

Kepastian Hukum Akta Pembagian Hak Bersama Karena Perceraian Terkait Sertifikat Hak Atas Tanah yang di Blokir

Syatria Novyardi Rialdo

Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, Indonesia

Alamat: Jl. Pulomas Selatan Kav. No.23 4, RT.4/RW.9, Kayu Putih, Kec. Pulo Gadung,
Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13210

Korespondensi penulis: syatrianr@gmail.com

Abstract. *The aim of this research is to examine the legal certainty of deeds of sharing joint rights due to divorce related to blocked land title certificates. The type of research that will be used is normative. The research approach is carried out using the statutory approach, case approach, conceptual approach and analytical approach. Sources of legal materials used in normative legal research consist of primary, secondary and tertiary legal materials. Data analysis techniques by collecting legal materials and other sources of legal materials that are relevant to the legal issues being studied. Analysis of legal materials carried out in this research is legal interpretation (interpretation) and legal construction methods, namely grammatical interpretation, systematic interpretation. Legal certainty regarding the Deed of Sharing of Joint Rights regarding divorce is based on the Civil Code, the Marriage Law and legal regulations regarding land so that the process of transferring land rights can be carried out.*

Keywords: *Legal Certainty, Deed of Division of Rights, Divorce and Land*

Abstrak. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji tentang kepastian hukum akta pembagian hak bersama karena perceraian terkait sertifikat hak atas tanah yang di blokir. Jenis penelitian yang akan digunakan adalah normatif. Pendekatan penelitian dilaksanakan dengan cara pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Kasus, pendekatan konseptual dan pendekatan analitis. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum normatif, terdiri dari bahan Hukum Primer, sekunder dan tersier. Teknik analisis data dengan pengumpulan bahan hukum dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Analisa bahan-bahan hukum dilakukan dalam penelitian ini penafsiran hukum (interpretasi) dan metode konstruksi hukum yaitu penafsiran gramatikal, penafsiran sistematis. Kepastian hukum terhadap Akta Pembagian Hak Bersama terkait perceraian didasari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Perkawinan maupun peraturan perundangan mengenai pertanahan sehingga untuk proses peralihan hak atas tanahnya dapat dilakukam.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Akta Pembagian Hak, Perceraian dan Pertanahan

1. LATAR BELAKANG

Perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami isteri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang Bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Harta bersama adalah harta yang dikumpulkan selama berumah tangga sehingga menjadi hak suami istri (Marwan & Jimmy, 2009). Oleh karena itu, ketika ikatan perkawinan tersebut putus, maka kedua pihak juga akan mendapatkan hak yang sama terhadap harta benda yang diperoleh selama perkawinan (Lukito, 1998). Menurut R. Subekti, “perjanjian perkawinan adalah suatu perjanjian mengenai harta benda suami isteri selama perkawinan mereka, yang menyimpang dari asas dan pola yang ditetapkan oleh undang-undang” (Tutik, 2008).

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, sedangkan Pasal 35 ayat (2) berbunyi,

harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Untuk melakukan perbuatan hukum atas harta bersama dalam perkawinan, Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan menentukan bahwa suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Bilamana seorang suami dan istri melakukan perceraian dan meninggalkan harta bersama, maka terhadap harta tersebut belum ada peraturan yang mengatur, hukum mana yang dipakai terhadap harta bersama tersebut. Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan mengatur bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing. Menurut H. Hilman Hadikusuma menjelaskan akibat hukum yang menyangkut harta bersama berdasarkan Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan ini diserahkan kepada para pihak yang bercerai tentang hukum mana yang akan berlaku, dan jika tidak ada kesepakatan antara mantan suami-istri, hakim dapat mempertimbangkan menurut rasa keadilan yang sewajarnya (Hilman Hadikusuma, 2003). Salah satu benda yang lazim diperoleh dalam perkawinan dan menjadi harta bersama adalah hak atas tanah.

Berdasarkan literatur tersebut, tujuan penelitian ini untuk mengkaji tentang kepastian hukum akta pembagian hak bersama karena perceraian terkait sertifikat hak atas tanah yang di blokir.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang akan digunakan adalah normatif. Pendekatan penelitian dilaksanakan dengan cara pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Kasus, pendekatan konseptual dan pendekatan analitis.

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum normatif, terdiri dari bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang bersifat otoritatif dan mengikat yang terdiri dari antara lain Undang-Undang Dasar 1945; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Nieuw Burgelijk Wetboek*; Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Jo. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Secara Elektronik; Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor

69/PUNDANG-UNDANG-XIII/2015 tentang Perjanjian Kawin. Bahan hukum sekunder seperti rancangan undang-undang, rancangan peraturan daerah, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum yang ada relevansinya dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan hukum tersier seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya.

Teknik analisis data dengan pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan hukum pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi. Analisa bahan-bahan hukum dilakukan dalam penelitian ini penafsiran hukum (interpretasi) dan metode konstruksi hukum yaitu penafsiran gramatikal, penafsiran sistematis.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perceraian dan Pembagian Harta Bersama

Ketentuan Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah: “Menentukan adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah (mengenai peralihan hak atas tanah baik melalui pembagian harta bersama (gono gini) yang belum bersertipikat berdasarkan putusan pengadilan dengan melalui panitera pengadilan, baik pengadilan umum, pengadilan tata usaha negara maupun pengadilan agama, wajib memberitahukan kepada kepala kantor pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan ketua pengadilan, yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah di daftar atau satuan rumah susun, untuk di catat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertifikatnya dan daftardaftar lainnya” (Harsono, 2002).

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 94 ayat (2) butir h PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menegaskan tentang perubahan data yuridis berupa: “Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan.”

Disamping itu, Pasal 125 ayat (1) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menegaskan hal serupa, bahwa: Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan oleh kepala kantor pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim ketua pengadilan atau putusan pengadilan yang telah

mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi dari panitera pengadilan yang bersangkutan.”

Pasal 125 ayat (2) PMNA/BPN nomor 3 Tahun 1997 :

Menetapkan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan / penetapan ketua pengadilan bagi pihak yang berkepentingan (pemegang hak terakhir / pendaftar tanah) sebagai berikut:

- a. Salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi.
- b. Bukti kepemilikan hak atas tanah.
- c. Identitas pemohon ;

Dalam Pasal 126 ayat (1) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 juga menegaskan hal serupa yaitu:

”Pihak yang berkepentingan dengan minta di catat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun akan di jadikan objek gugatan di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.”

Berikutnya berdasarkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut: :

- a. Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi:
 - 1) Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada kantor pertanahan.
 - 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).
 - 3) Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
 - 4) Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
 - 5) Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan.
 - 6) Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

- 7) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh pihak sebelum didaftar oleh kantor pertanahan.
- 2) Penolakan kepala kantor pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.
- 3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya dengan salinan

Berdasarkan Akta Notaris

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (*figure*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tandatangannya serta segelnya (*capnya*) memberikan jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasehat hukum yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya dikemudian hari (Soegondo Notodisoerjo, 1993). Notaris adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang umum untuk membuat akta perikatan, selagi belum ada undang-undang yang mengatur perihal pembuatan akta tertentu dengan pejabat khusus di luar Notaris.. Memperhatikan berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan keberadaan Notaris sebagai Pejabat Umum, maka dapat diketahui tugas dan pekerjaan Notaris, yang diantaranya memberikan pelayanan publik untuk membuat akta-akta otentik, melakukan pendaftaran dan mensahkan (*waarmerken* dan *legaliseren*) surat-surat/akta-akta yang dibuat dibawah tangan (Naja, 2020). Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang- undang ini (Pasal 1 angka1 Undang-undang Jabatan Notaris). Kemudian dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, oleh/dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Dengan demikian, dari kedua ketentuan ini diketahui bahwa Notaris adalah pejabat umum, yang merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik. Notaris sebagai pejabat umum diberi kewenangan untuk membuat akta otentik. Kewenangan notaris sebagaimana telah diatur dalam Pasal 15 Undang- undang Jabatan Notaris, yaitu:

- 1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang- undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan

kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

2) Notaris berwenang pula:

- a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b) Membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c) Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; dan
- g) Membuat akta risalah lelang (Undang, 2009).

Wewenang yang ada pada Notaris salah satunya adalah membuat akta pembagian harta bersama. tetapi Permasalahan mengenai harta kekayaan dalam kehidupan pernikahan mejadi salah satu faktor yang sangat penting. Perselisihan yang sering terjadi diantara kedua belah pihak dikarenakan pada saat sebelum ataupun sesudah terjadinya perceraian, masing-masing pihak akan mempeributkan harta tersebut dengan mengklaim bahwa harta “ini dan itu” adalah miliknya. Dalam kaitannya dengan hal tersebut, diperlukan peran pihak lain sebagai pihak penengah yang memberikan masukan serta saran hukum kepada kedua belah pihak.

Peran pihak lain yang dimaksudkan dalam hal ini yaitu peran Notaris. Dalam kaitannya bahwa peran Notaris dengan kebutuhan masyarakat amatlah penting, mengingat Notaris adalah pejabat yang memiliki wewenang dalam membuat akta otentik dan dalam hal ini, peran Notaris yaitu membuat akta kesepakatan pembagian harta bersama bagi kedua belah pihak berdasarkan hasil perhitungan pembagian harta yang secara sepakat telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Dengan demikian, kewenangan notaris dalam pembuatan akta pembagian harta bersama apabila sudah terjadi perceraian, maka notaris tidak berhak mencampuri urusan pembagian tersebut dan kewenangan notaris hanya sebatas membuatan pernyataan para pihak. Kemudian hasil kesepakatan kedua belah pihak itulah, berapapun hasil yang di peroleh untuk masing-masing pihak tersebut, nantinya akan dituangkan kedalam akta yang dibuat oleh notaris.

Kewenangan menurut Philipus M. Hadjon diperoleh melalui tiga sumber yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan Negara oleh Undang-undang Dasar, kewenangan delegasi dan mandat adalah

kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Bedanya kewenangan delegasi adanya pemindahan atau pengalihan wewenang yang ada, atau dengan kata lain pemindahan atribusi kepada pejabat bawahnya dengan dibarengi pemindahan tanggung jawab. Sedangkan kewenangan mandat yaitu dalam hal ini tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalihan tangan kewenangan antara penguasa dan pegawai (tidak adanya pemindahan tanggung jawab atau tanggung jawab atau tanggung jawab tetap pada yang memberi mandat).

Berdasarkan teori tersebut kewenangan notaris termasuk dalam kewenangan atribusi, karena kewenangan yang dimiliki oleh notaris berasal dari suatu peraturan perundang-undangan, dalam hal ini wewenang notaris berasal dari Undang-undang Jabatan Notaris. Notaris memiliki wewenangnya sendiri, karena setiap wewenang harus ada dasar hukumnya. Maka wewenang seorang pejabat harus jelas dan tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan tersebut. sehingga jika terjadi suatu perbuatan diluar wewenang seorang pejabat disebut sebagai suatu perbuatan melanggar hukum. Oleh karena itu, suatu wewenang tidak muncul dari hasil diskusi ataupun pendapat-pendapat dari lembaga-lembaga legislatif. Kewenangan notaris tersebut diatur dalam Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris sebagaimana tersebut di atas.

bahwa peran notaris di Indonesia sangat diperlukan mengingat bahwa notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik termasuk juga membuat akta perjanjian pembagian harta bersama. notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta perjanjian pembagian harta bersama berdasarkan kehendak kedua belah pihak yang sepakat membagi hartanya secara adil melalui perjanjian pembagian harta bersama yang sesuai dengan undang- undang yang berlaku. Pembuatan akta perjanjian pembagian harta tersebut dilakukan pada saat sebelum terjadinya perceraian, karena dalam proses perceraian di pengadilan pasangan bercerai itu tidak lagi membahas persoalan pembagian harta gono gini. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan apabila pasangan yang akan bercerai tersebut tidak mencapai kesepakatan dalam pembagian hartanya, maka para pihak akan mengajukan pembagian harta bersama itu ke Pengadilan Agama bersamaan dengan gugatan perceraian.

Selama ini pelaksanaan pembagian harta sesuai kesepakatan mantan pasangan suami istri, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku Nomor 16 Tahun 2019 atas perubahan undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang menyebutkan harta bawaan kembali pada masing-masing para pihak yang membawa harta dan harta bersama di bagi bersama terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang memiliki bukti kepemilikan sertifikat, maka notaris menggunakan jabatan PPAT nya

dalam menyelesaikan pembagian harta bersama tersebut. tentunya ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para penghadap dalam pembuatan akta ini yaitu mengenai domkumen-dokumen yang mendukung dalam pembuatan akta, seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah, dan Bukti kepemilikan harta. Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka pembuatan akta bisa terkendala atau bahkan akta tersebut tidak bisa dibuatkan.

Kesimpulan dari hasil analisa di atas, bahwa Peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian pembagian harta bersama sangat penting, karena notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta perjanjian pembagian harta bersama berdasarkan kehendak dari kedua belah pihak yang secara sepakat membagi harta bersama secara adil dan notaris harus memastikan bahwa syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang terhadap sahnya suatu akta tersbut telah dipenuhi para penghadap dan juga mengenai asal- usul kepemilikan harta dari para pihak apakah harta tersebut merupakan harta yang diperoleh selama perkawinan atau harta warisan orang tua, hibah atau hadiah, hal itu harus dibuktikan dengan kepemilikan asal-usul harta tersebut. Apabila para pihak tidak bisa melampirkan bukti kepemilikan asal- usul harta itu, maka akan terkendala dalam pembuatan akta atau tidak bisa dibuatkan akta tersebut kalau tidak ada dasarnya. Selanjutnya pelaksanaan pembagian harta berdasarkan kesepakatan dari para pihak dan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang- undang Nomor 16 tahun 2019 atas perubahan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah atau dikenal dengan nama cadastre adalah istilah teknis untuk *record* (rekaman). *Cadastre* dari bahasa latin yang berarti *capistrum* yang menunjukkan suatu *register* atau *capite* yang merupakan istilah yang dipergunakan pada zaman Romawi yang dipergunakan untuk pajak tanah. Kadaster atau *record* ini dipergunakan sebagai istilah pendaftaran hak atas tanah yang mengandung arti pendaftaran oleh pemerintah terhadap semua tanah atau semua barang tak bergerak, terutama untuk tujuan pajak dan kepentingan peralihan hak milik dan hak kebendaan lain (Sudarsono, 2007). Dengan demikian cadastre merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian dan identifikasi dari tanah dan berfungsi sebagai bentuk continous recording (rekaman yang berkesinambungan) dari hak-hak atas tanah dan juga harus menunjukkan sifat yang terbuka untuk umum (*public record*). Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam

penggunaan dan pemanfaatan tanah (Adrian, 2012). Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan teratur untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan, dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu seperti bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (Rosawati, 2010). Merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, serta pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Adapun salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut yaitu mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan.

Dalam menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, Undang-Undang telah mengatur ketentuan dasar mengenai pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah terhadap tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, dimana pendaftaran tanah tersebut meliputi pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku (Anonim, 2004). Sebagai wujud dari tujuan Undang-Undang untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat, maka hal tersebut melalui pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sebagai jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menentukan bahwa:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
 - 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - 2) Pendaftaran hak hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
 - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - 4) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- 5) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai implementasi dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, maka oleh pemerintah telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1997 dan Peraturan Pelaksanaannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan Pendaftaran tanah didasarkan pada Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Menurut Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bentuk pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan menurut Pasal 1 Angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bentuk pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan secara individual atau masal yang meliputi satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian suatu wilayah desa/kelurahan. Perbedaan antara pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang ditentukan oleh Menteri Agraria, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Sedangkan menurut Pasal 1 Angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan penyesuaian

data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi di kemudian.

Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah memindahkan, sedangkan hak berarti benar (Nasution, 1997), peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang (Adrian, 2007). Setiap perbuatan yang dimaksudkan memindahkan Hak Milik atas tanah di atur dengan Peraturan Pemerintah. Hal ini di amanatkan oleh Pasal 26 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 Jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintahan) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pembagian Hak Bersama

Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah) (Sihombing, 2021).

Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya membuat surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum (Kansil C.S.T., 1989).

Hak bersama atau Hak Atas Tanah (HAT) atau Hak Milik atas Rumah Susun (HMRS) dapat terjadi karena peristiwa hukum misalnya pewarisan atau perkawinan dan/atau yang kedua adalah karena keinginan bebas dari mereka yang ingin memiliki tanah bersama seperti

untuk investasi yang dilakukan bersama. Untuk dapat mengakhiri hak bersama tersebut harus dilakukan Pembagian Hak Bersama HAT atau HMRS sesuai dengan kesepakatan masing-masing pemegang hak. Biasanya dari sebidang tanah yang awalnya milik bersama akan dijadikan milik satu orang atau lebih dengan jumlah orang yang lebih sedikit dibandingkan jumlah pemilik semula. Pembagian harta warisan bagi Ahli Waris dapat menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama tersebut berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta Pembagian Hak Bersama merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuktikan telah terjadinya kesepakatan diantara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama atas tanah yang dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah. Salah satu tujuan dari Pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menguasai secara benar mengenai aspek hukum yang akan dijadikan dasar atau alas hak maupun data pendukung dalam setiap pembuatan akta otentik. Akta Pembagian Hak Bersama dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan yang berlaku. Akta ini akan membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Di dalam Akta Pembagian Hak Bersama, tidak selalu diikuti oleh pemecahan tanah. Dalam satu Akta Pembagian Hak Bersama dapat memuat satu atau beberapa bidang tanah sekaligus, satu Akta Pembagian Hak Bersama juga dapat memuat beberapa letak bidang tanah di beberapa wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal bidang tanah terletak pada beberapa daerah maka, pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama dapat dipilih akan dibuat di Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah kerja mana yang dipilih oleh kesepakatan para pihak. Namun, atas formulir nanti diberikan kepada masing-masing wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana bidang tanah tersebut masing-masing berada. Hukum yang mendasari pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama adalah Pasal 111 ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 111 ayat (3) menyebutkan akta mengenai pembagian waris dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta notaris. Selanjutnya dalam Pasal 111 ayat (4), apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian

warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Terakhir Pasal 111 ayat (5) menyebutkan bahwa apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.

Sementara Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi: Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Melalui pasal ini, juga diartikan bahwa jika terjadi peristiwa hukum akibat meninggalnya Pewaris sebagai pemegang Hak atas Tanah, maka sertifikat Hak atas Tanah dibaliknamakan atas nama para Ahli Waris (misalnya atas dasar Surat Keterangan Ahli Waris). Setelah sertifikat Hak atas Tanah tertulis nama para Ahli Waris, di kemudian hari Akta Pembagian Hak Berasama akan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah jika terjadi pembagian hak. Sehingga dapat dikatakan Akta Pembagian Hak Bersama merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama atas pemilikan suatu Hak Atas Tanah (HAT). Sementara yang dimaksud dengan pembagian hak bersama adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak bersama atas tanah.

Kasus Posisi

Akta Pembagian Hak Bersama Kota Bekasi dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Putra dengan wilayah kerja Kota Bekasi. Para Pihak menikah pada tahun 2000 berdasarkan kutipan akta nikah dari Kantor Urusan Agama Kecamatan Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo tanggal 4 Agustus 2000 dan tidak memiliki Perjanjian Kawin, pada masa perkawinannya para pihak memperoleh harta berupa tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik dengan nomor Surat Ukur SU.5011/2001, Luas 202 Meter Persegi, atas nama Pihak Pertama yang berlokasi di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong, Kelurahan Pakansari. Lalu para pihak bercerai pada tahun 2022 bercerai berdasarkan akta cerai Nomor : 5437/ AC / 2022 / PA. Sby. Setelah keluarnya Akta Cerai, para pihak membuat Akta

Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Restu yang wilayah kerjanya berada di Kabupaten Bogor pada tahun 2024, lalu pada saat pendaftaran peralihan hak yang didasari oleh Akta Pembagian Hak Bersama dalam proses peralihan tersebut dinyatakan tidak dapat dilaksanakan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung dikarenakan dinyatakan terdapat Blokir.

Analisa Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama karena perceraian terkait sertifikat hak atas tanah yang di blokir.

Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama itu timbul karena perkawinan. Pengertian Perkawinan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Jo. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 1 berbunyi sebagai berikut: “Perkawinan ialah ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami isteri, dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia, kekal dan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (Syifa Janany Mawaddah, Deny Guntara, 2019).

Di Indonesia terdapat tiga peraturan yang mengatur masalah perjanjian perkawinan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Jo. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Instruksi Presiden Nomor 1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Jo. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka di Indonesia telah terjadi unifikasi hukum dalam bidang hukum perkawinan, kecuali sepanjang yang belum atau tidak di atur dalam undang-undang tersebut, maka peraturan lama dapat dipergunakan (Sukardi, 2016).

Mengenai tentang perjanjian perkawinan ini diatur di dalam Undang-Undang Hukum Perdata dan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Jo. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Dalam Bab IV Pasal 29 tentang perjanjian perkawinan yang menyatakan, pada waktunya atau sebelum perkawinan dilaksanakan kedua belah pihak atas persetujuan bersama dapat membuat perjanjian tertulis yang disahkan pengawai pencatat perkawinan atau notaris. Isinya juga berlaku terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut. Perkawinan itu sendiri dapat hapus atau putus dikarenakan beberapa hal salah satunya dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Jo. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yaitu karena perceraian. Perceraian menurut Subekti adalah “Penghapusan perkawinan dengan putusan hakim atau tuntutan salah satu pihak dalam perkawinan itu” (Hariati, 2024).

Mengenai harta bawaan dari masing-masing pihak harta hanya diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan dapat dikuasai oleh masing-masing pihak sepanjang tidak ada perjanjian kawin. Selain dapat menguasai, suami isteri juga dapat memindahkannya kepada orang lain, karena mempunyai kedudukan yang seimbang dalam rumah tangga. Sehingga apabila terjadi perceraian maka mengenai harta bawaan suami-isteri tetap dikuasai oleh masing-masing pihak kecuali ada perjanjian lain sebelum perkawinan. Harta bersama dijelaskan oleh Erna Wahyuni dan Putu Samawati adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan. Walaupun pada kenyataannya seorang isteri tidak ikut mencari nafkah, namun isteri mempunyai hak yang sama dengan suami atas harta bersama ini. Artinya bila terjadi perceraian, maka pada umumnya harta bersama dibagi dua, isteri maupun suami mendapatkan bagian yang sama (masing-masing setengah bagaian). Sebaliknya, harta bawaan adalah harta yang sudah didapat suami atau isteri sebelum menikah, hadiah dan harta waris tidak termasuk dalam kategori harta bersama, maksudnya harta-harta ini tidak dapat ikut dibagi apabila terjadi perceraian.

Dari fenomena yang ada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum melaksanakan penandatanganan Akta Pembagian Hak Bersama telah melakukan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik. Dari hasil pengecekan tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan proses penandatanganan Akta Pembagian Hak Bersama.

Para pihak melaksanakan penandatanganan Akta Pembagian Hak Bersama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, setelah dilaksanakannya penandatanganan Akta Pembagian Hak Bersama tersebut, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar (Anonim, 1997), sesuai dengan pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran. Namun dari Fenomena yang ada setelah di daftarkan peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama, Badan Pertanahan memberikan catatan blokir dan menolak permohonan peralihan hak atas tanah tersebut dikarenakan terdapat sengketa pertanahan.

Dari penjelasan diatas dalam hal ini Badan Pertanahan sebagai pelayanan untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah. Lalu kewenangan lain Badan Pertanahan Nasional juga di atur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita.

Melihat dari ketentuan yang ada, artinya dalam hal ini Badan Pertanahan adalah sebagai pelayanan bagi para pihak yang ingin melakukan kegiatan pendaftaran tanah, dan dalam fenomena kali ini, para pihak telah sepakat untuk melaksanakan pembagian harta bersama berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai wilayah kerjanya yang mana disesuaikan berdasarkan lokasi tanah harta bersama tersebut. Sebelum melaksanakan proses penandatanganan akta, sebagaimana telah dijelaskan diatas, Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melaksanakan kesesuaian data fisik dan yuridis pada sistem layanan informasi elektronik di Badan Pertanahan tersebut, dan hasil dari pengecekan tersebut tidak terdapat permasalahan, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyatakan tidak ada permasalahan terhadap hak atas tanah tersebut, dari hal itu Pejabat Pembuat Akta Tanah melanjutkan untuk proses penandatanganan Akta Pembagian Hak bersama dan melakukan peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan setempat, namun setelah melakukan peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), terdapat catatan blokir sehingga sertifikat hak atas tanah tersebut tidak dapat diproses, jika kita mengacu pada peraturan yang telah dijelaskan diatas, hal ini membuat ketidakpastian hukum, dikarenakan berdasarkan peraturan yang ada, Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melaksanakan sesuai prosedur yang ada, namun dikarenakan terdapat blokir dan tidak dapat diproses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi ketidakpastian terhadap Akta Pembagian Hak Bersama dan juga sertipikat hak atas tanah tersebut.

Dari fenomena yang ada, jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum untuk kepastian hukum Akta Pembagian Hak Bersama karena perceraian terkait sertipikat hak atas tanah yang di blokir terhadap akta tersebut menjadi tidak ada kepastian hukum dikarenakan Akta Pembagian Hak Bersama tersebut tidak dapat digunakan untuk peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional, dimana untuk peralihan hak atas tanah diatur di dalam pasal 37 ayat (1) dan 38 ayat (1) & 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 97 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 16 Tahun 2021 Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi dalam

pelaksanaannya tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dikarenakan terdapat blokir yang dinyatakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dimana berdasarkan pasal 3 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita berbunyi

- a. Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan masih ada dualisme ketentuan yang mengatur untuk suatu modal dasar,
- b. Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Dari Fenomena yang ada para pihak tidak ada yang mengajukan blokir terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut dan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama, sehingga berdasarkan ketentuan yang berlaku seharusnya peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan pendaftarannya namun karena ada pernyataan Badan Pertanahan Nasional tersebut pendaftaran peralihan haknya tidak dapat dialihkan, disinilah terdapat ketidakpastian terhadap Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jika dikaitkan dengan teori pendaftaran tanah, boedi harsono mendefinisikan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Anonim, 1997), kegiatan Pemerintah dalam hal ini untuk melakukan tertib administrasi yang sesuai prosedur/teratur untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang diajukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun pada pelaksanaannya tidak dapat dikatakan tertib administrasi karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, dimana seharusnya apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah melakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah lalu membuat Akta Pembagian Hak Bersama seharusnya dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah berdasrakan Akta Pembagian Hak Bersama itu dimulai dari adanya perkawinan yang tidak memiliki perjanjian kawin lalu bercerai, dan untuk pembagian hak bersama tersebut para pihak sepakat untuk membaginya dengan membuat Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembuatan akta diawali dengan pengecekan atau validasi terlebih dahulu terhadap sertipikat, lalu Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk Akta Pembagian Hak Bersama tersebut, namun ternyata sertipikat tersebut terblokir sehingga pemblokiran tersebut harus dicabut terlebih dahulu untuk lanjut dilakukan proses pelaksanaan pendaftarannya. Kepastian hukum terhadap Akta Pembagian Hak Bersama terkait perceraian didasari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Perkawinan maupun peraturan perundangan mengenai pertanahan sehingga untuk proses peralihan hak atas tanahnya dapat dilakukam.

DAFTAR REFERENSI

- Adrian, S. (2007). Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendafrannya. In *Jakarta, Sinar Grafika*.
- Adrian, S. (2012). Sertifikat hak atas tanah. *Sinar Gafika*, 1, 328.
- Anonim. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Icassp*, 21(3), 295–316.
- Anonim. (2004). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Undang-Undang No.5 Tahun 1960*, (1), 1–5.
- Hariati, S. (2024). Penerapan Asas-Asas Perjanjian Syariah Dalam Akad Pembiayaan Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Kompilasi Hukum*. Retrieved from <http://www.jkh.unram.ac.id/index.php/jkh/article/view/167%0Ahttps://www.jkh.unram.ac.id/index.php/jkh/article/download/167/117>
- Harsono, B. (2002). Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. In *Jakarta Universitas Trisakti*.
- Hilman Hadikusuma. (2003). Hukum Perkawinan Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama. *Mandar Maju*, Cet. 2 hlm 1.
- Kansil C.S.T. (1989). Pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia. *Balai Pustaka*.
- Lukito, R. (1998). Pergumulan Antara Hukum Islam dan Adat di Indonesia. In *Pergumulan Antara Hukum Islam dan Adat di Indonesia*.
- Marwan, M., & Jimmy. (2009). Kamus Hukum Dictionary of Law Complete Edition. *Reality Publisher*, 450. Retrieved from <https://jdih.baliprov.go.id/produk-hukum/monografi-hukum/buku-hukum/28072>

Undang, U. (2009). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Dengan. *Peraturan BPK.Go.Id*, 1(1), 65.