

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM PEMBAGIAN HARTA BERSAMA SETELAH PUTUS PERCERAIAN DI WILAYAH JAKARTA TIMUR

Rosalina Rachmawaty

Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara

Correspondence		
Email: Rosalina_chanid@yahoo.com	No. Telp:	
Submitted 25 Desember 2025	Accepted 28 Desember 2025	Published 29 Desember 2025

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta bersama setelah putusnya perceraian merupakan persoalan hukum yang sering menimbulkan sengketa, khususnya terkait kepastian hukum dan perlindungan hak para pihak. Permasalahan ini menjadi semakin kompleks apabila tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tinjauan hukum terhadap peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta bersama setelah perceraian serta mengkaji pelaksanaannya di wilayah Jakarta Timur. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yang didukung oleh data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta literatur hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah akibat pembagian harta bersama setelah perceraian harus didasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau kesepakatan para pihak yang dibuat dalam akta otentik. Selanjutnya, peralihan hak tersebut wajib didaftarkan ke kantor pertanahan agar memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Namun dalam praktiknya, masih ditemukan kendala administratif dan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum yang berlaku, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Kata kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Harta Bersama, Perceraian, Kepastian Hukum

ABSTRACT

The transfer of land rights in the distribution of joint marital property after divorce is a legal issue that often leads to disputes, particularly regarding legal certainty and the protection of the parties' rights. This issue becomes more complex when the transfer is not carried out in accordance with the applicable laws and regulations. This study aims to analyze the legal review of land rights transfer in the division of joint property after divorce and to examine its implementation in the East Jakarta area. The research method employed is normative legal research using statutory and conceptual approaches, supported by secondary data in the form of legislation, court decisions, and relevant legal literature. The results indicate that the transfer of land rights resulting from the division of joint property after divorce must be based on a court decision with permanent legal force or an agreement between the parties set forth in an authentic deed. Furthermore, such transfer must be registered at the land office to ensure legal certainty and protection. However, in practice, administrative obstacles and a lack of public understanding of legal procedures are still found, which may lead to potential disputes in the future.

Keywords: Transfer of Land Rights, Joint Marital Property, Divorce, Legal Certainty

PENDAHULUAN

Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 setelah amandemen dirumuskan bahwa "Negara Indonesia adalah negara hukum". Penegasan "Negara Indonesia" merupakan penjelasan yang sudah dapat dipahami sebagai identitas, bahwa negara yang diatur dalam konstitusi ini bernama "Indonesia". Selain itu artinya bahwa dalam penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara terdapat aturan-aturan hukum yang mengaturnya. Undang-undang Dasar itu sendiri merupakan sebagian dari hukum dasar yang tertulis. Selain Undang-undang Dasar, terdapat aturan-aturan dasar yang timbul dan terpelihara dalam praktik penyelenggaraan negara meskipun tidak tertulis. Dalam penyelenggaraan negara, sebagian besar aturan dituangkan dalam bentuk hukum tertulis, mulai dari Undang-undang Dasar, Undang-undang, Peraturan Daerah, sampai pada peraturan yang paling rendah kedudukannya. Sementara itu, keberadaan hukum tidak tertulis dalam praktik ketatanegaraan lahir untuk melengkapi hal-hal yang tidak diatur dalam hukum tertulis

Perkawinan adalah persekutuan hidup antara seorang pria dan seorang wanita yang dikukuhkan secara formal dengan Undang-Undang, yaitu yuridis dan kebanyakan juga religius menurut tujuan suami istri dan Undang-Undang, dan dilakukan untuk selama hidupnya menurut lembaga perkawinan. Perkawinan pada hakikatnya bukan sekadar ikatan lahir dan batin antara seorang laki-laki dan perempuan, melainkan juga merupakan peristiwa hukum yang membawa berbagai konsekuensi yuridis bagi para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya. Sejak perkawinan dilangsungkan secara sah, suami dan istri tidak lagi berdiri sebagai individu yang terpisah dalam hukum, melainkan terhubung dalam suatu hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban secara timbal balik. Hubungan hukum tersebut tidak hanya menyangkut status pribadi, tetapi juga mencakup aspek harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan berlangsung.

Putusnya perkawinan akibat perceraian pada dasarnya tidak hanya mengakhiri hubungan hukum antara suami dan istri sebagai pasangan, tetapi juga memunculkan berbagai konsekuensi hukum lanjutan yang tidak kalah kompleks, salah satunya berkaitan dengan pembagian harta bersama. Setelah ikatan perkawinan berakhir, harta yang selama ini berada dalam satu kesatuan hukum harus ditentukan kembali pembagiannya secara jelas dan adil bagi masing-masing pihak. Pembagian dilakukan apabila perselisihan rumah tangga yang mengarah pada perceraian, bubarnya perkawinan maka secara otomatis harta bersama juga buabarnya kesatuan harta dalam perkawinan. pembagian harta bersama telah diatur dalam undang-undang nomor 1 tahun 1974, pada pasal 37 telah dijelaskan apabila putusnya perkawinan karena perceraian, harta bersama di atur menurut hukumnya masing-masing yaitu hukum agama, hukum adat dan hukum lainnya. Pembagian tersebut dilakukan ketika tidak ada perjanjian diannya mengacu pada perjanjian yang telah dibuat antara suami istri tersebut

Tanah merupakan salah satu objek harta bersama yang memiliki kedudukan sangat strategis karena di dalamnya melekat nilai ekonomi, sosial, dan yuridis yang tinggi. Secara ekonomi, tanah kerap menjadi aset bernilai besar yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sumber penghidupan, maupun instrumen investasi jangka panjang bagi keluarga. Secara sosial, tanah tidak jarang memiliki keterikatan emosional dan simbolik bagi para pihak, terutama apabila tanah tersebut digunakan sebagai rumah tinggal atau diperoleh melalui proses panjang selama masa perkawinan. Sementara itu, dari sisi yuridis, tanah merupakan objek hukum yang penguasaannya tunduk pada ketentuan hukum pertanahan yang ketat, termasuk kewajiban pendaftaran dan kepastian status hak. pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda kadaster) suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau nilai-nilai alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*Capistratum*" yang berarti suatu register atau kapita atau unit yang diperbuat untuk tanah (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah

Dalam praktik di lapangan pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang bersumber dari pembagian harta bersama pasca perceraian sering kali tidak berjalan secara sederhana sebagaimana yang dibayangkan dalam ketentuan normatif. Berbagai kendala kerap muncul, salah satunya berupa ketidaksesuaian antara amar putusan pengadilan mengenai pembagian harta bersama dengan prosedur administrasi pendaftaran tanah yang berlaku. Tidak jarang putusan pengadilan hanya menetapkan pembagian secara proporsional tanpa disertai perintah yang jelas mengenai mekanisme peralihan hak dan kewajiban untuk melakukan balik nama sertifikat. Akibatnya, proses perubahan data yuridis pada sertifikat tanah menjadi tertunda atau bahkan tidak dilaksanakan sama sekali. Contoh permasalahan tersebut dapat dilihat secara

konkret dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 621/G/TF/2023/PTUN.JKT.

Berdasarkan berbagai kondisi normatif dan empiris tersebut kebutuhan akan suatu kajian hukum mengenai peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta bersama setelah putusnya perkawinan. Kompleksitas permasalahan yang muncul, baik dari sisi pengaturan hukum maupun implementasinya di lapangan, menunjukkan bahwa persoalan ini memerlukan analisis yang mendalam dan terpadu antara hukum perkawinan dan hukum agraria. Penelitian ini menjadi penting untuk memberikan kejelasan dan kepastian hukum bagi para pihak yang berhadapan dengan pembagian harta bersama, khususnya dalam menentukan hak dan kewajiban atas tanah pasca perceraian, sekaligus mencegah timbulnya sengketa lanjutan di kemudian hari. Selain itu kajian ini diharapkan mampu memberikan perlindungan hukum yang lebih efektif bagi mantan suami dan istri sebagai subjek hukum yang setara, serta menjadi kontribusi akademik yang bermakna dalam pengembangan doktrin dan praktik hukum, khususnya dalam upaya harmonisasi antara ketentuan hukum perkawinan dan hukum agraria di Indonesia.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penelitian ini dirumuskan melalui pertanyaan-pertanyaan berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta bersama setelah putus perceraian menurut hukum positif Indonesia?
2. Bagaimanakah implementasi kepastian hukum atas peralihan harta bersama setelah putus perceraian di wilayah Jakarta Timur?

KERANGKA TEORI

Pengaturan Hukum mengenai peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta bersama setelah putus perceraian menurut hukum positif Indonesia

Dalam hukum perkawinan Indonesia harta bersama menempati kedudukan yang penting sebagai salah satu akibat hukum dari berlangsungnya suatu perkawinan yang sah. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan secara tegas mengatur bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama suami istri, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 35 ayat (1), sementara harta bawaan masing-masing pihak tetap berada di bawah penguasaan masing-masing sepanjang tidak ditentukan lain. Pengaturan ini menunjukkan bahwa sejak terjadinya perkawinan, hukum memandang adanya penyatuan kepentingan ekonomi antara suami dan istri atas harta yang diperoleh selama masa perkawinan. Lebih lanjut pada Pasal 37.

Dalam perspektif hukum agraria tanah merupakan objek hukum yang penguasaannya dan pemanfaatannya diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 4 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama. Hak-hak atas tanah tersebut, seperti hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai, memberikan kewenangan tertentu kepada pemegang hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila tanah diperoleh selama masa perkawinan, maka berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, tanah tersebut pada prinsipnya termasuk dalam kategori harta bersama, meskipun secara administratif sertifikat hak atas tanah hanya tercatat atas nama salah satu pihak. Hal ini menunjukkan bahwa penentuan tanah sebagai harta bersama lebih dititikberatkan pada waktu dan dasar perolehannya, bukan semata-mata pada pencatatan formal kepemilikan. Namun demikian, karakteristik hak atas tanah dalam

hukum agraria yang menuntut kepastian subjek dan objek hak, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, membawa implikasi hukum tersendiri ketika tanah tersebut harus dibagi setelah terjadinya perceraian.

Dalam konteks perceraian hukum perkawinan menentukan siapa yang berhak atas tanah sebagai bagian dari pembagian harta bersama, sedangkan hukum agraria memastikan bahwa hak tersebut diwujudkan secara sah melalui prosedur peralihan dan pencatatan administrasi pertanahan. Dengan demikian, kedua rezim hukum tersebut tidak dapat dipisahkan, karena hukum perkawinan memberikan dasar substantif mengenai hak para pihak, sementara hukum agraria menyediakan instrumen normatif dan teknis untuk merealisasikan pembagian dan peralihan hak atas tanah pasca perceraian secara tertib dan memberikan kepastian hukum. Peralihan hak atas tanah yang timbul sebagai akibat pembagian harta bersama setelah putusnya perkawinan karena perceraian harus didasarkan pada landasan hukum yang jelas agar memiliki legitimasi yuridis yang kuat. Secara normatif, dasar pembagian harta bersama bersumber dari Pasal 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang menegaskan bahwa harta bersama diatur menurut hukum masing-masing pihak setelah perceraian, yang dalam praktik peradilan sering dituangkan dalam putusan pengadilan.

Pengaturan peralihan hak atas tanah pasca perceraian pada dasarnya diarahkan untuk mewujudkan prinsip kepastian hukum dan perlindungan hak bagi para pihak yang terlibat dalam pembagian harta bersama. Kepastian hukum menjadi prinsip fundamental sebagaimana tercermin dalam tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam konteks perceraian, kepastian hukum tersebut hanya dapat tercapai apabila pembagian harta bersama yang ditetapkan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, khususnya Pasal 35 dan Pasal 37, dilaksanakan secara konsisten dengan mekanisme peralihan dan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam hukum agraria. Kesesuaian dan keterpaduan antara norma hukum perkawinan yang bersifat substantif dan norma hukum agraria yang bersifat formal menjadi sangat penting agar status hukum tanah pasca perceraian tidak menimbulkan ambiguitas atau sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, pengaturan peralihan hak atas tanah akibat perceraian tidak hanya berfungsi sebagai sarana pembagian harta bersama, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hak dan penjamin kepastian hukum, yang menuntut adanya harmonisasi penerapan hukum perkawinan dan hukum agraria dalam sistem hukum positif Indonesia.

Implementasi kepastian hukum atas peralihan harta bersama setelah putus perceraian di wilayah Jakarta Timur

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.¹⁵ Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.

Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap seharusnya menjadi dasar utama bagi pelaksanaan peralihan hak, namun tanpa dukungan mekanisme administratif yang jelas dan konsisten, putusan tersebut berpotensi tidak dapat direalisasikan secara efektif. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, kepastian hukum baru benar-benar terwujud apabila amar putusan pengadilan dapat ditindaklanjuti melalui proses peralihan dan pendaftaran hak sesuai dengan ketentuan hukum agraria, sehingga status hukum tanah menjadi jelas dan tidak menimbulkan keraguan di kemudian hari. Dengan demikian, kepastian hukum dalam peralihan harta bersama pasca perceraian menuntut adanya sinkronisasi antara aspek yudisial dan

administratif agar hak-hak para pihak terlindungi secara optimal dan tujuan hukum berupa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dapat tercapai secara seimbang.

Berdasarkan analisis terhadap praktik peralihan harta bersama pasca perceraian di wilayah Jakarta Timur dapat disimpulkan bahwa implementasi kepastian hukum masih menghadapi tantangan yang bersumber dari aspek normatif maupun administratif. Meskipun ketentuan hukum perkawinan dan hukum agraria telah memberikan dasar hukum yang cukup jelas, dalam praktiknya pelaksanaan peralihan hak atas tanah sering terhambat oleh ketidakharmonisan prosedur, perbedaan penafsiran antar lembaga, serta belum tegasnya batas kewenangan pejabat administrasi pertanahan dalam menindaklanjuti putusan pengadilan. Kondisi ini berimplikasi pada tertundanya pemenuhan hak para pihak dan berpotensi menimbulkan sengketa lanjutan yang seharusnya dapat dihindari. Oleh karena itu, diperlukan upaya penguatan kepastian hukum melalui harmonisasi antara amar putusan pengadilan dengan prosedur pendaftaran tanah, sehingga putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan secara efektif di tingkat administrasi. Selain itu, peningkatan koordinasi dan komunikasi antar lembaga, khususnya antara pengadilan, PPAT, dan Kantor Pertanahan, menjadi sangat penting untuk memastikan keseragaman pemahaman dan pelaksanaan kewenangan masing-masing. Penegasan batas kewenangan pejabat administrasi pertanahan juga perlu dilakukan agar tindakan administratif tidak melampaui ranah yudisial dan tetap berorientasi pada perlindungan hak serta kepastian hukum bagi masyarakat, khususnya dalam peralihan hak atas tanah sebagai bagian dari pembagian harta bersama pasca perceraian.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta bersama setelah putus perceraian pada prinsipnya telah diatur secara normatif melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta peraturan pelaksanaannya, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa tanah yang diperoleh selama perkawinan merupakan bagian dari harta bersama dan pembagiannya pasca perceraian harus dilaksanakan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
2. Praktik peralihan hak atas tanah akibat pembagian harta bersama setelah perceraian di wilayah Jakarta Timur menunjukkan masih adanya berbagai kendala yuridis dan administratif yang menghambat terwujudnya kepastian hukum. Kendala tersebut antara lain berupa perbedaan penafsiran terhadap amar putusan pengadilan, persyaratan teknis pendaftaran tanah yang bersifat formalistik, serta belum optimalnya koordinasi antara pengadilan, PPAT, dan Kantor Pertanahan. Kondisi ini tercermin dalam adanya penolakan atau penundaan tindakan administratif meskipun telah terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sebagaimana terlihat dalam praktik penyelesaian sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Saran

1. Diperlukan peningkatan sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai prosedur peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta bersama setelah perceraian agar tercipta kepastian dan perlindungan hukum.
2. Aparat terkait, khususnya Kantor Pertanahan, diharapkan dapat meningkatkan pelayanan administrasi yang lebih efektif dan efisien guna mempermudah proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.
3. Para pihak yang bercerai disarankan untuk menyelesaikan pembagian harta bersama melalui jalur hukum yang sah dan segera melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk menghindari sengketa di masa mendatang.

4. Pemerintah perlu melakukan evaluasi terhadap regulasi dan prosedur yang ada agar lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat serta memberikan kepastian hukum yang lebih optimal.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).
- Ahmad Rofiq, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015).
- Boedi Harsono I. "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2008)
- Lusia Sulastri, Agus Manurung. *Polemik Pencatatan Anak Dari Nikah Siri*, Jurnal Hukum Sasana, Vol. 7, No. 2, December 2021, pp. 321-332, DOI: <https://doi.org/10.31599/sasana.v7i2.858>.
- Moh. Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acaea Perdata*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004).
- R. Soegidjatno Tjakranegara, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000).
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2016).
- Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, (Jakarta: Presentasi Pustaka, 2006).
- Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012).
- Zainal Asikin, *Mengenal Filsafat Hukum* (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2014).
- Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan atas perubahan Undang-undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan
- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 621/G/TF/2023/PTUN.JKT
- Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 340/B/TF/2024/PT.TUN.JKT