

## PENULISAN NAMA TUNGGAL DALAM SERTIPIKAT HAK MILIK DI KOTA YOGYAKARTA DITINJAU DARI PERSPEKTIF ASAS MUTAKHIR

Anindya Widha Puspita<sup>1</sup>, Hartini<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Indonesia. E-mail: [anindyawidhapuspita@mail.ugm.ac.id](mailto:anindyawidhapuspita@mail.ugm.ac.id)

<sup>2</sup> Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Indonesia.

---

**Abstract:** *This research concludes that certificate writing is dominated by men (single) due to religious/belief, socio-cultural and economic factors. Writing a single subject on the certificate doesn't match the current principles because there is no match physical data and juridical data. Writing names singularly or plurally on a certificate has advantages and disadvantages in terms of the subject, rights and obligations and transferred. Singular and plural subjects physically have the right to use objects, but legally the subject written on the certificate has the right to transfer land rights. The rights and obligations of singular and plural writing are burdened by PBB and BPHTB. In single writing, during the process of transferring inheritance rights, the married couple is burdened by BPHTB unanimously without considering their roles. BPHTB calculation in plural writing reduces the payment obligations of the husband/wife because their role is recognized. When transferring rights to merge objects, objects that are recorded plurally, the merger process is simple because it does not require a name change, whereas in single writing adjustments are made and payments of taxes and other fees.*

**Keywords:** *Current principle; Property rights; Joints of property rights.*

How to Site: Anindya Widha Puspita, Hartini (2024). Penulisan Nama Tunggal Dalam Sertipikat Hak Milik Di Kota Yogyakarta Ditinjau Dari Perspektif Asas Mutakhir. Jurnal hukum *to-ra*, 10 (2), pp 237-256. DOI. 10.55809/tora.v10i2.364

---

### Introduction

Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah<sup>1</sup>. Pendaftaran Tanah diatur pada Pasal 19 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA). Sebagai tindak lanjut dari UUPA, maka diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan implementasi pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran Tanah yang dilaksanakan oleh Pemerintah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah)*, Cet. 18, Djambatan, Jakarta, hlm. 11.

suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, selain itu untuk terselenggaranya tertib administrasi<sup>2</sup>.

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah<sup>3</sup>. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak serta Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah lainnya<sup>4</sup>. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah salah satunya mengenai pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dapat terjadi karena transaksi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Terhadap peralihan hak atas tanah di atas, kecuali pemindahan hak melalui eksekusi proses lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Umum yang diangkat, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>5</sup>.

Fungsi dan peranan PPAT adalah melaksanakan tahapan awal dari proses pendaftaran tanah dengan membuat akta autentik yang membuktikan kebenaran telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Selanjutnya dengan berlandaskan akta autentik yang dibuat oleh PPAT maka akan menjadi dasar untuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan di wilayah bidang tanah tersebut terletak. Akta autentik yang dibuat oleh PPAT salah satunya akan dijadikan dasar dalam permohonan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan di Indonesia menganut lima asas pendaftaran tanah<sup>6</sup>, sebagaimana diatur pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini mengkaji lebih lanjut asas mutakhir yang menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Hal ini dapat diartikan apabila terdapat peralihan hak atas tanah yang sumber perolehannya terdapat lebih dari satu orang (jamak) maka dalam pembukuan buku tanah atas pencantuman pemegang

---

<sup>2</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3.

<sup>3</sup> *Ibid.*, Pasal 11.

<sup>4</sup> *Ibid.*, Pasal 12 (2).

<sup>5</sup> *Ibid.*, Pasal 37 (1).

<sup>6</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, hlm. 17-18.

hak atas tanahnya harus sesuai kenyataan di lapangan yaitu memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan.

Penelitian ini mengkaji tentang perspektif asas mutakhir pada pendaftaran dalam permohonan peralihan hak yang merupakan harta bersama dalam perkawinan. Harta bersama sebagaimana diatur pada Pasal 35 sampai Pasal 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan suami-isteri dapat bertindak atas harta bersama dengan persetujuan kedua belah pihak. Apabila terdapat harta bawaan dari masing-masing pihak maka harta tersebut berada di bawah penguasaan masing-masing pihak.

Kedudukan suami dan isteri dalam Perkawinan adalah setara, sebagaimana diatur pada Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Kesetaraan hak dan kewajiban yang dimiliki suami dan isteri dalam kehidupan berumah tangga dan pergaulan hidup di masyarakat menjadikan suami dan isteri diperkenankan melakukan perbuatan hukum yang sama. Pasal 32 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan bahwa suami dan isteri harus memiliki tempat tinggal tetap dan disepakati oleh keduanya<sup>7</sup>. Dalam kaitannya dengan kepemilikan, pemanfaatan fisik, dan pencatatan administrasi hak atas tanah telah sama di mata hukum, serta pelaksanaannya dapat dilakukan secara bersama-sama maupun terpisah. Adanya kekurangtepatan pemahaman di masyarakat terkait pencatatan nama subjek di sertipikat bahwa nama yang tertulis di sertipikat dipahami sebagai pemilik sepenuhnya dari hak atas tanah tersebut. Ketika sertipikat hak atas tanah diatasnamakan suami, seolah tanah tersebut hanya dimiliki oleh suami.

Di Kota Yogyakarta berdasarkan kegiatan penelitian<sup>8</sup> diperoleh data peralihan hak atas tanah khususnya jual beli pada tahun 2022 sebanyak 5850 (lima ribu delapan ratus lima puluh) berkas yang sebagian besar merupakan harta bersama, namun hanya terdapat dua sertipikat hak milik atas tanah yang didaftarkan atas nama pasangan suami isteri sehingga tercantum lebih dari satu orang (jamak) dalam sertipikat tersebut. Sertipikat sisanya yaitu sebanyak 5848 (lima ribu delapan ratus empat puluh delapan) Sertipikat Hak Milik atas tanah ditulis atas nama salah satu pihak yaitu suami atau isteri saja (tunggal). Hal ini bertolak belakang dengan ketentuan pada Pasal 29 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa setiap pembukuan dalam buku tanah harus memuat data yuridis dan data fisik yang sesuai dengan fakta di lapangan. Selain itu, pencatatan dengan

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 547.

<sup>8</sup> Sumber diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada hari Rabu, 16 November 2022.

mencantumkan satu nama tidaklah sesuai dengan asas mutakhir pada pendaftaran tanah.

Hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki secara bersama oleh beberapa pihak dapat diterbitkan sertipikat atas nama salah satu subjek atas kesepakatan bersama dan tertuang dalam penunjukan secara tertulis. Menurut Pasal 31 ayat (3), (4), dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan kepemilikan bersama maka dapat diberikan kepada setiap subjek sebagai pemegang hak bersama disertai proporsi bagian yang dimiliki oleh setiap subjek. Namun dalam praktik, harta berupa tanah yang merupakan harta bersama perkawinan, mayoritas hanya ditulis dengan nama salah satu pihak dalam perkawinan yaitu atas nama suami atau atas nama isteri saja serta tidak adanya catatan mengenai proporsi bagian kepemilikan yang dimiliki oleh suami dan isteri.

### **Discussion**

Kegiatan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA) yang selanjutnya dikuatkan dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memiliki tujuan menciptakan kepastian hukum tentang jenis hak atas tanahnya, subjek haknya dan objek tanahnya serta hukumnya. Kepastian jenis hak atas tanahnya atau status tanahnya diperlukan untuk menjelaskan kewenangan dari status tanah yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah. Kepastian subjek hak diperlukan untuk mengetahui siapa yang mempunyai tanah tersebut karena pada dasarnya perbuatan-perbuatan hukum atas tanah akan menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki. Kepastian objek tanah dimaksudkan untuk mengetahui letak tanah, berapa luasnya dan bagaimana batas-batas tanah tersebut. Kepastian hukumnya berkaitan dengan aturan-aturan untuk mengetahui wewenang dan kewajiban yang mempunyai atau menguasai tanah tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan pada objek tanah yang belum didaftarkan dan selanjutnya dicatatkan data fisik dan data yuridisnya pada daftar tanah di Kantor Pertanahan. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan pada saat terjadi perubahan data fisik dan data yuridis objek tanah yang didaftarkan di Kantor Pertanahan. Perubahan data fisik diantaranya terjadi akibat proses pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah. Perubahan data yuridis misalnya terjadi akibat beralihnya subjek hak atas tanah,

pembebanan hak atas tanah atau berubahnya nama pemegang hak sebelumnya yang sudah berakhir.

Penelitian hukum ini meneliti tentang proses pendaftaran objek tanah yang kaitannya dengan harta bersama sebagaimana diatur dalam Pasal 1 huruf f Kompilasi Hukum Islam yang menyatakan bahwa harta bersama merupakan harta yang diperoleh selama perkawinan dapat berasal dari usaha suami dan isteri secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri. Harta bersama perkawinan yang tidak diatur secara khusus maka merupakan harta yang dimiliki oleh suami dan isteri selama perkawinan berlangsung. Suami dan isteri melakukan permohonan ke Kantor Pertanahan disertai dokumen-dokumen persyaratan untuk dilakukan proses pencatatan pada buku tanah serta penerbitan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang disebut sertipikat.

Pasal 31 ayat (4) dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai penerbitan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki oleh beberapa pemegang hak atas tanah. Pada Pasal (4) mengatur tentang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki oleh beberapa pihak atau badan hukum namun pada sertipikat hanya dituliskan secara tunggal dengan adanya penunjukkan tertulis dari seluruh pemegang hak bersama. Penunjukkan secara tertulis untuk menjelaskan kronologis perolehan hak atas tanah dan tidak mengaburkan peran subjek lain dalam perolehan hak atas tanah. Suami dan isteri memiliki harta bersama berupa hak atas tanah dan menghendaki dituliskan secara tunggal pada sertipikat disepakati secara lisan tanpa adanya penunjukkan atau pernyataan tertulis. Penunjukkan atau pernyataan tertulis dicatatkan secara terang dan jelas dalam akta yang dibuat oleh PPAT untuk menjelaskan kronologis perolehan hak atas tanah serta tidak mengaburkan peran suami atau isteri yang namanya tidak tertulis pada sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat juga diperkenankan menuliskan secara jamak beserta bagian masing-masing kepemilikan hak bersama dan selanjutnya sertipikat diserahkan kepada setiap subjek sebagaimana diatur pada Pasal (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kaitannya dengan pencatatan harta bersama dalam perkawinan pada sertipikat diperkenankan dicatatkan secara jamak atas nama suami dan isteri untuk memberikan kejelasan atas perolehan harta bersama selama terikat dalam perkawinan dan dapat diikuti dengan persentase kepemilikan.

Suami dan isteri memiliki harta bersama berupa objek tanah dan akan mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain melalui transaksi jual beli maka suami dan/atau isteri harus saling mengetahui dan menyepakati mengenai proses peralihan yang akan

dilakukan ini. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama suami dan isteri karena jual beli di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, pemohon terlebih dahulu membuat Akta Jual Beli di Kantor PPAT setelah melakukan transaksi Jual Beli antara penjual dan pembeli. Sebelum Akta Jual Beli dibuat, PPAT terlebih dahulu mengajukan permohonan pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan yang saat ini dapat dilakukan secara elektronik. Pengecekan sertipikat bertujuan untuk mengetahui kebenaran sertipikat, baik subjek, objek, status tanah dan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa maupun status blokir. Pada pembuatan Akta Jual Beli para pihak baik penjual maupun pembeli serta dua orang saksi wajib hadir dalam pelaksanaan perikatan di Kantor PPAT. Pihak Penjual yang perolehan tanahnya didapat pada masa perkawinan diwajibkan menghadirkan suami atau isterinya untuk mendapatkan persetujuan dalam pengalihan hak atas tanah tersebut.

Pemahaman di masyarakat selama ini suami dan isteri tidak secara bersama-sama terlibat secara aktif dalam proses pencatatan pemegang hak atas tanah di Sertipikat Hak Milik walaupun pada kenyataannya keduanya berperan dalam perolehan tanah yang diperoleh selama perkawinan berlangsung. Salah satu penyebabnya karena belum adanya mekanisme atau peraturan baku yang menegaskan perihal kepemilikan hak atas tanah selama terikat tali perkawinan yang diperoleh suami dan isteri wajib dicatatkan atas nama keduanya atau dengan kata lain nama suami dan isteri sama-sama tercatat pada sertipikat hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah di Sertipikat Hak Milik yang dicatatkan atas nama tunggal tetap harus mendapatkan persetujuan dari pasangan kawin dengan turut hadir pada saat membuat perikatan dan menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Pada saat pembacaan perikatan peralihan hak atas tanah karena transaksi jual beli, pihak penjual wajib menghadirkan pasangan kawin untuk mengetahui bahwa harta bersama tersebut pada saat dijual benar-benar telah mendapatkan persetujuan suami atau isteri. Hal ini untuk memberikan keyakinan kebenaran bahwa pihak penjual (suami atau isteri) merupakan pasangan kawin yang sebenarnya dengan melakukan pencocokkan pada Buku Nikah dan identitas kependudukan lainnya oleh PPAT. Kuasa menjual tidak diperkenankan dalam transaksi jual beli untuk mengantisipasi timbulnya itikad buruk dari suami atau isteri dengan menghadirkan pasangan yang bukan sebenarnya.

Pada sertipikat atas nama satu orang (tunggal) dimungkinkan penjual tidak menghadirkan suami atau isteri yang sebenarnya atau bukan merupakan pemegang hak atas tanah yang sebenarnya pada saat pembacaan Akta Jual Beli. Lain halnya bila sertipikat telah dicatatkan atas nama dua orang (jamak) maka pada saat pembacaan Akta Jual Beli di Kantor PPAT akan menghadirkan pemegang hak yang sebenarnya dan

didukung oleh kebenaran dokumen-dokumen yang sah. Hal ini tentunya meminimalisir adanya itikad buruk dengan menghadirkan pemegang hak atas tanah yang bukan merupakan suami atau isteri sebenarnya atau kesalahpahaman terhadap nama yang tercantum pada sertipikat.

Proses pemeriksaan identitas dan status perkawinan dari para pihak selesai dilakukan, maka dilanjutkan pembacaan isi perikatan jual beli sesuai yang tertuang pada Akta Jual Beli. Pembacaan isi perikatan telah dipahami dan disetujui para pihak maka para pihak wajib menandatangani Akta Jual Beli dan penjual yang terikat perkawinan yang pasangan kawinnya masih hidup maka suami atau isteri juga wajib menandatangani Akta Jual Beli tersebut sebagai tanda bahwa telah menyetujui adanya peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli.

Pencatatan pihak kedua yang merupakan pembeli didasarkan kesepakatan para pihak, namun pada umumnya dicatatkan atas nama salah satu saja, yaitu suami atau isteri saja. Sangat jarang dijumpai bahwa terjadi kesepakatan antara suami dan isteri yang menginginkan nama keduanya turut tercantum pula pada Akta Jual Beli sebagai pihak kedua atau pembeli. PPAT dalam membuat Akta Jual Beli berdasarkan permintaan dan keterangan yang diberikan kedua belah pihak karena belum adanya mekanisme atau aturan baku yang mengatur dan mewajibkan nama pasangan kawin wajib dicatatkan untuk kepemilikan harta bersama berupa objek hak atas tanah di dalam komparasi Akta Jual Beli.

Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk permohonan peralihan hak karena merupakan transaksi jual beli hak atas tanah. Proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta telah sesuai dengan standar permohonan peralihan yang diatur pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Kantor Pertanahan dalam memproses peralihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama perkawinan karena transaksi jual beli mengacu pada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Sebagian besar Akta Jual Beli mencantumkan nama satu orang saja (suami atau isteri) dan sangat sedikit yang mencantumkan nama dua orang, yaitu suami dan isteri.

Dominasi pencatatan nama di Sertipikat Hak Milik atas tanah yang merupakan harta bersama dalam perkawinan kental akan budaya patriarki yang identik dengan perempuan yang telah menikah akan tunduk pada aturan suami, segala sesuatu yang dilakukan isteri berdasarkan persetujuan suami sehingga isteri tidak boleh bertindak atas kewenangan sendiri karena kedudukan isteri adalah membantu suami dalam mengatur kehidupan rumah tangga secara kekerabatan maupun di lingkungan

---

masyarakat<sup>9</sup>. Budaya patriarki atau kebapakan sangat menonjolkan peran laki-laki sehingga peran perempuan di dalam rumah tangga menjadi kurang diperhatikan dan lemah. Kuatnya budaya patriarki dan belum adanya mekanisme atau aturan baku pencatatan nama suami dan isteri dalam Sertipikat Hak Milik atas tanah yang merupakan harta bersama dalam perkawinan adalah alasan yang lazim di masyarakat tentang dominasi nama suami saja yang dicatatkan pada Sertipikat Hak Milik. Proses pencatatan nama di sertipikat hak atas tanah pada sertipikat dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu faktor agama/keyakinan, ekonomi dan sosial budaya. Faktor agama/keyakinan memosisikan suami sebagai kepala keluarga yang bertanggung jawab untuk menafkahi keluarga, dalam hal ini kaitannya dengan menyediakan tempat tinggal bagi keluarga, maka dengan alasan ini pula pada umumnya pencatatan nama pemegang hak atas tanah dilakukan secara tunggal dengan dicatatkan atas nama suami saja pada Sertipikat Hak Milik atas tanah yang merupakan harta bersama dalam perkawinan. Isteri yang telah diberikan nafkah dan tempat tinggal oleh suaminya menjalankan ketaatannya dengan mengurus rumah tangga dan berpikir sudah selayaknya nama suami yang dicatatkan namanya pada kepemilikan tanah harta bersama dalam perkawinan. Keyakinan seorang isteri dengan hanya dicatatkannya hak atas tanah yang merupakan harta bersama dalam perkawinan telah cukup memberikan rasa aman dan nyaman selama membangun rumah tangga bersama suami karena di masyarakat sangat lazim dicatatkan atas nama suami saja pada Sertipikat Hak Milik atas tanah yang merupakan harta bersama perkawinan.

Faktor ekonomi yang menjelaskan kondisi rumah tangga dimana hanya suami yang bekerja memperoleh penghasilan dan isteri sebagai ibu rumah tangga yang tidak berpenghasilan, maka dianggap suami sebagai penentu segala keputusan dalam rumah tangga sehingga pencatatan hak atas tanah pada Sertipikat Hak Milik atas nama suami saja. Dapat pula pembelian tanah dengan uang isteri seluruhnya karena isteri bekerja dan memiliki penghasilan, sehingga pencatatan hak atas tanah pada Sertipikat Hak Milik atas nama isteri saja. Suami atau isteri yang memperoleh hibah, hadiah atau warisan yang secara spesifik diberikan kepadanya saja sehingga namanya tercatat secara tunggal pada Sertipikat Hak Milik atas tanah. Dalam hal hak atas tanah dicatatkan atas nama suami dan isteri maka keduanya dapat pula diartikan memiliki andil yang seimbang dalam pembelian tanah karena keduanya bekerja dan memiliki penghasilan. Pencatatan secara jamak atas nama suami dan isteri pada Sertipikat Hak Milik atas kepemilikan harta bersama berupa tanah memberikan kuasa bertindak yang seimbang karena nama keduanya tercatat secara eksplisit. Sertipikat Hak Milik yang telah dicatatkan secara jamak atas nama suami dan isteri juga menunjukkan subjek-subjek yang menguasai hak

---

<sup>9</sup> Tolib Setiady, 2018, *Intisari Hukum Adat Indonesia Dalam Kajian Kepustakaan*, Alfabeta Bandung, Bandung, hlm. 213.

atas tanah dan dapat pula menjelaskan mengenai kronologi waktu perolehan atas tanah yang dimaksud didapatkan sebelum atau sesudah terjadi perkawinan antara suami dan isteri.

Faktor sosial budaya menjelaskan suami atas dasar rasa kasih sayang kepada isteri yang telah mengurus rumah tangga, maka memberikan hadiah berupa hak atas tanah dengan dicatatkan atas nama isterinya, atau dapat pula karena didasari perjanjian perkawinan maka setelah menikah segala kepemilikan hak atas tanah yang dicatatkan atas nama isterinya untuk melindungi kepentingan isteri dan anak-anak yang lahir didalam perkawinan. Ada pula isteri yang tidak menginginkan namanya turut tercatat pada Sertipikat Hak Milik atas tanah yang merupakan harta bersama dalam perkawinan karena adanya anggapan akan mendapatkan kesulitan dalam serangkaian proses pencatatan di Kantor Pertanahan setempat, terbebani dengan pembayaran-pembayaran pajak di masa yang akan datang dan lain-lain.

### Kesesuaian Asas Mutakhir Terhadap Penulisan Nama Pemegang Hak Atas Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan

Pada penelitian hukum ini secara spesifik meneliti tentang manifestasi asas mutakhir pada pendaftaran tanah baik pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pencatatan nama pada Sertipikat Hak Milik atas tanah yang merupakan harta bersama. Apabila terjadi perubahan data tanah, baik mengenai subjek, objek, status maupun jenis hak yang melekat pada suatu bidang tanah maupun satuan rumah susun yang selanjutnya dicatatkan pada buku tanah dan tertuang pada sertipikat untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Asas mutakhir dapat tercipta tidak hanya karena prakarsa pemerintah yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional namun juga apabila masyarakat telah menyadari arti pentingnya mendaftarkan tanahnya dan memelihara data pendaftaran tanah.

Penulisan secara tunggal pada Sertipikat Hak Milik menimbulkan kesulitan dalam penentuan hak atas tanah merupakan objek harta bersama perkawinan atau merupakan harta bawaan dari suami atau isteri. Hal ini dikarenakan dalam perkawinan dikenal dua golongan harta sesuai Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yaitu harta bersama dan harta bawaan. Proses peralihan hak atas kepemilikan harta bersama perkawinan harus mengedepankan kehati-hatian dan ketelitian untuk mengidentifikasi objek tanah termasuk golongan harta bersama perkawinan atau harta bawaan. Pengecekan dilakukan berdasarkan pernyataan suami dan isteri serta didukung bukti-bukti atau dokumen pendukung lainnya. Hal ini tentunya akan memperlambat proses peralihan hak karena perlu pengecekan yang lebih seksama,

lain halnya bila objek tanah tersebut telah dicatatkan atas nama suami dan isteri maka akan mendapatkan kejelasan perolehan objek tanah yang dimaksud termasuk golongan harta bawaan atau harta bersama.

Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sebaiknya menyatakan dengan jelas objek tanah tersebut merupakan golongan harta bersama dalam perkawinan atau harta bawaan karena bisa saja perolehan tanah tersebut berasal dari uang warisan atau hadiah untuk suami atau isteri yang selanjutnya akan dibelikan tanah yang menjadi objek transaksi jual beli pada Akta Jual Beli, namun jika ingin dimasukkan dalam harta bersama perkawinan diperkenankan karena berdasarkan kesepakatan suami dan isteri. Pada pernikahan yang dilakukan lebih dari satu kali tanpa putus tali perkawinan (pernikahan poligami) maka riwayat asal perolehan objek tanah dapat menjelaskan objek tanah tersebut didapatkan pada pernikahan dengan subjek-subjek yang jelas antara suami dan isteri sehingga tidak ada subjek-subjek lain (dalam hal ini isteri yang hadir pada pernikahan selanjutnya) yang namanya tercatat pada komparasi Akta Jual Beli sehingga menunjukkan subjek-subjek yang sebenar-benarnya memiliki hak atas objek tanah yang dimaksud. Pencatatan subjek-subjek yang memiliki hak atas tanah untuk menghindari itikad tidak baik di kemudian hari.

Proses musyawarah untuk menyepakati nama yang dimohonkan untuk dicatatkan/ditulisakan di Sertipikat Hak Milik atas harta bersama pada umumnya hanya sebatas melibatkan suami dan isteri dan menanyakan apabila terdapat keberatan dari salah satu pasangan (suami atau isteri). Pemahaman yang selama ini berkembang di masyarakat adalah apabila hanya suami saja yang bekerja dan memiliki penghasilan, sedangkan isteri sebagai ibu rumah tangga yang mengurus segala keperluan rumah tangga dan tidak memiliki penghasilan maka pencatatan/penulisan nama di Sertipikat Hak Milik atas nama suami saja (secara tunggal). Lainnya halnya jika isteri memiliki penghasilan serta perolehan objek tanah dibeli menggunakan uang isteri, maka akan dicatatkan atas nama isteri saja (secara tunggal). Apabila suami dan isteri sama-sama memperoleh penghasilan serta memiliki andil untuk membeli objek tanah, maka nama keduanya akan dicatatkan dalam sertipikat, namun di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta masih sedikit permohonan peralihan hak dengan pencatatan/penulisan nama suami dan isteri (secara jamak). Terkait harta bersama perkawinan berupa objek tanah dan didasari pada asas mutakhir dengan adanya kesesuaian data fisik dan data yuridis secara berkesinambungan, maka pencatatan nama di sertipikat untuk harta bersama perkawinan sebaiknya dilakukan permohonan atas nama suami dan isteri (secara jamak). Hal ini dapat menjadi tindakan pencegahan terjadinya sengketa, problematika dan kesimpangsiuran di kemudian hari, terlebih bila terjadi perbuatan dan peristiwa hukum yang terjadi pada ikatan tali perkawinan antara suami dan isteri.

---

### Kelebihan Dan Kekurangan Penulisan Nama Pemegang Hak Atas Tanah Baik Secara Tunggal Atau Jamak Atas Sertipikat Hak Milik Sebagai Harta Bersama Dalam Perkawinan

Penulisan nama pemegang hak atas tanah secara tunggal pada sertipikat atas kepemilikan harta bersama dalam perkawinan berupa objek tanah memiliki kelebihan yang sama dengan yang dituliskan secara jamak, yaitu subjek dapat memanfaatkan fisik tanah tersebut untuk berdomisili, mengupayakan potensi atas kepemilikan objek tanah serta mendapatkan nilai ekonomis atas tanah dan/atau bangunan baik dengan diolah sendiri maupun dengan cara disewakan kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan agar objek tanah tersebut tetap mendatangkan manfaat dan tidak menjadi tanah terlantar. Secara yuridis subjek tercatat sebagai pemegang hak atas tanah pada buku tanah dan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Hak yang dimiliki oleh subjek yang namanya tercatat secara tunggal pada Sertipikat Hak Milik adalah memiliki hak penguasaan fisik serta secara yuridis subjek tersebut berhak atas objek tanah yang kepemilikan hak atas tanah yang dituangkan dalam buku tanah dan sertipikat sehingga haknya terjamin secara hukum, namun sebenarnya kepemilikan harta bersama perkawinan berupa objek tanah tersebut terdapat pula hak atas pasangan kawin karena pada saat perolehan hak atas tanah tersebut terdapat andil dari pasangan kawin, selama tidak diatur dalam sebuah perjanjian yang disepakati bersama antara suami dan suami terlebih dahulu. Hak lain yang diterima atas pencatatan nama pada Sertipikat Hak Milik yang dicatatkan secara tunggal adalah kejelasan subjek yang ditetapkan mendapatkan kompensasi ganti rugi pada saat Pemerintah memerlukan objek tanah tersebut untuk pembangunan infrastruktur pembangunan demi kepentingan umum karena mengingat fungsi sosial pada tanah yang diatur pada Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960.

Kewajiban yang harus dilaksanakan karena pencatatan nama secara tunggal pada Sertipikat Hak Milik atas kepemilikan harta bersama adalah subjek dibebani kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dan menanggung kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Bumi dan Bangunan (BPHTB). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah telah menjelaskan mengenai pengertian BPHTB, subjek yang dibebani kewajiban pembayaran BPHTB, objek yang dikenakan BPHTB, dasar pengenaan dan perhitungan atas BPHTB. BPHTB timbul karena adanya peralihan hak dengan perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Kaitannya dengan BPHTB yang timbul karena peralihan hak yang merupakan harta bersama adalah dengan dicatatkannya nama pemegang hak atas secara terang

dan jelas pada sertipikat dan akan dilakukan peralihan hak, maka suami atau isteri yang namanya akan dicatatkan pada sertipikat diwajibkan membayar BPHTB karena memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Suami atau isteri yang namanya akan dicatatkan pada sertipikat sebagai pemegang hak atas tanah maka dibebani pembayaran BPHTB dan harus melakukan penyelesaian kewajiban pembayaran BPHTB sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Suami atau isteri yang melaksanakan kewajibannya membayar PBB tahunan sebagai salah satu dasar pengenaan BPHTB dan BPHTB atas peralihan hak akan membawa keuntungan bagi Pemerintah Daerah dengan adanya penerimaan PBB dan BPHTB untuk pertumbuhan ekonomi.

Dalam hal terjadi peralihan hak atas tanah pada pencatatan nama secara tunggal ketika terjadi peralihan hak atas tanah adalah seolah-olah nama yang tercatat pada sertipikat memiliki kuasa penuh atas objek tanah yang dimaksud karena secara yuridis hanya satu subjek yang namanya tercatat pada buku tanah dan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Pada kenyataannya sertipikat yang dicatatkan atas nama satu subjek saja, namun pada saat proses peralihan hak atas objek tanah dengan transaksi jual beli tetap harus mendapat persetujuan dan menghadirkan pasangan kawin yang juga memiliki hak atas objek tanah tersebut kecuali terdapat perjanjian yang disepakati oleh suami dan isteri untuk terjadi pemisahan harta yang diperoleh setelah terjadinya perkawinan. Namun pada kenyataannya di Kota Yogyakarta sangat jarang dijumpai adanya pemisahan harta perkawinan yang dituangkan dalam sebuah perjanjian perkawinan maupun Surat Pernyataan Notariil yang dibuat oleh Notaris.

Kekurangan atas pencatatan nama secara tunggal pada Sertipikat Hak Milik yang merupakan harta bersama dalam perkawinan adalah subjek/pasangan kawin yang namanya tidak tercatat dalam Sertipikat Hak Milik memiliki posisi lemah karena adanya itikad tidak. Itikad tidak baik adalah dengan mengaburkan perannya pada saat perolehan hak atas tanah dengan menyatakan pada saat perikatan jual beli dan menyajikan dokumen-dokumen pendukung yang menyatakan bahwa objek tanah diperoleh sebelum terjadi perkawinan sehingga akan dinyatakan sebagai harta bawaan, menjaminkan objek tanah dibawah tangan kepada pihak lain atau dapat pula menghadirkan pasangan kawin lain pada saat peralihan hak karena transaksi jual beli pada perkawinan dengan lebih dari satu isteri (perkawinan poligami).

Pencatatan nama secara tunggal pada Sertipikat Hak Milik yang merupakan harta bersama tidak sejalan dengan manifestasi asas mutakhir pada pendaftaran tanah karena tidak adanya kesesuaian antara data fisik dan data yuridis yang tercatat pada buku tanah dan sertipikat. Dengan kata lain pasangan kawin yang namanya tidak tercatat pada sertipikat hanya berhak menguasai fisik objek tanah namun haknya secara yuridis tidak

---

terlindungi karena namanya tidak tercatat pada sebagai pemegang hak atas tanah pada database di Kantor Pertanahan.

Kekurangan kedua atas pencatatan nama secara tunggal pada Sertipikat Hak Milik atas kepemilikan harta bersama dalam menunaikan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah subjek tunggal dapat melalaikan kewajibannya dan setelah subjek meninggal dunia maka dimungkinkan terjadi pembiaran atas kewajiban membayar PBB oleh ahli waris karena merasa bukan menjadi kewajibannya. Mengesampingkan melakukan pembayaran PBB tahunan ini tentunya menjadikan kerugian pada Negara karena tidak ada pendapatan yang masuk pada kas Negara. Kekurangan ketiga atas pencatatan nama secara tunggal pada Sertipikat Hak Milik atas kepemilikan harta bersama dalam perkawinan berupa objek tanah adalah dalam menunaikan kewajiban membayar BPHTB ketika terjadi peristiwa hukum berupa kematian pada subjek tunggal dalam sertipikat. Pasangan kawin yang masih hidup memiliki peran dalam perolehan objek tanah tersebut sehingga juga memiliki hak atas objek tanah tersebut, namun pasangan kawin akan dibebani pembayaran BPHTB secara bulat dan utuh karena namanya tidak turut tercatat pada Sertipikat Hak Milik. Hal ini tentunya akan memberatkan pasangan kawin yang masih hidup yang juga merupakan ahli waris yang berhak atas objek tanah tersebut, terlebih jika nilai pembebanan BPHTB memiliki nominal yang besar karena harga tanah di Kota Yogyakarta memiliki Nilai Jual Objek Pajak yang tinggi sebagai dasar perhitungan BPHTB.

Kekurangan dalam hal peralihan hak atas pencatatan nama secara tunggal pada Sertipikat Hak Milik yang merupakan harta bersama adalah PPAT dalam membuat Akta Jual Beli perlu melakukan pengecekan lebih lanjut mengenai kebenaran subjek pemegang hak atas tanah yang dicatatkan secara tunggal pada Sertipikat Hak Milik atas kepemilikan harta bersama dalam perkawinan karena harus melakukan pengecekan terhadap dokumen-dokumen perkawinan, misalnya buku nikah, KK dan perjanjian perkawinan (bila ada). Hal ini sebagai tindakan pencegahan itikad tidak baik dari subjek tunggal nama tercatat pada sertipikat untuk mengaburkan hak pasangan kawin maupun ahli waris yang berhak pada saat terjadi peralihan hak dengan pernyataan dan memberikan dokumen-dokumen yang menyatakan bahwa perolehan objek tanah didapatkan sebelum terjadi perkawinan sehingga dinyatakan sebagai harta bawaan serta dapat dimungkinkan menghadirkan pasangan kawin yang tidak sebenarnya pada saat terjadi perolehan objek tanah.

Dalam hal penggabungan dua atau lebih bidang tanah memiliki syarat utama dicatatkan dengan nama yang sama, apabila suatu objek tanah dicatatkan atas nama dua orang (jamak) apabila akan digabungkan dengan objek tanah lainnya maka akan dicatatkan pula secara jamak, namun apabila suatu objek tanah sebelumnya dicatatkan secara

tunggal dan ketika dilakukan permohonan penggabungan objek tanah dengan objek lainnya dicatatkan dengan lebih dari satu nama subjek (jamak) maka objek sebelumnya harus dilakukan perubahan dari yang semula tunggal menjadi jamak. Pemegang hak yang tidak melakukan perubahan perihal subjek ini maka objek tanah yang akan digabungkan hanya dapat dicatatkan secara tunggal. Perubahan dari pencatatan secara tunggal ke jamak tentunya diikuti dengan serangkaian proses dan pembiayaan pajak serta PNBPN (Penerimaan Negara Bukan Pajak).

Ikatan perkawinan yang putus karena adanya peristiwa hukum berupa kematian pada salah satu pihak, maka pasangan kawin yang masih hidup dan juga memiliki peran pada saat perolehan hak atas tanah juga dinyatakan sebagai ahli waris. Pihak yang hidup lebih lama tetap harus menanggung pembayaran BPHTB yang selama ini dihitung secara utuh. Hal ini dikarenakan nama yang bersangkutan tidak tercatat pada Sertipikat Hak Milik yang sebenarnya merupakan harta bersama dalam perkawinan sehingga sangat membebani pasangan kawin yang masih hidup karena harus membayar BPHTB dengan nominal Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang bulat. Terkait dengan pembayaran PBB, subjek tunggal yang namanya tertera pada SPPT PBB yang telah meninggal dunia membuka peluang yang besar untuk terjadi tunggakan pembayaran atas PBB karena rendahnya pengawasan dari pasangan kawin yang masih hidup untuk menunaikan kewajiban pembayaran atas Pajak Bumi dan Bangunan serta hal ini berpotensi untuk merugikan keuangan Negara.

Selanjutnya akan dikemukakan mengenai kelebihan penulisan nama pemegang hak atas tanah secara jamak pada Sertipikat Hak Milik sebagai harta bersama. Dilihat dari segi subjek konsep pencatatan peralihan hak atas transaksi jual beli berhubungan erat dengan konsep kepemilikan hak atas tanah di masyarakat pada umumnya sehingga subjek yang namanya tercatat pada Sertipikat Hak Milik merasa yakin dan memiliki hak atas tanah jika namanya tercatat pada buku tanah dan bukti kepemilikan hak atas tanah atau sertipikat. Nama subjek yang tercatat pada sertipikat memiliki kontrol yang kuat atas penguasaan objek tanah maupun apabila akan terjadi proses peralihan hak atas tanah. Dengan mencatatkan nama suami dan isteri pada Sertipikat Hak Milik maka keduanya mampu memanfaatkan dan melakukan perbuatan hukum yang sama terhadap objek tanahnya atau dengan kata lainnya keduanya memiliki kewenangan bertindak yang sama.

Pencatatan nama subjek pemegang hak atas tanah di sertipikat diawali dengan pembuatan Akta Jual Beli di PPAT yang akan menjelaskan nama pemegang hak atas tanah. Nama suami dan isteri dituliskan pada Komparasi Akta Jual Beli sebagai Pihak Kedua. Berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT disertai dokumen-dokumen lain untuk selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar diberikan hak atas tanah

dengan pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah secara fisik dan yuridis di buku tanah dan sertipikat. Pencatatan nama suami dan isteri secara definitif pada Sertipikat Hak Milik hal ini menjelaskan perolehan waktu dan subjek-subjek yang sebenar-benarnya memiliki andil pada saat perolehan tanah sehingga mencegah terjadinya pelemahan posisi atau peran salah satu subjek di kemudian hari.

Hak yang ditimbulkan dengan pencatatan nama secara jamak pada Sertipikat Hak Milik yang merupakan harta bersama adalah nama suami dan isteri memiliki hak yang sama dalam penguasaan fisik dan pengakuan yuridis terhadap hak atas tanah. Keduanya berhak atas penguasaan fisik serta mempunyai kewenangan bertindak yang setara dalam pada saat terjadi peralihan hak atas tanah serta haknya terjamin secara hukum dengan tercatat di buku tanah dan tertuang pula pada sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Penulisan nama secara jamak pada Sertipikat Hak Milik yang merupakan harta bersama dalam perkawinan menimbulkan kewajiban yang harus dilaksanakan suami dan isteri, yaitu dengan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Suami dan isteri yang menjadi pemegang hak atas tanah dan tercatat pula nama keduanya pada Sertipikat Hak Milik maka nama keduanya akan menjadi wajib pajak pada SPPT PBB. Suami dan isteri berkewajiban melakukan pembayaran PBB sehingga tidak ada potensi kerugian Negara atas adanya tunggakan pajak.

Pada Sertipikat Hak Milik yang dicatatkan secara jamak, maka suami dan isteri berhak menanggung setengah atau dimungkinkan pencantuman persentase kepemilikan yang tertera pada sertipikat. Dengan dicatatkannya nama suami dan isteri pada Sertipikat Hak Milik maka menjelaskan bahwa suami dan isteri memiliki andil pada saat perolehan objek tanah dan keduanya memiliki hak yang sama atas objek tanah. Hal ini tentu saja meringankan kewajiban pada salah satu pihak saat membayar BPHTB pada saat terjadi peralihan hak turun waris karena tidak dibebani pembayaran BPHTB secara utuh dan bulat.

Dilihat dari segi kewajiban Pemerintah yang dalam hal ini diamahkan kepada Kementerian Agraria/Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah baik untuk pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan memenuhi salah satu asas pendaftaran tanah, yaitu asas mutakhir dengan menyajikan data fisik dan data yuridis yang sesuai dan berkesinambungan yang bermanfaat bagi pihak-pihak terkait yang membutuhkan data perihal objek tanah.

Manfaat lain yang didapatkan pada proses peralihan hak atas tanah dengan adanya transaksi jual beli pada sertipikat yang dicatatkan secara jamak atas nama suami dan isteri adalah saat terjadi perikatan jual beli dan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT

maka suami dan isteri yang sebenar-benarnya memiliki peran dan berhak atas objek tanah tersebut mengetahui dan hadir sehingga menutup kemungkinan adanya itikad tidak baik dari salah satu subjek dengan menghadirkan pihak lain. Dengan menghadirkan subjek-subjek yang sebenarnya memegang hak atas tanah ini tentunya mempermudah proses identifikasi dokumen-dokumen oleh PPAT karena PPAT dalam membuat Akta Jual Beli berdasarkan pernyataan para pihak dan menerima dokumen-dokumen yang diberikan oleh para pihak, PPAT tidak ada kewenangan formil untuk mengetahui kebenaran identitas para pihak ke Dinas Kependudukan Catatan Sipil yang menerbitkan identitas kependudukan para pihak sehingga meminimalisir potensi adanya pemalsuan identitas yang berdampak pada kerugian salah satu subjek dan mencegah PPAT turut dirugikan karena membuat PPAT yang berdasarkan keterangan para pihak dan dokumen palsu yang diberikan oleh para pihak yang tidak sebenar-benarnya.

Kelebihan pencatatan nama secara jamak pada Sertipikat Hak Milik atas kepemilikan harta bersama saat terjadi peralihan hak karena peristiwa hukum kematian pada salah satu subjek adalah pasangan kawin yang masih hidup yang juga memiliki hak atas tanah dan selanjutnya menjadi subjek yang turut wajib membayar biaya-biaya pada peralihan hak maka subjek tersebut tidak akan menanggung BPHTB secara utuh. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum berupa perceraian atas kepemilikan harta bersama perkawinan berupa objek tanah maka suami dan isteri bersama-sama menanggung Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara jelas sehingga tidak ada salah satu subjek yang terbebani karena menanggung kewajiban pembayaran BPHTB secara tunggal.

Manfaat dengan pencatatan nama secara jamak pada Sertipikat Hak Milik atas kepemilikan harta bersama ketika terjadi penggabungan objek tanah adalah memudahkan proses penggabungan objek tanah yang berdampingan. Suami dan isteri yang namanya telah tercatat pada Sertipikat Hak Milik dan menghendaki melakukan penggabungan objek tanah lain yang letaknya berdampingan serta memiliki bukti kepemilikan atas objek tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan maka akan melalui proses pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dan selanjutnya disertai dokumen-dokumen lain akan didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk selanjutnya dilakukan pemeliharaan data pendaftaran dengan dicatatkan pada buku tanah dan diterbitkan sertipikat. Sertipikat Hak Milik yang dicatatkan secara tunggal atas nama suami atau isteri saja dan akan menghendaki penggabungan dengan objek tanah lain dengan dicatatkan secara jamak atas nama suami dan isteri maka proses penggabungan dua objek tanah harus dilakukan perubahan pada salah satu objek tanah yang telah tercatat pemegang hak atas tanah secara tunggal. Serangkaian proses perubahan pencatatan pemegang hak atas tanah dari tunggal ke jamak memerlukan waktu dan tentunya timbul biaya-biaya yang harus ditanggung suami dan isteri.

## Conclusion

Peralihan hak khususnya transaksi jual beli pada tahun 2022 di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta ditulis atas nama satu orang (tunggal) serta menunjukkan kecenderungan didominasi oleh nama laki-laki dibandingkan dengan nama perempuan. Dominasi penulisan nama secara tunggal pada Sertipikat Hak Milik atas kepemilikan harta bersama dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu faktor agama atau keyakinan, faktor ekonomi dan sosial budaya. Suami dan isteri yang memperoleh hak atas tanah dengan transaksi jual beli menghadap PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli. PPAT membuat Akta Jual Beli berdasarkan keterangan para pihak dan dokumen-dokumen pendukung. Pemohon mendaftarkan peralihan hak ke Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah ke dalam buku tanah dan sertipikat. Penulisan nama secara tunggal pada Sertipikat Hak Milik atas kepemilikan harta bersama tidak sesuai dengan perwujudan asas mutakhir pada pendaftaran tanah yang menuntut terjadi kesesuaian antara data fisik dan data yuridis yang tercatat di Kantor Pertanahan secara berkesinambungan. Secara fisik objek tanah dikuasai oleh suami dan isteri, namun secara yuridis hanya nama suami saja yang tercatat sebagai pemegang hak atas tanah. Penelitian ini merumuskan beberapa kelebihan dan kekurangan penulisan nama pemegang hak atas tanah secara tunggal maupun jamak atas Sertipikat Hak Milik yang merupakan harta bersama dilihat dari segi subjek yang namanya tercatat pada sertipikat, hak dan kewajiban yang ditimbulkan serta ketika terjadi proses peralihan hak. Subjek yang namanya tertulis pada sertipikat baik secara tunggal maupun jamak secara fisik dapat memanfaatkan dan mengambil nilai ekonomis atas objek tanah dan secara yuridis hanya yang namanya tercatat pada sertipikat diakui sebagai pemegang hak atas tanah. Subjek tunggal ataupun jamak yang tertulis pada sertipikat dibebani kewajiban untuk memanfaatkan objek tanah agar tidak menjadi tanah terlantar dan membayar atas timbulnya PBB dan BPHTB pada saat peralihan hak atas tanah. Penulisan nama pemegang hak secara jamak pada Sertipikat Hak Milik memiliki banyak kelebihan untuk melindungi hak suami dan isteri karena secara yuridis memberikan kewenangan hukum yang setara, menghindari adanya perselisihan atau itikad tidak baik di kemudian hari, ketepatan perhitungan nilai BPHTB, kewajiban pembayaran PBB, menyederhanakan PPAT dalam menentukan para pihak pada komparasi Akta Jual Beli karena kejelasan objek tanah merupakan golongan harta bawaan atau harta bersama, dan mempercepat proses penggabungan objek tanah. Penulisan nama pemegang hak secara jamak pada Sertipikat Hak Milik atas kepemilikan harta bersama tidak didapati kekurangan serta sebagai bukti terwujudnya manifestasi asas mutakhir pada pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta secara berkesinambungan dari waktu ke waktu.

## Acknowledgments

Untuk dapat mengatasi problematika harta bersama dalam perkawinan khususnya terhadap objek tanah sebaiknya pencatatan peralihan hak dilakukan dengan mencantumkan nama suami dan isteri agar informasi yang diberikan dalam Sertipikat Hak Milik memberikan kejelasan terkait subjek atau pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, objek tanah, status hak tanah dan lain-lain. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional hendaknya membuat peraturan terkait pencatatan peralihan hak atas tanah khususnya harta bersama suami dan isteri agar terjadi keseragaman dalam komparasi Akta Jual Beli PPAT yang selanjutnya dijadikan dasar untuk pencatatan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat.

## References

### Books

- Al Amruzi, Fahmi. *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan*. Yogyakarta. Aswaja Pressindo. 2014.
- Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. PT. Rineka Cipta. 2007.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Hukum Perkawinan Islam*. Yogyakarta. UII Press Yogyakarta. 2014.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta. Djambatan. 2005.
- . *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta. Djambatan. 2008.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang. Bayumedia Publishing. 2017.
- Iriyanto, Sulistyowati dan Shidarta. *Metode Penelitian Hukum dan Refleksi*, Cetakan 2. Jakarta. Yayasan Pustaka Obor Indonesia. 2011.
- Ismaya, Samuel. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta. Graha Ilmu. 2013.
- Lubis, Yamin Mhd dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung. Mandar Maju. 2010.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Kencana. 2010.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta. Liberty. 1998.
- Parlindungan, A.P. *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*. Bandung. Mandar Maju. 2003.
- Santosa, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Media Grup. 2010.
- Setiady, Tolib. *Intisari Hukum Adat Indonesia Dalam Kajian Kepustakaan*. Bandung. Alfabeta Bandung. 2018.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. Universitas Indonesia Press. 1986
- Soemiyati. *Hukum Perkawinan Islam dan Undang-Undang Perkawinan (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan)*. Liberty. Yogyakarta. 2007.
- Soerjopraktiknjo, Hartono. *Akibat Hukum dari Perkawinan Menurut Sistem Burgerlijk Wetboek. Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*. Yogyakarta. 1983.
- Soemitro, Rochmat dan Dewi Kania Sugiharti. *Azas dan Dasar Perpajakan I, Cetakan 2*. Bandung. PT. Refika Aditama. 2010.

---

Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Jakarta. PT. Dian Rakyat. 2009.

Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta. Sinar Grafika. 2010.

Susanto, Dedi. *Kupas Tuntas Masalah Harta Gono Gini Buku Pegangan Keluarga, Akademisi dan Praktisi*. Yogyakarta. Pustaka Yustisia. 2011.

Sutedi, Adrian. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika. 2011.

Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung. Alumni Bandung. 1989.

Thalib, Sayuti. *Hukum Kekeluargaan Indonesia, Cetakan 5*. Jakarta. UI Press. 1986.

### **Regulations**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Lembaran Negara Nomor 1 Tahun 1974.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Nomor 117 Nomor 2004.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Nomor 3 Tahun 2014.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Lembaran Negara Nomor 186 Tahun 2019.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Lembaran Negara Nomor 4 Tahun 2022.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Nomor 120 Tahun 2016.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lembaran Negara Nomor 1010 Tahun 2012.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Lembaran Negara Nomor 431 Tahun 2017.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lembaran Negara Nomor 722 Tahun 1997.

**Anindya Widha Puspita, Hartini (2024)**

**Penulisan Nama Tunggal Dalam Sertipikat Hak Milik Di Kota Yogyakarta Ditinjau Dari Perspektif Asas Mutakhir**

**Jurnal Hukum tora: 10 (2): 237-256**

---

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 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. Lembaran Negara Nomor 953 Tahun 2021.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Nomor 1077 Tahun 2022.

### **Journal**

Fayrus, Fatimah. *“Analisis Putusan Pembagian Harta Bersama Pada Pengadilan Agama Kelas I Yogyakarta Ditinjau Dari Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2018.

Firnadia Yulia Wahda. *“Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Sleman”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2018.

Lestari, Linda Sulastri. *“Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Warisan Yang Berasal Dari Harta Persatuan di Kota Yogyakarta”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2017.

Muhammad Bayu Azhari. *“Pemanfaatan Data Kependudukan Oleh Notaris”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2018

Puspaningrum, Linda Amalia. *“Perbandingan Akta Perjanjian Kawin yang Dibuat Dihadapan Notaris Sebelum dan Sesudah Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XII/2015”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2018.

Rafiqoh Rahmi. *“Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan Kepada Ahli Waris Melalui Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) Di Kabupaten Magelang”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2018.

Santiliana, Galenita. *“Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Bersama Oleh Suami Isteri”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2012.

Saputra, Deny dan Sri Endah Wahyuningsih. *“Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik”*. Jurnal Akta, Vol. 4 No. 3. 2017.

Sri Mulyani. *“Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kabupaten Klaten”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2017.

Susimargareta. *“Akibat Hukum Terhadap Harta Perkawinan Dengan Dibuatnya Akta Tentang Pembagian Harta Gono Gini”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2019.