali melalui wali berdasarkan penetapan pengadilan.<sup>5</sup> Ada juga penelitian yang menunjukkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah yang didasari perjanjian utang piutang dengan sebab tidak halal dapat dibatalkan atau batal demi hukum.<sup>6</sup> Penelitian lain menegaskan bahwa harta bersama tidak dapat diperjualbelikan tanpa adanya persetujuan bersama. Sementara itu, penelitian lain menyimpulkan bahwa akta jual beli harta bersama tanpa persetujuan pihak lain dianggap melawan hukum, batal demi hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum.<sup>7</sup> Berbeda dengan penelitian tersebut, penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada fokus pembahasan, walaupun memiliki tema serupa, penelitian terdahulu belum ada yang membahas secara spesifik mengenai harta bersama, PPAT, dan kepastian hukum akta jual beli sebagaimana dilakukan dalam penelitian ini.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum akta jual beli atas harta bersama yang dibuat di hadapan PPAT tanpa persetujuan istri sah serta kepastian hukum terhadap akta jual beli tersebut. Penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum dan teori akibat hukum. Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum memiliki dimensi yuridis dengan batasan bahwa aturan hukum harus jelas, konsisten, mudah diakses, dan diakui negara; pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten dan tunduk padanya; warga menyesuaikan perilakunya terhadap aturan hukum; hakim bersikap tidak memihak dalam menerapkan hukum untuk menyelesaikan sengketa; serta putusan pengadilan dilaksanakan secara konkret.

Sementara itu, menurut R. Soeroso, akibat hukum adalah konsekuensi dari suatu tindakan hukum. Akibat hukum dapat berupa lahir, berubah, atau lenyapnya suatu keadaan hukum; lahir, berubah, atau lenyapnya hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum; serta timbulnya sanksi apabila terjadi perbuatan melawan hukum.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif atau penelitian kepustakaan.<sup>8</sup> Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan

---

<sup>4</sup> Anton Alharun, "Analisis Tentang Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Yang Tanpa Persetujuan Dari Para Ahli Waris (Studi Terhadap Putusan No.19/Pdt.G/2000/PN.GS)" (Universitas Jember, 2013).

<sup>5</sup> Zulfa Salsabila Alfarobi and Hafidh Pujiono Prasetyo, "Penetapan Perwalian Anak Terkait Pertanggung Jawaban Orang Tua Menjual Harta Anak Di Bawah Umur Karena Pewarisan," *Notarius* 12, no. 1 (2019): 296–312, <https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.26970>.

<sup>6</sup> Iva Latifah Permana, "Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Para Pihak Dan Notaris" (Thesis, UII, 2023), <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/42808>.

<sup>7</sup> Hijriyana Safithri, "Sita Marital (Maritale Beslag) Atas Harta Bersama Dalam Perkawinan Dalam Hal Terjadi Perceraian," *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan* 1, no. 2 (2020): 1–13, <https://doi.org/10.32502/khk.v1i2.2588>.

<sup>8</sup> Kornelius Benuf and Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20–33, <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>.

perundang-undangan (statute approach) dengan menelaah peraturan yang relevan, pendekatan kasus (case approach) dengan menganalisis putusan pengadilan yang terkait, pendekatan analitis (analytical approach) dengan mengkaji makna istilah hukum dalam peraturan serta penerapannya, serta pendekatan konseptual (conceptual approach) yang menelaah konsep hukum yang melatarbelakangi permasalahan.<sup>9</sup>

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan (UUD 1945, KUHPPerdata, UU Nomor 5 Tahun 1960, UU Nomor 1 Tahun 1974, UU Nomor 16 Tahun 2019, PP Nomor 37 Tahun 1998, dan PP Nomor 24 Tahun 2016), bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal, dan hasil penelitian, serta bahan hukum tersier seperti kamus, ensiklopedia, dan indeks. Analisis bahan hukum dilakukan melalui inventarisasi aturan, studi literatur, klasifikasi, penafsiran hukum (gramatikal dan sistematis), serta konstruksi hukum melalui analogi dan penghalusan hukum (*rechtsverfijning*).<sup>10</sup>

### **Peran dan Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Harta Bersama tanpa Persetujuan Istri**

Dalam penelitian ini digunakan teori akibat hukum menurut R. Soeroso sebagai pisau analisis untuk mengkaji akibat hukum akta jual beli harta bersama yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa persetujuan istri sah. Menurut R. Soeroso, akibat hukum merupakan suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh akibat yang dikehendaki oleh pelaku, yang telah diatur oleh hukum.<sup>11</sup> Dengan kata lain, akibat hukum adalah konsekuensi dari suatu tindakan hukum. Wujud akibat hukum itu dapat berupa lahir, berubah, atau lenyapnya suatu keadaan hukum; lahir, berubah, atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lainnya; serta lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum.<sup>12</sup>

Penerapan teori akibat hukum ini tampak dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2447 K/Pdt/2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 173/PD/2019/PT. MKS jo Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Selayar Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Slr. Dalam perkara tersebut, muncul hubungan hukum baru antara subjek hukum yang semula tidak memiliki hubungan hukum, menjadi memiliki hubungan hukum karena adanya perbuatan jual beli atas harta bersama. Hubungan

---

<sup>9</sup> Sidi Ahyar Wiraguna, "Metode Normatif Dan Empiris Dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif Di Indonesia," *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan Dan Hukum* 3, no. 3 (2024), <https://doi.org/10.59818/jps.v3i3.1390>.

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Prenada Media, 2017). 133-134

<sup>11</sup> Muliana Muliana and Akhmad Khisni, "Akibat Hukum Akta Hibah Wasiat Yang Melanggar Hak Mutlak Ahli Waris (Legitieme Portie)," *JURNAL AKTA* 4, no. 4 (2017): 739-44, <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2520>.

<sup>12</sup> Muthmainnah Muthmainnah and Fattah Setiawan Santoso, "Akibat Hukum Harta Bersama Perkawinan Dalam Pewarisan Di Indonesia Analisis Komparatif Hukum Islam Dan Hukum Adat," *Ulumuddin: Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman* 9, no. 1 (2019): 81-96, <https://doi.org/10.47200/ulumuddin.v9i1.286>.

hukum seseorang terhadap harta bersama pada dasarnya lahir sejak terjadinya perkawinan. Perkawinan itu sendiri sah apabila dilakukan menurut hukum agama dan kepercayaannya masing-masing, serta dicatatkan sesuai ketentuan perundang-undangan.

Dalam konteks jual beli harta bersama oleh suami tanpa persetujuan istri, apabila terbukti harta yang dijual adalah harta bersama dan bukan harta bawaan, maka perbuatan tersebut melanggar syarat subjektif dalam perjanjian, karena salah satu pihak yang berhak memberi persetujuan tidak dilibatkan.<sup>13</sup> Demikian pula dalam pembuatan akta pembebanan hak tanggungan, apabila objek jaminan merupakan harta bersama, maka diperlukan persetujuan pasangan. Harta yang diperoleh selama perkawinan adalah milik bersama, sehingga suami maupun istri tidak dapat bertindak sendiri tanpa persetujuan pasangannya. Dengan demikian, apabila tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan merupakan harta bersama, maka pemberian Hak Tanggungan wajib disetujui oleh suami atau istri.<sup>14</sup>

Hubungan hukum baru juga lahir ketika suami menjual harta bersama kepada pihak lain. Dari perbuatan tersebut timbul hubungan hukum antara penjual dan pembeli, yang menciptakan hak dan kewajiban timbal balik. Kedudukan hukum penjual adalah sebagai pihak yang memiliki hak atas tanah dan berwenang memindahtangkannya, dengan kewajiban menjamin tanah bebas dari sengketa, tidak dalam jaminan atau sitaan, menyerahkan objek tanah setelah pembayaran lunas, membayar Pajak Penghasilan atas pengalihan hak, serta memberikan perlindungan terhadap cacat tersembunyi dan gangguan pihak ketiga. Namun, kedudukan hukum ini hanya sah apabila penjual benar-benar pemilik sah atas tanah tersebut. Jika tanah bukan miliknya sendiri, merupakan harta bersama tanpa persetujuan, atau masih berupa harta warisan yang belum dibagi, maka penjual tidak berwenang menjualnya.

Sementara itu, kedudukan hukum pembeli adalah pihak yang berhak memperoleh hak atas tanah setelah pembayaran dilakukan secara tunai dan sah menurut hukum. Pembeli memiliki hak untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah atas namanya apabila jual beli dilakukan sesuai prosedur, serta kewajiban untuk membayar harga tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pembeli juga berhak menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak memenuhi kewajibannya. Namun, apabila jual beli dilakukan tanpa akta PPAT atau tanpa

---

<sup>13</sup> Sufirman Rahman et al., "Efektivitas Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian: Studi Kasus Perkawinan Poligami," *SIGN Jurnal Hukum* 1, no. 2 (2020): 104-18, <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.60>.

<sup>14</sup> Parlaungan Gabriel Siahaan et al., "Perlindungan Hukum Terhadap Harta Bawaan Yang Bercampur Dengan Harta Bersama Akibat Pengelolaan Bersama: Studi Kasus Dan Analisis Yuridis," *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora* 4, no. 1 (2025): 686-96, <https://doi.org/10.55606/jurrish.v4i1.5341>.

memenuhi asas terang dan tunai, kedudukan pembeli menjadi lemah dan perlindungan hukumnya tidak maksimal.<sup>15</sup>

Dalam penelitian ini, kasus yang dianalisis adalah jual beli harta bersama berupa tanah oleh suami tanpa persetujuan istri. Karena tanah tersebut diperoleh setelah perkawinan dan tanpa adanya perjanjian kawin, maka menurut Undang-Undang Perkawinan, tanah tersebut termasuk harta bersama yang pengalihannya harus mendapat persetujuan istri. Fakta bahwa penjualan dilakukan tanpa sepengetahuan istri menjadikan perbuatan hukum tersebut sebagai perbuatan melawan hukum, dan menimbulkan sanksi bagi suami sebagai pihak yang melakukan penjualan.

Secara teori, jual beli harta bersama menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Akan tetapi, jika perbuatan hukum itu dilakukan tanpa memenuhi syarat formil maupun materiil, seperti tanpa persetujuan istri, maka akibat hukum yang lahir menjadi cacat, dapat dibatalkan, atau batal demi hukum. Putusan pengadilan dalam hal ini menjadi instrumen yang mengoreksi keadaan hukum yang cacat, dengan cara membatalkan perjanjian atau menyatakan akta tidak sah. Hal ini menyebabkan hak yang semula beralih kepada pembeli dapat dikembalikan menjadi harta bersama.<sup>16</sup>

Konsekuensi ini menunjukkan bagaimana teori akibat hukum bekerja: suatu perbuatan tetap menimbulkan akibat hukum, tetapi akibat tersebut dapat dinyatakan tidak sah karena tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks perlindungan hukum, terdapat ketegangan antara kepentingan pembeli beritikad baik dan hak istri sebagai pemilik bersama. Meski pembeli merasa telah mengikuti prosedur formal melalui PPAT, jual beli tetap dapat dibatalkan apabila tidak disertai persetujuan istri. Dengan demikian, tindakan suami menjual harta bersama tanpa izin istri adalah tidak sah, dan akta jual beli beserta sertipikat yang terbit atas nama pembeli dapat dinyatakan batal demi hukum. Oleh sebab itu, akibat hukum dari perbuatan hukum yang cacat tidak hanya berupa lahirnya hak baru, tetapi juga lenyapnya hak yang semula timbul karena dibatalkan oleh putusan pengadilan. Inilah yang dimaksud R. Soeroso sebagai wujud akibat hukum, yaitu lahirnya, berubahnya, maupun lenyapnya suatu keadaan hukum.<sup>17</sup>

Akibat hukum merupakan instrumen penting dalam menilai suatu perbuatan hukum serta bagaimana hukum merespons tindakan yang tidak sesuai dengan aturan maupun asas keadilan. Dalam konteks suami yang menjual harta bersama tanpa izin istri, tindakan tersebut secara formal melahirkan keadaan hukum baru berupa akta jual beli dan sertipikat atas nama pembeli, tetapi secara materiil menimbulkan

---

<sup>15</sup> Anita Sofiana and Akhmad Khisni, "Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya," *JURNAL AKTA* 4, no. 1 (2017): 65-70, <https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1595>.

<sup>16</sup> Dea Rahmadani Kusuma Putri and Sri Budi Purwaningsih, "Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris," *Indonesian Journal of Law and Justice* 2, no. 1 (2024): 12-12, <https://doi.org/10.47134/ijlj.v2i1.2994>.

<sup>17</sup> R. Soeroso, *Hukum Acara Perdata Lengkap dan Praktis: HIR, RBg, dan Yurisprudensi* (Sinar Grafika, 2021).270

kerugian serta pelanggaran hak istri sebagai pemilik bersama. Sistem hukum memberikan ruang untuk menghapus keadaan hukum yang cacat tersebut melalui mekanisme pembatalan, yang menunjukkan bahwa teori akibat hukum bersifat dinamis karena bergantung pada keabsahan formil maupun materiil suatu perbuatan hukum.

Hal ini sekaligus menjadi peringatan bagi pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk menjalankan tugas dengan cermat dan berpegang pada prinsip kehati-hatian. PPAT tidak cukup hanya memeriksa kelengkapan dokumen formal seperti sertifikat dan kartu identitas, tetapi juga wajib memastikan status objek yang dialihkan. Jika tanah yang diperjualbelikan merupakan harta bersama, maka PPAT berkewajiban meminta persetujuan kedua belah pihak agar akta yang dibuat memiliki keabsahan formil sekaligus materiil. Kelalaian dalam memenuhi aspek ini berpotensi menimbulkan akibat hukum yang merugikan baik bagi istri yang tidak mengetahui penjualan maupun bagi pembeli yang kemudian kehilangan hak atas tanah yang telah dibelinya.

Penjualan harta bersama tanpa persetujuan istri menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara bentuk formal (akta PPAT) dengan substansi materiilnya yang bertentangan dengan asas hukum keluarga dan perlindungan hak. Meskipun akta jual beli yang dibuat PPAT tampak sah secara administratif, substansinya tetap cacat karena mengabaikan persetujuan pihak yang memiliki legitimasi hukum. Akibatnya, hubungan hukum antara suami penjual dan pembeli yang tercipta melalui akta tersebut berpotensi dibatalkan, sekaligus menimbulkan sengketa antara istri dengan pembeli maupun dengan PPAT sebagai pejabat umum.<sup>18</sup>

Dengan demikian, teori akibat hukum menegaskan bahwa keberlakuan suatu hubungan hukum tidak cukup hanya ditopang oleh akta yang dibuat secara sah, melainkan harus mencerminkan persetujuan dan legitimasi semua pihak yang berkepentingan. Dalam konteks harta bersama, persetujuan istri merupakan syarat mutlak. Apabila syarat ini diabaikan, maka hubungan hukum yang lahir dari akta jual beli tidak valid secara materiil, berpotensi dibatalkan, dan pada akhirnya mengakibatkan lenyapnya hubungan hukum tersebut demi tegaknya prinsip keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum.

Dalam konteks jual beli hak atas tanah, akta PPAT bukanlah satu-satunya tolok ukur sahnya peralihan hak. Kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila peristiwa hukum yang melahirkan hubungan tersebut memenuhi unsur legalitas, baik formil maupun materiil.<sup>19</sup> Teori akibat hukum yang menekankan pada lahir, berubah, atau lenyapnya suatu hubungan hukum dapat dijadikan dasar analisis untuk membatalkan atau menilai tidak sah suatu hubungan hukum apabila ditemukan cacat dalam proses

---

<sup>18</sup> Desvia Winandra and Hanafi Tanawijaya, "Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.LBT)," *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 2 (2020): 1-24, <https://doi.org/10.24912/adigama.v3i2.10556>.

<sup>19</sup> Ratih Mega Puspa Sari et al., "Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli," *JURNAL AKTA* 5, no. 1 (2018): 241-46, <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2553>.

pembentukannya. Oleh karena itu, perbuatan hukum sepihak seperti penjualan harta bersama tanpa persetujuan istri harus dipandang sebagai peristiwa hukum yang mengandung potensi pembatalan demi menegakkan keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak.

Dalam sistem hukum Indonesia, setiap tindakan yang melanggar ketentuan hukum positif akan melahirkan sanksi. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar dalam teori akibat hukum menurut R. Soeroso, bahwa setiap pelanggaran norma hukum menimbulkan konsekuensi yang bersifat mengikat, baik berupa sanksi perdata, administratif, maupun pidana. Dalam kaitannya dengan perbuatan jual beli harta bersama, sanksi hukum lahir apabila perjanjian tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata, termasuk pelanggaran asas konsensualisme dan asas kebebasan berkontrak.<sup>20</sup>

Penjualan harta bersama secara sepihak oleh suami di hadapan PPAT tanpa persetujuan istri jelas merupakan tindakan melawan hukum. Harta bersama sebagai kekayaan yang diperoleh selama perkawinan hanya dapat dialihkan dengan persetujuan kedua belah pihak. Dengan demikian, tindakan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum berupa batalnya perjanjian atau batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya syarat subjektif maupun objektif suatu perjanjian. Syarat subjektif berupa kesepakatan semua pihak yang berwenang tidak dipenuhi, sementara syarat objektif berupa sebab yang sah atas objek hukum menjadi cacat karena kewenangan atas harta bersama melekat pada suami dan istri secara kolektif.

Implikasi dari tindakan sepihak ini tidak hanya menyangkut keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, tetapi juga kepastian hukum bagi pembeli.<sup>21</sup> Meskipun akta jual beli tersebut secara administratif tampak memenuhi prosedur, substansinya tetap cacat karena tidak adanya persetujuan dari pihak yang berhak. Kondisi ini menimbulkan cacat kewenangan yang dapat menjadi dasar pembatalan melalui pengadilan. Akibat hukumnya adalah kembalinya status kepemilikan tanah ke keadaan semula, sekaligus menegaskan bahwa penjualan harta bersama tanpa persetujuan istri merupakan perbuatan hukum yang tidak sah.

Selain itu, tindakan menjual harta bersama secara sepihak juga bertentangan dengan prinsip pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak. Akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT memang merupakan syarat formal peralihan hak atas tanah, tetapi keabsahannya sangat bergantung pada legitimasi materiil perbuatan hukum yang mendasarinya. Jika akta dibuat hanya berdasarkan kehendak sepihak, maka akta tersebut dapat digugat dan dibatalkan melalui jalur hukum.

Dalam praktik jabatan PPAT, persetujuan suami atau istri atas harta bersama merupakan dokumen wajib yang harus dimintakan dan dilampirkan dalam akta jual

---

<sup>20</sup> Soeroso, *Hukum Acara Perdata Lengkap dan Praktis*.

<sup>21</sup> Ana Silviana et al., "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah," *Law, Development and Justice Review* 3, no. 2 (2020): 191-95, <https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i2.9523>.

beli. Apabila PPAT membuat akta tanpa memastikan adanya persetujuan tersebut, maka PPAT tidak hanya mengabaikan prinsip kehati-hatian, tetapi juga melanggar kewenangan jabatannya. Konsekuensinya, PPAT dapat dikenai sanksi administratif bahkan perdata, karena akta yang dibuat berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak yang haknya dilanggar maupun bagi pembeli yang beritikad baik.

### Jual Beli Harta Bersama Tanpa Persetujuan Istri Sah: Analisis Sanksi Hukum dalam Perspektif Teori Akibat Hukum

Pisau analisis yang digunakan peneliti dalam mengkaji fenomena hukum terkait kepastian akta jual beli atas harta bersama yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa persetujuan istri sah adalah teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto.<sup>22</sup> Menurut Otto, kepastian hukum tidak hanya berdimensi yuridis, melainkan juga harus memenuhi lima unsur;

Figure 1. Unsur Dalam Kepastian Hukum



Permasalahan muncul ketika objek jual beli berupa harta bersama dialihkan secara sepihak oleh suami tanpa persetujuan istrinya. Bila dianalisis dengan teori kepastian hukum Otto, terlihat adanya ketegangan antara kepastian hukum formal dan realitas praktik di lapangan.

*Pertama*, unsur kejelasan aturan hukum telah terpenuhi. Hukum positif Indonesia, melalui UU Perkawinan dan KUHPperdata, secara tegas melarang pengalihan harta bersama tanpa persetujuan kedua belah pihak. Norma ini menjadi dasar yuridis dalam menilai sah atau tidaknya perbuatan hukum berupa jual beli atas harta bersama. *Kedua*, unsur konsistensi penerapan hukum oleh lembaga negara tampak dalam praktik peradilan. Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi pembeli dan menegaskan bahwa jual beli tanpa persetujuan pasangan sah

<sup>22</sup> Jan Michiel Otto, *Legal Certainty in Law* (Kluwer Law International, 2008).

bertentangan dengan hukum, meskipun pembeli beritikad baik. Putusan ini menunjukkan konsistensi aparat peradilan dalam menegakkan norma hukum yang berlaku. *Ketiga*, unsur kepatuhan warga negara masih menghadapi kendala. Banyak pembeli tidak meneliti status kepemilikan tanah secara cermat, khususnya terkait status perkawinan pemilik tanah. Putusan Mahkamah Agung dalam kasus ini sekaligus berfungsi edukatif, mendorong masyarakat lebih berhati-hati dan patuh pada ketentuan hukum. *Keempat*, unsur integritas dan ketidakberpihakan hakim terlihat dalam putusan tersebut. Hakim menegakkan prinsip legalitas tanpa terpengaruh oleh dalih emosional atau klaim itikad baik dari pembeli. Kerugian yang dialami pembeli dipandang sebagai konsekuensi dari ketidakabsahan perbuatan hukum sejak awal. *Kelima*, unsur pelaksanaan konkret juga terpenuhi. Putusan Mahkamah Agung yang berkekuatan hukum tetap menyebabkan transaksi jual beli tersebut batal, sehingga tanah dikembalikan pada status harta bersama yang sah. Hal ini menegaskan bahwa hukum tidak membiarkan keuntungan lahir dari perbuatan yang tidak sah.

Secara menyeluruh, kasus ini menunjukkan implementasi nyata teori kepastian hukum Jan Michiel Otto. Aturan yang jelas, konsistensi aparat, edukasi terhadap warga, integritas hakim, dan pelaksanaan putusan menjadi satu kesatuan yang menjamin keadilan dan kepastian hukum substantif. Dalam konteks ini, PPAT memiliki peran sentral. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, PPAT wajib memastikan terpenuhinya syarat formil dan materil, termasuk persetujuan dari suami maupun istri dalam pengalihan harta bersama. PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pencatat formal, melainkan juga sebagai penjaga prinsip kehati-hatian untuk mencegah timbulnya sengketa. Apabila PPAT lalai dan membuat akta tanpa verifikasi persetujuan pasangan, maka akta tersebut dapat digugat di pengadilan dan berpotensi dibatalkan karena melanggar hak atas harta bersama. Selain itu, PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif maupun perdata. Dengan demikian, PPAT bukan sekadar “pembuat akta”, tetapi merupakan bagian integral dari sistem penjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.<sup>23</sup>

Tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang lalai atau bahkan sengaja mengabaikan keterlibatan istri sah dalam transaksi atas harta bersama dapat dipandang bertentangan dengan asas kehati-hatian dalam menjalankan jabatan publik. Sebagai pejabat umum, PPAT seharusnya tidak hanya melihat aspek formal dari dokumen yang diajukan, melainkan juga wajib meneliti status perkawinan serta bukti perolehan hak atas tanah. Apabila tanah diperoleh selama masa perkawinan, maka PPAT berkewajiban meminta surat persetujuan dari pasangan sah atau menghadirkan pasangan tersebut untuk ikut menandatangani akta jual beli. Kegagalan dalam memenuhi kewajiban ini menunjukkan kelemahan dalam pelaksanaan prinsip

---

<sup>23</sup> Istanti Istanti and Akhmad Khisni, “Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT,” *JURNAL AKTA* 4, no. 2 (2017): 271–82, <https://doi.org/10.30659/akta.v4i2.1797>.

otentisitas akta, yaitu bahwa akta autentik harus menjamin kebenaran formil maupun materil dari isi yang dituangkan di dalamnya.<sup>24</sup>

Keterlibatan PPAT dalam pembuatan akta jual beli harta bersama secara sepihak menimbulkan kerugian ganda. Pertama, istri sebagai pemilik sah atas separuh harta bersama kehilangan haknya tanpa dasar hukum yang sah. Kedua, pembeli juga berada pada posisi rentan karena telah membeli tanah yang secara yuridis tidak sepenuhnya dimiliki oleh pihak penjual. Kondisi ini menimbulkan potensi sengketa berkepanjangan sekaligus merusak kredibilitas akta yang dikeluarkan oleh PPAT. Dalam situasi demikian, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif oleh Kementerian ATR/BPN selaku instansi pembina, bahkan dapat dimintai pertanggungjawaban perdata apabila terbukti melakukan kelalaian atau penyalahgunaan kewenangan.<sup>25</sup>

Dengan demikian, dalam konteks penegakan hukum dan perlindungan hak atas harta bersama, PPAT tidak boleh dipandang semata-mata sebagai pejabat administratif, melainkan juga sebagai penegak nilai-nilai hukum materil yang menjamin keadilan dan kepastian hukum. Akta jual beli yang dibuat harus dipandang sebagai produk hukum yang hanya sah apabila dihasilkan melalui proses yang cermat, jujur, dan memenuhi ketentuan substantif, termasuk adanya persetujuan pasangan sah atas harta bersama. Dalam kerangka ini, PPAT berfungsi sebagai penjaga gerbang pertama terhadap potensi sengketa pertanahan, bukan justru sebagai pihak yang memperbesar persoalan hukum.<sup>26</sup>

Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, akta jual beli atas harta bersama yang dibuat di hadapan PPAT dapat dibatalkan oleh pengadilan apabila terbukti dilakukan tanpa persetujuan istri atau suami yang sah. Hal ini sejalan dengan ketentuan Undang-Undang Perkawinan yang menyatakan bahwa segala harta yang diperoleh selama perkawinan merupakan harta bersama. Oleh karena itu, tindakan pengalihan atau perbuatan hukum lainnya atas harta bersama memerlukan persetujuan kedua belah pihak. Akta jual beli yang dibuat hanya berdasarkan persetujuan salah satu pasangan, misalnya suami, tanpa keterlibatan istri, merupakan akta yang cacat hukum dan dapat dimohonkan pembatalannya melalui proses peradilan.<sup>27</sup>

Pembatalan tersebut dilakukan oleh pengadilan karena tindakan sepihak dalam penjualan harta bersama dianggap sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige*

---

<sup>24</sup> Arsiendy Aulia, "Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum," *Recital Review* 4, no. 1 (2022): 244-78, <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.13364>.

<sup>25</sup> Dewi Rasda et al., "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. 1 (2021): 34-40.

<sup>26</sup> Satrio Abdillah, "Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP," *Journal of Education Research* 4, no. 1 (2023): 67-72, <https://doi.org/10.37985/jer.v4i1.125>.

<sup>27</sup> Eko Puji Hartono and Akhmad Khisni, "Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan," *JURNAL AKTA* 5, no. 1 (2018): 159-66, <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2544>.

daad). Secara yuridis, tindakan menjual tanpa persetujuan pasangan bertentangan dengan asas kepemilikan bersama serta asas kehati-hatian. Selain itu, PPAT yang membuat akta demikian dinilai telah melampaui kewenangannya karena tidak melakukan verifikasi status kepemilikan secara menyeluruh serta tidak memastikan bahwa pihak yang berhak atas harta tersebut turut memberikan persetujuan. Akta jual beli yang demikian tidak memenuhi syarat objektif perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya mengenai "sebab yang halal" dan "objek tertentu."

Lebih jauh, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah juga menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT yang sah menurut hukum. Jika akta tersebut dibuat dengan melanggar hak salah satu pihak dalam harta bersama, maka asas legalitas tidak terpenuhi, dan akta tersebut kehilangan keabsahannya. Oleh karena itu, pembatalan akta oleh pengadilan tidak hanya merupakan pengakuan terhadap pelanggaran hak pasangan, tetapi juga berfungsi sebagai koreksi terhadap kesalahan administratif yang dilakukan oleh PPAT.<sup>28</sup>

Dengan demikian, pembatalan akta jual beli harta bersama menegaskan dua hal penting. Pertama, perlindungan hukum terhadap hak pasangan suami-istri dalam perkawinan merupakan aspek fundamental dalam sistem hukum nasional. Kedua, PPAT memiliki tanggung jawab untuk menegakkan asas kehati-hatian dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku. Putusan pengadilan yang membatalkan akta semacam ini bukan sekadar respons reaktif, melainkan juga peringatan keras bahwa hukum harus dijalankan tidak hanya secara prosedural, tetapi juga substantif demi menjamin keadilan bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

Adapun pisau analisis yang digunakan dalam membedah fenomena hukum terkait akibat hukum akta jual beli harta bersama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa persetujuan istri sah adalah teori akibat hukum menurut R. Soeroso. Menurut Soeroso, akibat hukum merupakan suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Dengan kata lain, akibat hukum adalah konsekuensi yang timbul dari suatu tindakan hukum. Wujud dari akibat hukum mencakup lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum; lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum; serta lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Dalam kerangka teori ini, tindakan suami yang menjual harta bersama tanpa persetujuan istri sah dapat dipandang sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan konsekuensi yuridis. Teori akibat hukum Soeroso memberikan dasar analisis ilmiah untuk memahami implikasi yang terjadi, baik dari sisi perbuatan hukum perdata, kewenangan administratif PPAT, maupun mekanisme penyelesaian sengketa melalui

---

<sup>28</sup> Muhamad Fadli Maghribi and Budi Ispriyarso, "Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan," *Notarius* 15, no. 1 (2022): 105-19, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46027>.

pengadilan. Perbuatan hukum sepihak yang mengabaikan hak pihak lain dalam kepemilikan harta bersama tidak hanya menimbulkan ketidakadilan, tetapi juga memicu konsekuensi hukum berupa pembatalan akta, tuntutan ganti rugi, hingga sanksi administratif bagi pejabat publik yang lalai menjalankan kewajibannya.

Pertama, lahirnya keadaan hukum baru tampak ketika akta jual beli dibuat oleh PPAT dan didaftarkan ke kantor pertanahan, sehingga lahir sertifikat hak milik atas nama pembeli. Walaupun secara administratif peralihan hak tersebut telah terjadi, namun keadaan hukum itu lahir secara cacat karena mengabaikan keterlibatan istri sebagai pemilik sah separuh dari harta bersama. Kedua, terdapat perubahan keadaan hukum ketika hak atas tanah yang semula dimiliki bersama oleh suami-istri berpindah kepada pihak ketiga. Perubahan ini tidak sah secara hukum karena prosesnya melanggar Undang-Undang Perkawinan yang mensyaratkan adanya persetujuan kedua belah pihak dalam setiap pengalihan harta bersama. Dengan demikian, perubahan tersebut merupakan perubahan yang melawan hukum. Ketiga, keadaan hukum dapat lenyap apabila pengadilan menyatakan akta jual beli tersebut batal demi hukum. Putusan pengadilan ini berimplikasi pada hilangnya kekuatan hukum dari akta tersebut, sehingga semua akibat hukum yang timbul darinya, termasuk hak pembeli atas tanah, juga turut hapus. Lenyapnya keadaan hukum ini mengembalikan status tanah ke posisi semula, yaitu sebagai harta bersama yang hanya dapat dialihkan melalui persetujuan suami dan istri.

Selanjutnya, dalam aspek hubungan hukum, tindakan suami yang menjual harta bersama tanpa persetujuan istri secara formal melahirkan hubungan hukum baru antara penjual dan pembeli, yang dituangkan dalam akta otentik oleh PPAT. Secara administratif hubungan ini sah karena dituangkan dalam akta dan didaftarkan, tetapi secara substansial hubungan hukum tersebut cacat karena melanggar hak istri sebagai salah satu pemilik sah. Ketidakterlibatan istri menjadikan hubungan hukum itu rentan dipersoalkan, sehingga berubah statusnya dari hubungan hukum yang sah menjadi hubungan hukum yang dipersengketakan. Jika kemudian pengadilan membatalkan akta tersebut, maka hubungan hukum yang telah terbentuk menjadi lenyap, dan hak pembeli tidak diakui secara hukum. Dengan demikian, dinamika hubungan hukum antara suami, istri, pembeli, dan PPAT memperlihatkan proses transformasi dari lahirnya hubungan hukum, berubah menjadi sengketa, hingga akhirnya lenyap karena putusan pengadilan.

Aspek lain yang perlu ditekankan adalah lahirnya sanksi akibat perbuatan hukum yang melawan ketentuan. Prinsip normatif hukum menegaskan bahwa setiap pelanggaran terhadap aturan hukum akan menimbulkan sanksi, baik berupa pemulihan maupun penghukuman. Dalam konteks ini, Undang-Undang Perkawinan secara jelas menyatakan bahwa harta yang diperoleh selama masa perkawinan merupakan harta bersama yang hanya dapat dialihkan melalui persetujuan kedua belah pihak.<sup>29</sup> Ketika suami menjual harta bersama tanpa persetujuan istri, tindakan

---

<sup>29</sup> Arun Pratama, "Implementasi Percampuran Harta Bersama Dan Harta Bawaan Dalam Perkawinan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama NOMOR :

tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, baik dari perspektif hukum keluarga maupun hukum benda. Akibatnya, istri sebagai pihak yang dirugikan berhak mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta agar akta jual beli dinyatakan batal.

Lebih lanjut, Kode Etik PPAT mewajibkan setiap pejabat untuk memastikan bahwa pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum benar-benar memiliki kewenangan atas objek yang dialihkan. PPAT yang lalai memeriksa status harta atau hanya menerima keterangan sepihak tanpa verifikasi dianggap melanggar kewajiban jabatannya. Pelanggaran ini dapat berujung pada sanksi administratif, mulai dari teguran tertulis, pembekuan, hingga pencabutan izin praktik. Dengan demikian, lahirnya sanksi bukan hanya menasar pihak penjual yang bertindak melawan hukum, tetapi juga PPAT yang lalai dalam menjalankan kewenangan.<sup>30</sup>

Dengan menggunakan pisau analisis teori akibat hukum Soeroso, dapat dipahami bahwa tindakan jual beli harta bersama tanpa persetujuan istri sah bukan sekadar persoalan formal administratif, melainkan melibatkan implikasi yuridis yang luas. Peristiwa hukum ini menimbulkan keadaan hukum yang cacat, hubungan hukum yang rentan sengketa, serta sanksi yang dapat dikenakan kepada subjek hukum yang terlibat, termasuk PPAT. Oleh karena itu, teori ini relevan untuk menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian, perlindungan hak-hak pasangan dalam perkawinan, serta integritas jabatan PPAT dalam praktik hukum pertanahan.

Dari perspektif teori akibat hukum, tindakan menjual harta bersama tanpa persetujuan istri sah merupakan peristiwa hukum yang melahirkan hubungan hukum yang cacat, karena salah satu subjek hukum yang berhak atas objek perjanjian tidak dilibatkan. Dalam situasi demikian, sanksi hadir sebagai instrumen yuridis untuk membatalkan sekaligus mengoreksi hubungan hukum yang tidak sah tersebut. Melalui mekanisme peradilan, hakim berwenang menjatuhkan sanksi berupa pembatalan perbuatan hukum, pemulihan hak-hak yang dilanggar, serta penghukuman dalam bentuk biaya perkara maupun ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Dengan demikian, tindakan menjual harta bersama tanpa persetujuan istri tidak hanya dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, tetapi juga mengakibatkan akta jual beli yang lahir dari perbuatan tersebut kehilangan kekuatan hukum dan batal demi hukum.

Prinsip lahirnya sanksi atas perbuatan melawan hukum tidak semata-mata bersifat teoritis, melainkan juga merupakan kenyataan konkret dalam sistem hukum nasional. Keberadaan sanksi berfungsi sebagai sarana untuk memastikan bahwa hukum bukan hanya ditaati secara formal, tetapi juga dihormati sebagai sistem nilai yang menjamin kepastian hukum dan keadilan. Dalam konteks akta jual beli harta bersama tanpa persetujuan istri sah, keberlakuan sanksi terhadap pelaku, pembeli,

---

0189/PDT.G/2017/PA.SMG),” *Jurnal Ius Constituendum* 3, no. 1 (2018): 15–26, <https://doi.org/10.26623/jic.v3i1.861>.

<sup>30</sup> Sri Yuniati, “Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris,” *JURNAL AKTA* 4, no. 4 (2017): 585–90, <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2501>.

maupun pejabat yang terlibat—termasuk PPAT yang lalai menjalankan kewajibannya—merupakan bentuk koreksi hukum yang krusial. Hal ini bertujuan agar perbuatan melawan hukum tidak dibiarkan berlangsung tanpa konsekuensi, sekaligus menegaskan peran sanksi sebagai mekanisme pemulihan dan penguatan integritas hukum dalam masyarakat.

### **Kesimpulan**

Akibat Hukum Akta Jual Beli atas Harta Bersama yang dibuat di hadapan PPAT tanpa persetujuan istri sah menyebabkan akta tersebut tidak memiliki kepastian hukum. Meskipun akta jual beli tersebut dibuat secara formal oleh dan di hadapan PPAT, tindakan hukum tersebut cacat secara materiil karena bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan. Akta demikian dapat dibatalkan oleh pengadilan, sehingga tidak melahirkan keadaan hukum bagi penjual maupun pembeli, dan tidak menimbulkan hubungan hukum yang sah antar subjek hukum. Pembatalan tersebut justru menjadi sarana untuk menegakkan kepastian hukum, sekaligus melahirkan sanksi hukum terhadap penjual yang melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Kepastian hukum akta jual beli atas harta bersama yang dibuat di hadapan PPAT tanpa persetujuan istri sah menjadi tidak terpenuhi karena akta PPAT tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini disebabkan penjualan harta bersama harus dilakukan atas persetujuan kedua belah pihak. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian, jika syarat objektif dilanggar maka perjanjian batal demi hukum, sedangkan jika syarat subjektif dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan. Oleh karena itu, pembatalan akta jual beli harta bersama oleh pengadilan memberikan kepastian hukum dengan mengembalikan keadaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan.

### **Referensi**

- Abdillah, Satrio. "Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP." *Journal of Education Research* 4, no. 1 (2023): 67-72. <https://doi.org/10.37985/jer.v4i1.125>.
- Alfarobi, Zulfa Salsabila, and Hafidh Pujiono Prasetyo. "Penetapan Perwalian Anak Terkait Pertanggung Jawaban Orang Tua Menjual Harta Anak Di Bawah Umur Karena Pewarisan." *Notarius* 12, no. 1 (2019): 296-312. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.26970>.
- Alharun, Anton. "Analisis Tentang Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Yang Tanpa Persetujuan Dari Para Ahli Waris (Studi Terhadap Putusan No.19/Pdt.G/2000/PN.GS)." Universitas Jember, 2013.

- Aulia, Arsiendy. "Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum." *Recital Review* 4, no. 1 (2022): 244-78. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.13364>.
- Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20-33. <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>.
- Hartono, Eko Puji, and Akhmad Khisni. "Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan." *JURNAL AKTA* 5, no. 1 (2018): 159-66. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2544>.
- Istanti, Istanti, and Akhmad Khisni. "Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT." *JURNAL AKTA* 4, no. 2 (2017): 271-82. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i2.1797>.
- Julijanto, Muhammad. "Dampak Pernikahan Dini dan Problematika Hukumnya." *Jurnal Pendidikan Ilmu Sosial* 25, no. 1 (2015): 62-72. <https://doi.org/10.2317/jpis.v25i1.822>.
- Kudus, Nurzamzawiah, Safril Sofwan Sanib, and Haris Yusuf. "Pembagian Harta Bersama Berupa Hak Royalti Hak Cipta Dalam Hukum Perkawinan Di Indonesia." *Halu Oleo Law Review* 8, no. 1 (2024): 101-11. <https://doi.org/10.33561/holrev.v8i1.111>.
- Maghribi, Muhamad Fadli, and Budi Ispriyarso. "Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan." *Notarius* 15, no. 1 (2022): 105-19. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46027>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Prenada Media, 2017.
- Michiel Otto, Jan. *Legal Certainty in Law*. Kluwer Law International, 2008.
- Muliana, Muliana, and Akhmad Khisni. "Akibat Hukum Akta Hibah Wasiat Yang Melanggar Hak Mutlak Ahli Waris (Legitieme Portie)." *JURNAL AKTA* 4, no. 4 (2017): 739-44. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2520>.
- Muthmainnah, Muthmainnah, and Fattah Setiawan Santoso. "Akibat Hukum Harta Bersama Perkawinan Dalam Pewarisan Di Indonesia Analisis Komparatif Hukum Islam Dan Hukum Adat." *Ulumuddin: Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman* 9, no. 1 (2019): 81-96. <https://doi.org/10.47200/ulumuddin.v9i1.286>.
- Permana, Iva Latifah. "Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Para Pihak Dan Notaris." Thesis, UII, 2023. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/42808>.
- Pratama, Arun. "Implementasi Percampuran Harta Bersama Dan Harta Bawaan Dalam Perkawinan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama NOMOR: 0189/PDT.G/2017/PA.SMG)." *Jurnal Ius Constituendum* 3, no. 1 (2018): 15-26. <https://doi.org/10.26623/jic.v3i1.861>.

- Putri, Dea Rahmadani Kusuma, and Sri Budi Purwaningsih. "Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris." *Indonesian Journal of Law and Justice* 2, no. 1 (2024): 12–12. <https://doi.org/10.47134/ijlj.v2i1.2994>.
- Rahman, Sufirman, Nurul Qamar, and Muhammad Kamran. "Efektivitas Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian: Studi Kasus Perkawinan Poligami." *SIGN Jurnal Hukum* 1, no. 2 (2020): 104–18. <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.60>.
- Rasda, Dewi, Muhammad Sabir Rahman, and Bakhtiar Tijjang. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. 1 (2021): 34–40.
- Safithri, Hijriyana. "Sita Marital (Maritale Beslag) Atas Harta Bersama Dalam Perkawinan Dalam Hal Terjadi Perceraian." *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan* 1, no. 2 (2020): 1–13. <https://doi.org/10.32502/khk.v1i2.2588>.
- Sari, Ratih Mega Puspa, Sidik Purnama, and Gunarto Gunarto. "Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli." *JURNAL AKTA* 5, no. 1 (2018): 241–46. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2553>.
- Siahaan, Parlaungan Gabriel, Ramona Febiola Simorangkir, Adelia Br Aritonang, et al. "Perlindungan Hukum Terhadap Harta Bawaan Yang Bercampur Dengan Harta Bersama Akibat Pengelolaan Bersama: Studi Kasus Dan Analisis Yuridis." *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora* 4, no. 1 (2025): 686–96. <https://doi.org/10.55606/jurrish.v4i1.5341>.
- Silviana, Ana, Khairul Anami, and Handojo Djoko Waloejo. "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah." *Law, Development and Justice Review* 3, no. 2 (2020): 191–95. <https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i2.9523>.
- Soeroso, R. *Hukum Acara Perdata Lengkap dan Praktis: HIR, RBg, dan Yurisprudensi*. Sinar Grafika, 2021.
- Sofiana, Anita, and Akhmad Khisni. "Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya." *JURNAL AKTA* 4, no. 1 (2017): 65–70. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1595>.
- Winandra, Desvia, and Hanafi Tanawijaya. "Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.LBT)." *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 2 (2020): 1–24. <https://doi.org/10.24912/adigama.v3i2.10556>.
- Wiraguna, Sidi Ahyar. "Metode Normatif Dan Empiris Dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif Di Indonesia." *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan Dan Hukum* 3, no. 3 (2024). <https://doi.org/10.59818/jps.v3i3.1390>.
- Yuniati, Sri. "Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris." *JURNAL AKTA* 4, no. 4 (2017): 585–90. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2501>.

Zubaidi, Zaiyad. "Maslahah Dalam Putusan Hakim Mahkamah Syar'iyah Di Aceh Tentang Perkara Harta Bersama." *El-Usrah: Jurnal Hukum Keluarga* 4, no. 1 (2021): 198-215. <https://doi.org/10.22373/ujhk.v4i1.10080>.