

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI HARTA BERSAMA  
(Studi Kasus Jual Beli Tanpa Izin Suami, Isteri Dan Anak)**

**\*Yuni Angraini<sup>1</sup>, Ana Silviana<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>(Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Jl. Prof. Sudarto No.13, Semarang,  
Jawa Tengah, Indonesia)

\*yuniangraini03@gmail.com

**ABSTRACT**

*Registration of the Transfer of Land Rights can be done if a deed of transfer has been drawn up from the PPAT. Registration of the transfer of land rights often results in problems in buying and selling joint property land rights because there is no consent from the husband/wife and their adult children. This research wants to examine, first, what are the legal consequences of transferring rights to land in a joint property without the permission of the husband/wife and their adult children.; second, what is the Head of the Bandar Lampung City Land Office's attitude towards transferring rights to joint property land without the permission of the husband/wife and adult children? This research was conducted using a normative approach and an empirical approach. A normative process is carried out by collecting and studying applicable legal regulations closely related to research problems, including laws and regulations, official documents, and other sources related to the issues explored. An empirical approach is taken by looking at the reality of the registration process at the Land Office. The results of this study indicate that the legal consequences of transferring land rights to joint property without the consent of the husband/wife and adult children can be cancelled because the terms of the agreement still need to be fulfilled. Therefore, the Head of the Land Office of the City of Bandar Lampung refuses to register the transfer of rights if, in the process of buying and selling land rights for joint property, it is known that there is no consent from the husband/wife and adult children.*

Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dapat dilakukan jika sudah dibuatkan akta peralihan dari PPAT. Pendaftaran peralihan hak atas tanah sering terjadi persoalan dalam jual beli hak atas tanah harta bersama karena tidak adanya persetujuan dari pihak Suami/Isteri dan Anak-anak yang sudah dewasa. Penelitian ini ingin mengkaji; pertama apakah konsekuensi hukum dari peralihan hak atas tanah harta bersama tanpa izin suami/isteri dan anak-anak yang sudah dewasa?; kedua, bagaimana sikap Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung terhadap peralihan hak atas tanah harta bersama tanpa izin suami/isteri dan anak yang sudah dewasa. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan secara normatif dan pendekatan secara empiris. Pendekatan secara normatif dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari peraturan-peraturan hukum yang berlaku yang erat kaitannya dengan permasalahan penelitian yang meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, dan sumber lain yang erat kaitannya dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan secara empiris dilakukan dengan cara melihat pada kenyataan proses pendaftaran di Kantor Pertanahan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa konsekuensi hukum dari peralihan hak atas tanah harta bersama tanpa

persetujuan suami/isteri dan anak yang sudah dewasa dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian. Oleh karena itu, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung bersikap menolak melakukan pendaftaran peralihan haknya apabila dalam proses jual beli hak atas tanah harta bersama tersebut diketahui tidak adanya persetujuan dari suami/isteri dan anak yang sudah dewasa.

**Kata Kunci:** *Peralihan Hak, Pendaftaran Tanah, Harta Bersama.*

## A. PENDAHULUAN

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Pengertian hak atas tanah terdapat di dalam Pasal 4 ayat (1) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai Negara, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Sejalan pengertian hak atas tanah tersebut, bahwa hak atas tanah dapat dialihkan salah satunya dengan cara jual beli yang dibuatkan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain bias melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat (Prakoso & Tixatmojo, 2023).

Undang-Undang Pokok Agraria ini merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang memberi landasan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dipertegas dengan Pasal 2 UUPA mengenai hak menguasai dari Negara. Manusia diciptakan oleh tuhan memiliki akal dan pemikiran yang dapat digunakan untuk melakukan segala sesuatu dengan kehendak dan kesadaran diri. Selain akal, manusia juga diberi nafsu. Nafsu diciptakan sebab manusia tidak dapat hidup apabila tidak memiliki nafsu untuk makan, nafsu untuk mencari harta dan keinginan lainnya. Akan tetapi jika nafsu tidak bisa dikendalikan dengan akal sehat, maka akan terus meledak dan oleh sebab itu banyak kejahatan yang dilakukan oleh segelintir manusia sebab tidak mampunya mereka dalam mengendalikan nafsu.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, serta salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Kenyataan sejarah menunjukkan bahwa kelangsungan hidup manusia, baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial senantiasa memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara melakukan hubungan dan memanfaatkan sumber daya tanah, baik yang ada diatas maupun yang ada di dalam tanah. Hubungan manusia dengan tanah, bukan hanya sekedar tempat hidup bagi manusia tetapi lebih dari itu, tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia berupa kekayaan alam untuk

didayagunakan sedemikian rupa sehingga mampu untuk mencukupi kebutuhan hidup manusia. Indonesia sebagai negara agraris, tanah merupakan kebutuhan yang tidak dapat dilepaskan dari masyarakat terutama masyarakat dipesisir pantai baik sebagai petani kebun kelapa, nelayan ataupun usaha lainnya dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidup dan merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang harus dijaga dan dipelihara kelestariannya (Yosua, 2018).

Hubungan antara manusia dengan tanah sepanjang sejarah terjadi dalam 3 (tiga) tahap berikut ini (Samosir, 2020): Tahap *pertama*, yaitu tahap dimana manusia memperoleh kehidupannya dengan cara memburu binatang, mencari buah-buahan hasil hutan, mencari ikan di sungai atau di danau, mereka hidup tergantung dari persediaan hutan, mereka hidup mengembara dari tempat yang satu ke tempat yang lain. Tahap *kedua* yaitu bahwa pada tahap ini manusia sudah mulai mengenal cara bercocok tanam. Manusia mulai menetap di suatu tempat tertentu selama menunggu hasil tanaman. Ikatan terhadap tanahpun semakin erat oleh karena cara beternak yang dikenal manusia dan bersamaan dengan pengenalan cara bercocok tanam.

Tahap *ketiga* yaitu tahap dimana manusia mulai menetap di tempat tertentu dan tidak ada lagi perpindahan periodik. Manusia sudah mulai terikat pada penggunaan ternak untuk membantu usaha- usaha pertanian. Untuk kelangsungan hidupnya sudah mulai dari hasil pertanian dan peternakan. Juga pada tahap ini manusia mulai terjamin hidupnya dengan mengandalkan hasil-hasil pertanian dan peternakan daripada hidup mengembara, mulai juga merasakan adanya surplus hasil-hasil produksi, corak pertanian, mengelola sendiri, menunggu hasil pertanian untuk jangka waktu yang lama. Pada saat ini manusia mulai menetap dan mengenal dan mengenal pertukangan.

Selanjutnya keadaan manusia terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban umat manusia itu sendiri. Hubungan itu bahkan menjadi semakin rumit. Sebagai akibat dari pertumbuhan jumlah penduduk, perpindahan penduduk pesatnya pembangunan seiring dengan perkembangan zaman. Sedangkan pada sisi lain luas tanah dan kekayaan alam yang dikandungnya relatif tetap dan terbatas jika dibandingkan dengan persentase perpindahan penduduk tinggi dan jumlah penduduk yang semakin meningkat. Oleh sebab itu perlu adanya aturan hukum yang mengatur masalah pertanahan. Yang mana aturan hukum tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan seluruh umat manusia dan terjaminnya kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dalam sejarah pertanahan di Indonesia, Indonesia telah memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, Sebagai peraturan dasar, UUPA hanya mengatur asas-asas atau masalah-masalah pokok dalam garis besarnya berupa hukum pertanahan nasional. UUPA ini merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang memberi landasan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan

untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dipertegas dengan Pasal 2 UUPA mengenai hak menguasai dari Negara (Sauni, 2015).

PPAT sebagai pejabat publik yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah. Mengingat pentingnya fungsi PPAT sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi dalam melakukan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Demikian juga setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 1 mengatur bahwa Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun (Febriansyah et al., 2021).

Akta dalam arti luas adalah perbuatan-perbuatan hukum (*rechts-handeling*), adalah tulisan yang dibuat untuk ditandatangani sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum (Sumarja, 2010). Menurut Budi Hartono, KUHPerdara berfungsi sebagai alat pembuktian untuk mengenali secara sah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih harus dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Dalam sistem perdata nasional menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perbuatan hukum tertulis dalam jual beli harus dilakukan dengan alat KUHPerdara sebagai alat bukti yang sah (Harsono, 2008).

Orang selalu berlaku hukum yang melaksanakan jual beli hukum tertulis tanpa perlu dibuktikan dengan alat jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT tidak akan dapat mendapatkan perlindungan hukum (Palar, 2023). Dalam memberi kejelasan kepemilikan, seorang PPAT bertugas untuk melaksanakan permodalan-permodalan untuk melakukan suatu perbuatan peralihan hak atas tanah jual beli dengan dibuatkan akta jual beli sebagai akta otentik sebagai syarat pembuktian peralihan hak atas tanah. Jual beli hak atas tanah dilakukan oleh individu dengan individu, individu dengan badan hukum atau sebaliknya (Giyanthi et al., 2022).

Dalam perkembangannya, setiap individu yang telah melaksanakan peralihan dimungkinkan mengalami beberapa hal yang diakibatkan oleh terjadinya peralihan, termasuk merupakan salah satu contoh hal yang bersangkutan. Sehingga peralihan yang melibatkan jual beli juga perlu adanya persetujuan dari suami atau istri maupun almarhum/almarhumah yang telah meninggal dunia. Begitu juga peralihan yang melibatkan suami atau istri yang masih hidup juga perlu persetujuan dari ahli waris yang telah dewasa. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang berbunyi "Mengenai hal-hal yang bersangkutan, suami atau istri bertindak atas persetujuan kedua belah pihak".

Makna dari itu adalah peralihan yang melibatkan jual beli yang bersangkutan harus melibatkan persetujuan suami atau istri dan dihadiri oleh pihak saksi, sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 yang berbunyi "Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu". Namun demikian, dalam prakteknya peralihan jual beli yang bersangkutan tidak disertai persetujuan dari suami/istri atau ahli waris yang telah dewasa yang sudah disebutkan sebelumnya.

Pertanyaan penelitian ini difokuskan: Pertama, mengenai apa akibat konsekuensi hukum dari peralihan hak atas tanah yang melibatkan izin suami/istri dan ahli waris yang telah dewasa; kedua, bagaimana penanganan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung terhadap peralihan hak atas tanah yang melibatkan izin suami/istri dan ahli waris yang telah dewasa?

## **B. METODE**

Metode penelitian adalah serangkaian langkah-langkah sistematis dan logis dalam mencari data yang relevan dengan masalah tertentu untuk kemudian diolah, dianalisis, dan menghasilkan kesimpulan. Sedangkan penelitian hukum merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum yuridis normatif dan empiris (Moleong, 2014).

Pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) dari beberapa pendekatan yang telah disebutkan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini melibatkan studi dokumentasi terhadap berbagai peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin hukum, dan teori-teori hukum terkait pemilihan kepala daerah yang demokratis. Data kemudian dianalisis melalui reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan yang berkaitan dengan konsekuensi hukum dari peralihan hak atas tanah yang melibatkan izin suami/istri dan ahli waris yang telah dewasa, serta penanganan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung terhadap peralihan hak atas tanah yang melibatkan izin suami/istri dan ahli waris yang telah dewasa (Marzuki, 2017).

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Konsekuensi Hukum dari Peralihan Hak atas Tanah yang Melibatkan Izin Suami/Isteri dan Ahli Waris yang Sudah Dewasa**

Pasal 37 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan bahwa peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat perceraian, peralihan tersebut diatur

berdasarkan hukum yang berlaku. Hukum yang dimaksud dengan hukum yang berlaku adalah hukum umum, hukum adat, dan hukum-hukum lainnya. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, hukum positif juga memberikan perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah tersebut. Perlindungan ini berupa peletakan sifat jaminan terhadap peralihan hak atas tanah jika dilakukan secara sah, seperti mengalihkan sebagian besar hak atas tanah kepada pihak suami-isteri dan melaksanakan kecurangan, seperti mengalihkan sebagian hak atas tanah kepada pihak ketiga dengan maksud ketika perceraian telah terjadi, peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak yang melakukan kecurangan tersebut lebih berlaku daripada yang seharusnya. Sifat jaminan dalam hal ini bisa kita kenal dengan istilah sifat malinggah.

Sebelum terjadinya perbincangan hukum mengenai peralihan hak atas tanah yang bersifat bersama, terdapat suatu perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli tersebut wajib dibuatkan akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Dalam melakukan perjanjian jual beli tersebut harus mematuhi persyaratan-persyaratan yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal 1320 KUHPerduta mengatur bahwa syarat sahnya suatu perjanjian yang isinya meliputi:

- a. Adanya kesepakatan yang sah (*Consensus, Agreement*)
- b. Kemampuan hukum (*Capacity*) berdasarkan ketentuan hukum
- c. Objek / Perihal tertentu
- d. Keabsahan yang diizinkan / halal / legal

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta, perjanjian harus memenuhi syarat subjektif dan objektif. Syarat subjektif terpenuhi jika terdapat kesepakatan dan kapasitas hukum, sedangkan syarat objektif terpenuhi jika terdapat objek/perihal tertentu dan keabsahan yang halal. Konsekuensi hukum tidak terpenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan atas permintaan pihak yang berkepentingan, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum. Dalam konteks konsekuensi hukum Peralihaln Halk Altals Talnalh Halrtal Bersalmal Talnpal, persetujuan dari suami/istri dan anak yang dewasa harus dibatalkan jika tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan) sesuai dengan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Penjualan tidak hanya melibatkan penjual dan pembeli semata, tetapi juga harus disertai persetujuan menjual dari suami/istri serta anak yang sudah dewasa pihak penjual.

Pembuktian atas status harta demikian merupakan konsekwensi yuridis dari Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menentukan bahwa, "Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama." Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam (KHI) : "Suami atau isteri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta

bersama.” Akibat Hukum Perdata pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan terhadap tindakan pengalihan/ penjualan/ menggadaikan/ penjaminan harta bersama (gono-gini) tersebut ke Pengadilan. Putusan MA RI No. 701 K/PDT/1997 Tanggal 24 Maret 1999: “Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami, harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan isteri adalah tidak sah dan batal demi hukum. Sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum”.

Putusan MARI No. 3005 K/PDT/1998 tanggal 14 Januari 2008: “Tanah hak milik yang merupakan harta bersama, tidak dapat dijadikan jaminan atas perjanjian utang piutang tanpa persetujuan salah satu pihak, baik itu pihak istri maupun suami, sesuai dengan ketentuan pasal 36 ayat (1) uu no. 1 tahun 1974. dengan demikian, perjanjian yang melanggar ketentuan tersebut dapat dibatalkan demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian (sebab yang halal).” (Ferdianto & Prakoso, 2023).

Berdasarkan penjelasan diatas dapat dianalisis bahwa konsekuensi hukum dari peralihan hak atas tanah harta bersama tanpa izin suami/isteri dan anak-anak yang sudah dewasa adalah dalam hal harta gono gini (harta bersama) dalam perkawinan baik suami/istri tidak lah memiliki penguasaan mutlak/ penguasaan penuh terhadap harta benda tersebut, karena dalam harta gono gini, baik suami/istri memiliki hak yang sama yaitu masing-masing pihak hanya berhak atas ½ (setengah) dari harta gono gini (harta bersama).

## **2. Sikap Kepala Kantor Pertanahan Terkait Pendaftaran Hak Atas Tanah Harta Bersama Tanpa Izin Suami/Istri dan Anak yang Sudah Dewasa**

Sebelum terjadinya pembuatan hukum yang berupa peralihan hak atas tanah dalam perkawinan, harus diperhatikan terlebih dahulu syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang memuat empat syarat pokok, yaitu: Sepakat mereka yang terlibat, Kapasitas untuk membuat suatu perikatan, Objek tertentu, dan Sebab yang halal.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas suatu rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemalsuan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, akta jual beli harus disepakati oleh suami, istri, dan pihak yang berkepentingan terkait hal-hal yang dijual dalam perjanjian tersebut, khususnya terkait hal-hal yang bersangkutan dengan jual beli tanah. Jika perjanjian tersebut telah terpenuhi, maka

dilanjutkan dengan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Pendaftaran peralihan hak biasanya melibatkan sertifikat hak yang dimiliki atas tanah yang dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini diatur dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengamanan Pertanahan (SOP) yang menyebutkan "persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam lampiran II peraturan ini, seperti yang dikemukakan oleh kepala sub seksi pemeliharaan data hak atas tanah dan pembinaan PPAT kantor pertanahan kota Bandar Lampung. Hal serta syarat-syarat dan ketentuan serta yang harus dilengkapi ketika ingin melakukan pendaftaran hak atas tanah dan lainnya."

Pada saat Pemohon datang ke loket untuk melakukan pendaftaran tanah, petugas di loket tersebut harus memeriksa kembali berkas yang dibawa oleh si Pemohon. Umumnya, petugas loket juga akan memeriksa kembali berkas yang dibawa oleh si Pemohon, terutama dalam hal Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah tersebut, harus ada persetujuan dari suami/istri dan pihak yang berkepentingan yang dibuktikan dengan Fotocopy KTP serta keterangan dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang berasal dari pihak Penjual, termasuk suami/istri dan pihak yang berkepentingan yang telah menyetujui terhadap peralihan hak atas tanah tersebut melalui Jual-Beli. Hal ini dilakukan oleh kantor pertanahan sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, khususnya terkait dengan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Jika pendaftaran peralihan hak atas tanah belum mendapatkan persetujuan dari suami/istri dan pihak yang berkepentingan, maka pihak yang berwenang wajib menolaknya (Liwa et al., 2022).

Penolakan yang dilakukan oleh kepala kantor pertanahan bukanlah sebuah keputusan yang mutlak dan harus dilakukan dengan penuh pertimbangan, tetapi merupakan suatu jenis keputusan yang berdasarkan diskresi. Diskresi ini tidak diatur secara tegas dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Penolakan tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap peralihan hak tersebut. Diskresi diatur dalam Pasal 22 UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu: penggunaan Diskresi Pejabat Pemerintahan bertujuan untuk:

- a. Melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan;
- b. Mengisi kekosongan hukum;
- c. Memberikan kepastian hukum; dan
- d. Mengatur situasi pemerintahan dalam keadaan tertentu untuk kemajuan dan kepentingan umum.

Diskresi tersebut didasarkan pada lingkup yang diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu: Diskresi Pejabat Pemerintahan meliputi:

- a. Pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang memberikan suatu pilihan Keputusan dan/atau Tindakan;
- b. Pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan ketika peraturan perundang-undangan tidak mengatur;
- c. Pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan ketika peraturan perundang-undangan tidak lengkap atau tidak jelas; dan
- e. Pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan yang memiliki implikasi pemerintahan untuk kepentingan yang lebih luas (Hanifah, 2016).

Sebelum menggunakan diskresi, pejabat kantor pertanahan harus melakukan pemeriksaan yang teliti dan cermat terhadap berkas dari pemohon dan pihak terkait sebelum mengeluarkan keputusan atau tindakan negara guna menghindari kesalahan dalam membuat keputusan. Sesuai dengan Pasal 7 huruf (i) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu, "memeriksa dan meneliti dokumen Administrasi Pemerintahan, serta membuka akses dokumen Administrasi Pemerintahan kepada Warga Negara, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang". Kepala Kantor Pertanahan harus memeriksa dan meneliti dokumen administrasi pemerintahan. Dalam pemeriksaan dokumen pemohon, kepala Kantor Pertanahan harus memperhatikan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu:

- a. Balan dan/atau Pejabat Pemerintahan, sebelum menetapkan dan/atau melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan, harus memeriksa dokumen dan kelengkapannya Administrasi Pemerintahan dari pemohon.
- b. Dalam melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Balan dan/atau Pejabat Pemerintahan menentukan sifat, ruang lingkup pemeriksaan, pihak yang berkepentingan, dan dokumen yang dibutuhkan untuk mendukung penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan.
- c. Dalam waktu paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak permohonan Keputusan dan/atau Tindakan diajukan dan telah memenuhi persyaratan, Balan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib memberitahukan kepada pemohon, permohonan diterima.
- d. Dalam waktu paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak permohonan Keputusan dan/atau Tindakan diajukan dan tidak memenuhi persyaratan, Balan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib memberitahukan kepada pemohon, permohonan ditolak.

Dalam pemeriksaan dokumen oleh pemohon, Kepala Kantor Pertanahan harus memperhatikan semua persyaratan yang sudah terpenuhi dan belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari uraian tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan serta Pejabat Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah yang Bersangkutan tidak dapat menolak berkas administrasi pemohon jika tidak mendapatkan persetujuan dari suami/istri dan keluarga yang sudah dewasa (Wirawan, 2022).

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat dianalisis bahwa Kepala Kantor Pertanahan Terkait Pejabat Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah yang Bersangkutan harus mengecek terlebih dahulu secara teliti dan cermat berkas dari pemohon serta pihak yang terkait sebelum mengeluarkan keputusan terkait usaha negara guna menghindari kesalahan dalam membuat keputusan. Sesuai dengan Pasal 7 huruf (i) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

#### **D. SIMPULAN**

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa konsekuensi hukum dari peralihan hak atas tanah dengan izin suami/istri dan keluarga yang sudah dewasa adalah perbuatan tersebut dapat dibatalkan jika tidak terpenuhi persetujuan dari pihak yang terkait. Oleh karena itu, penting bagi Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pemeriksaan yang teliti dan cermat terhadap berkas pemohon dan pihak terkait sebelum mengeluarkan keputusan terkait peralihan hak atas tanah, guna menghindari kesalahan dalam membuat keputusan yang berdampak pada masalah hukum di kemudian hari. Dalam melaksanakan proses jual beli hak atas tanah, peran dan ketelitian PPAT juga sangat penting untuk memastikan bahwa proses tersebut dilakukan dengan baik dan tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Dengan adanya langkah-langkah pemeriksaan yang teliti dari Kepala Kantor Pertanahan dan kecermatan PPAT, diharapkan proses peralihan hak atas tanah dapat berjalan lancar dan tidak menimbulkan permasalahan hukum di masa yang akan datang.

#### **E. DAFTAR RUJUKAN**

- Febriansyah, F. I., Saidah, S. E., & Anwar, S. (2021). Program Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kenongomulyo. *YUSTITIABELEN*.
- Ferdianto, R. A., & Prakoso, M. S. W. (2023). Tinjauan Harta Gono Gini Bagi Pihak Yang Melakukan Pernikahan Sirih Ditinjau Berdasarkan Kuhperdata. *Jurnal Fusion*, 3(1), 67–81.
- Giyanthi, P. I. S., Budiarta, I. N. P., & Ujjanti, N. M. P. (2022). Status Hukum Harta Perkawinan Jika Terjadi Kepailitan Suami/Istri Tanpa Adanya Perjanjian Kawin. *Jurnal Preferensi Hukum*, 3(1), 37–41.

- Hanifah, M. (2016). Kajian Yuridis: Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan. *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata*, 2(1), 1–13.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Liwa, M. A., Kursiswanti, E. T., & Faisan, Y. A. (2022). Efektifitas Penegakan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Terhadap Pernikahan Siri. *Collegium Studiosum Journal*, 5(1), 31–38.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Prenada Media.
- Moleong, L. J. (2014). *Metode Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya.
- Palar, f. G. T. (2023). *Analisis yuridis penyelesaian sengketa harta gono gini akibat putusannya perkawinan (studi perkara nomor 596/pdt. G/2020/pa. Pal)*. Universitas Tadulako.
- Prakoso, A. L., & Tixatmojo, M. A. A. (2023). KAJIAN TERHADAP VALIDASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI SYARAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN SUKOHARJO. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), 113–126. <https://news.detik.com/berita/d-3567290/polling-58-masyarakat-puas-kinerja-kpk>,
- Samosir, D. (2020). *Hukum Adat Indonesia*. Nuansa Aulia.
- Sauni, H. (2015). *Politik Hukum Agraria*. Pustaka Bangsa Press.
- Sumarja, F. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Universitas Lampung.
- Wirawan, V. (2022). Alternatif Upaya Pencegahan Kejahatan Mafia Tanah Dalam Perspektif Hukum Administrasi Pertanahan. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), 47–58. <https://doi.org/10.24269/ls.v7i1.6195>
- Yosua, S. (2018). *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. Restu Agung.