



SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PERKAWINAN CAMPURAN TERHADAP JUAL BELI
TANAH DENGAN STATUS HAK MILIK**

*Legal Consequences Of Mixed Intermarriage Based On Sale-Purchase Of Land
On Property Rights Status*

Oleh

**IRMA WILDANA KHOLIDA
NIM. 120710101048**

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2016

SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PERKAWINAN CAMPURAN TERHADAP JUAL BELI
TANAH DENGAN STATUS HAK MILIK**

*Legal Consequences Of Mixed Intermarriage Based On Sale-Purchase Of Land
On Property Rights Status*

Oleh

**IRMA WILDANA KHOLIDA
NIM. 120710101048**

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

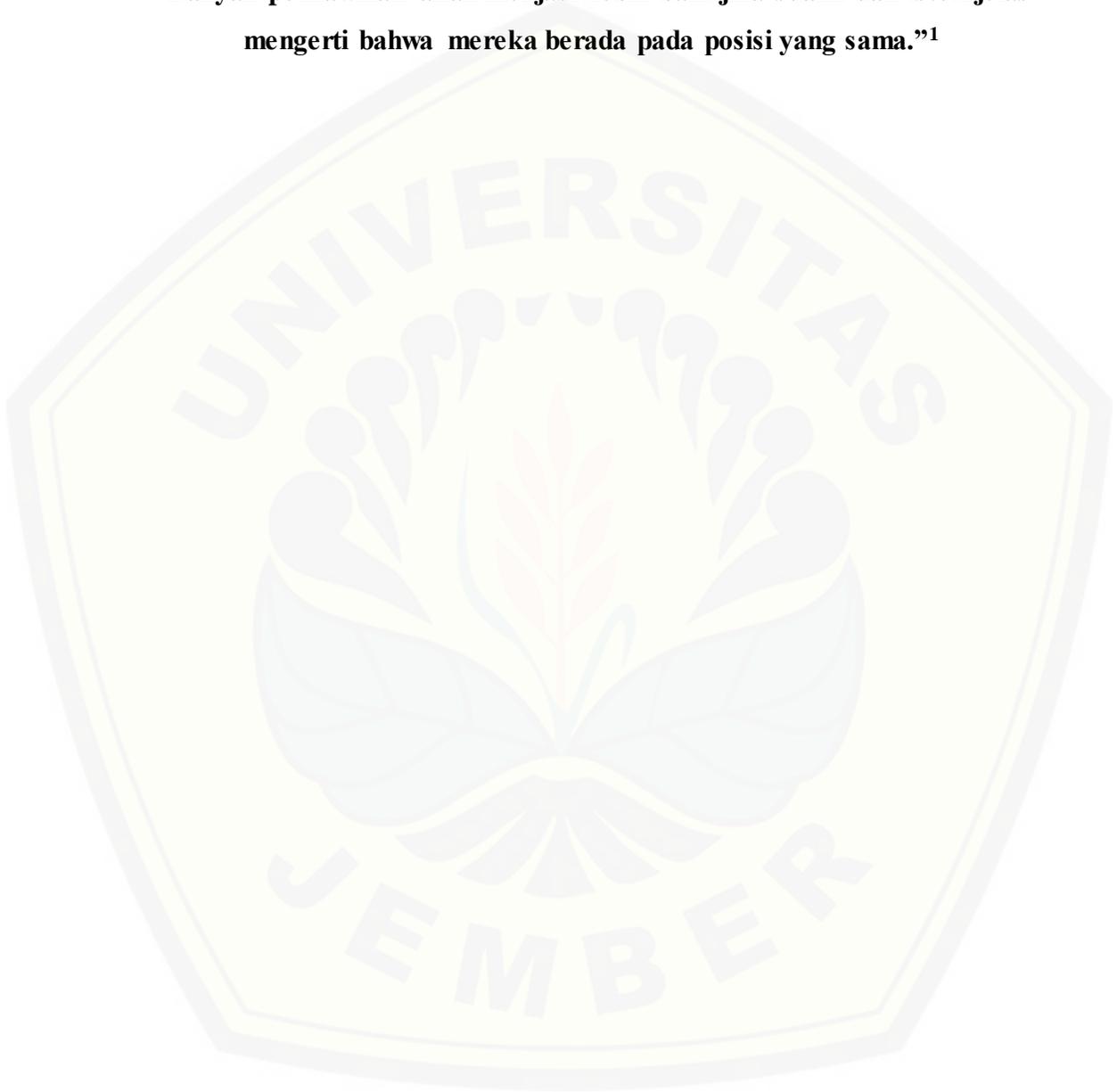
UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2016

MOTTO

**“Banyak perkawinan akan menjadi lebih baik jika suami dan isteri jelas
mengerti bahwa mereka berada pada posisi yang sama.”¹**



¹ <http://www.katailmu.com/2012/11/kata-mutiara-perkawinan.html> (diakses pada tanggal 29 September 2016 pukul 16:41 WIB)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Orang Tuaku, Bapak Sulaiman dan Ibu Siti Romelah yang telah membesarkan, mengasihi, memberikan bimbingan, pengorbanan dan do'a yang tak akan terbalas;
2. Almamater yang kubanggakan, Fakultas Hukum Universitas Jember, tempat saya menimba ilmu;
3. Bapak dan Ibu Guru sejak tingkat Taman Kanak-Kanak hingga tingkat Sekolah Menengah Atas, serta Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di tingkat Sarjana Strata I, terima kasih atas bimbingan, pendidikan, dan menuntun saya menjadi pribadi yang berkualitas.

**AKIBAT HUKUM PERKAWINAN CAMPURAN TERHADAP JUAL BELI
TANAH DENGAN STATUS HAK MILIK**

*Legal Consequences Of Mixed Inter marriage Based On Sale-Purchase Of Land
On Property Rights Status*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh

**IRMA WILDANA KHOLIDA
NIM. 120710101048**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2016

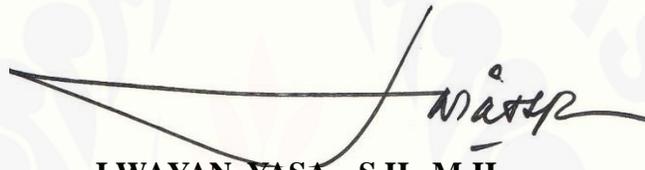
PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL: 10 Oktober 2016

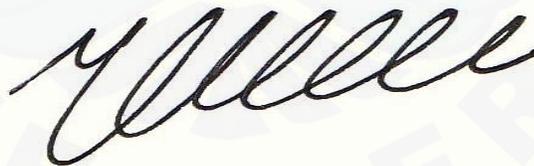
Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I Wayan Yasa', is written over a large, faint watermark of the Universitas Jember logo. The logo is a shield-shaped emblem with a stylized figure and the text 'UNIVERSITAS JEMBER'.

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ikarini Dani Widiyanti', is written over the same large, faint watermark of the Universitas Jember logo.

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.
NIP. 197306271997022001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**AKIBAT HUKUM PERKAWINAN CAMPURAN TERHADAP JUAL BELI
TANAH DENGAN STATUS HAK MILIK**

*Legal Consequences Of Mixed Intermarriage Based On Sale-Purchase Of Land
On Property Rights Status*

Oleh:

IRMA WILDANA KHOLIDA
NIM. 120710101048

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,



I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001



IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.
NIP. 197306271997022001

Mengesahkan:

Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Penjabat Dekan



Dr. NURUL CHUFRON, S.H., M.H.

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Senin

Tanggal : 10 (Sepuluh)

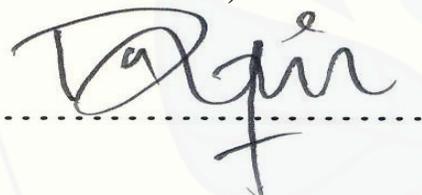
Bulan : Oktober

Tahun : 2016 (Dua Ribu Enam Belas)

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

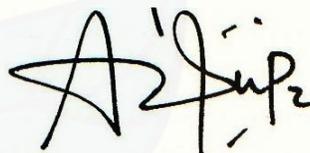
PANITIA PENGUJI

Ketua,



Dr. DYAH OCHTORINA, S. S.H., M.Hum.
NIP. 198010262008122001

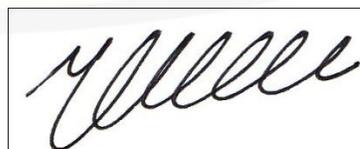
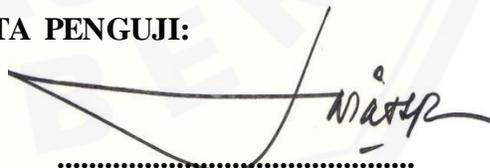
Sekretaris,



PRATIWI PUSPITHO, A. S.H., M.H.
NIP. 198210192006042001

ANGGOTA PENGUJI:

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001



IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H......
NIP. 197306271997022001

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Irma Wildana Kholida

Nim : 120710101048

Menyatakan dengan sesungguhnya skripsi yang berjudul "*Akibat Hukum Perkawinan Campuran Terhadap Jual Beli Tanah Dengan Status Hak Milik*" adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan kepada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 10 Oktober 2016

Yang Menyatakan,



IRMA WILDANA KHOLIDA
NIM. 120710101048

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada pemilik roh dan jiwa serta ragaku ALLAH SWT, Tuhan alam semesta pencipta segalanya atas karunia serta limpahan anugerah-NYA sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul "AKIBAT HUKUM PERKAWINAN CAMPURAN TERHADAP JUAL BELI TANAH DENGAN STATUS HAK MILIK" yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa S.H., M.H. sebagai Dosen Pembimbing utama yang telah berkenan memberikan nasihat serta ilmu yang bermanfaat dan selalu sabar membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini ditengah jadwal padat beliau sebagai akademisi di Lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Ibu Ikarini Dani Widiyanti S.H., M.H. sebagai Dosen Pembimbing anggota skripsi yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu, dan nasihat serta mendampingi penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum. sebagai Ketua Penguji Skripsi dan Penjabat Pembantu Dekan I dalam penulisan skripsi ini yang telah meluangkan waktu untuk menguji skripsi ini.
4. Ibu Pratiwi Puspitho Andini S.H., M.H. sebagai Sekertaris Panitia Penguji Skripsi yang telah meluangkan waktu untuk menguji skripsi ini.
5. Bapak Dr. H. Nurul Ghufron, S.H., M.H., Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember.

7. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato S.H., M.Si., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Bapak Multazaam Muntahaa S.H. sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember.
10. Seluruh Dosen dan karyawan di Lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember terimakasih atas ilmu yang telah diberikan semoga dapat bermanfaat dimasyarakat dan berkah.
11. Ayahanda Sulaiman dan Ibunda Siti Romelah sebagai orang tua istimewa yang senantiasa memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik, memberikan bimbingan, dan doa-doa beliau yang selalu mengalir kepada saya.
12. Agus Purwanto yang dengan kesabarannya serta bimbingannya telah mendampingi saya selama ini disaat susah dan/atau bahagia.
13. Teman-teman, Sodakerta, Konco Ori, keluarga UKMF Kesenian Jantung Teater sekaligus keluarga kos ABG yang telah memberikan doa, semangat, dan dukungan agar terselesaikannya skripsi ini tepat waktu.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat balasan dari Allah SWT. Penulis juga menerima kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Amin.

Jember, 10 Oktober 2016

Penulis

RINGKASAN

Perkawinan merupakan suatu peristiwa penting dalam kehidupan manusia, karena selain menyangkut pribadi suami dan istri tetapi juga menyangkut urusan keluarga dan masyarakat. Pengertian perkawinan yang termuat di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga atau rumah tangga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Perkawinan campuran merupakan perkembangan perkawinan di era globalisasi ini yang telah diatur pula di dalam pasal 57 Undang-Undang Perkawinan. Pengertian perkawinan campuran di dalam Undang-Undang Perkawinan bahwa Perkawinan campuran adalah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia. Aturan selanjutnya mengenai status kewarganegaraan pasangan suami istri dari perkawinan campuran diatur di dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan. Hal yang menjadi rumit adalah tatkala pasangan suami istri dari perkawinan campuran ini selama perkawinan berlangsung tetap pada kewarganegaraan masing-masing, karena dengan perbedaan kewarganegaraan tersebut hukum yang digunakan pun juga berbeda. Seperti kasus yang dialami oleh Ike Farida seorang pelaku perkawinan campuran yang tetap pada kewarganegaraan Indonesia, namun tidak dapat memiliki hak milik atas benda tak bergerak yaitu bangunan dan tanah lantaran pihak pengembal beranggapan bahwa seorang pelaku perkawinan campuran yang tidak memiliki perjanjian kawin maka tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia.

Permasalahan yang akan dibahas adalah: apakah pasangan suami istri dari perkawinan campuran dapat memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia, dan apakah terdapat hubungan hukum antara status kewarganegaraan subjek hukum dalam perkawinan campuran dengan kewenangan subyek hukum dalam jual beli tanah dengan status hak milik. Tujuan yang ingin dicapai dari penulisan ini adalah untuk mengetahui jawaban dari kedua permasalahan tersebut. Metode penelitian yang digunakan ialah tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum yang digunakan, metode pengumpulan bahan hukum, dan analisis bahan hukum.

Hasil yang dicapai dari penulisan karya tulis ilmiah ini bahwasannya hak milik atas tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia saja. Seorang warga negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia apabila tidak memiliki perjanjian kawin sebelumnya. Hal tersebut sesuai dengan pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa percampuran harta karna perkawinan maka harus dilepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun apabila lebih dari jangka waktu yang ditentukan ternyata belum

dilepaskan maka tanah tersebut menjadi tanah negara. Dikhawatirkan apabila tidak ada perjanjian kawin maka bercampurlah harta benda oleh warga negara Indonesia dan warga negara asing.

Selain itu, perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pasangan suami istri dari perkawinan campuran dengan tanpa adanya perjanjian kawin terlebih dahulu akan batal karena hukum dikarenakan tidak memenuhi syarat objektif perjanjian. Jual beli merupakan kegiatan pemindahan hak milik dari pemilik yang lama kepada pemilik yang baru. Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pasangan suami istri tanpa adanya perjanjian kawin sebelumnya maka benda yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut akan menjadi harta bersama. Oleh karena itu, orang asing yang mendapatkan hak milik atas tanah dari percampuran harta benda perkawinan, serta pewarisan tanpa wasiat akan batal karena hukum dan wajib melepaskannya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak milik tersebut.

Hal yang perlu dilakukan oleh subjek hukum yang akan melakukan perkawinan campuran dan tetap pada kewarganegaraan Indonesia yaitu hendaknya membuat perjanjian sebelumnya apabila ingin tetap memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. perlu kehati-hatian dan ketelitian untuk pihak pengembal dalam melakukan penjualan tanah serta pemerintah dalam hal melakukan pendataan pendaftaran tanah terhadap warga negara Indonesia yang akan melakukan pembelian tanah dan pendafarn tanah. selain itu, diharapkan adanya pembaharuan terhadap Undang-Undang Perkawinan maupun Undang-Undang Pokok Agraria agar sesuai dengan kondisi zaman saat ini mengenai kepemilikan hak milik atas tanah oleh pasangan suami istri dari perkawinan campuran.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN.....	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.3.1. Tujuan Umum.....	5
1.3.2. Tujuan Khusus.....	5
1.4. Metode Penelitian.....	6
1.4.1. Tipe Penelitian.....	6
1.4.2. Pendekatan Masalah.....	7
1.4.3. Bahan Hukum.....	8
1.4.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	9
1.4.5. Analisis Bahan Hukum.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1. Perkawinan.....	11

2.1.1. Pengertian Perkawinan.....	11
2.1.2. Syarat Sah Perkawinan.....	12
2.1.3 Perjanjian Perkawinan.....	14
2.1.4 Akibat Perkawinan.....	16
2.2. Perkawinan Campuran.....	19
2.2.1 Pengertian Perkawinan Campuran.....	19
2.2.2 Peraturan-Peraturan Perkawinan Campuran.....	20
2.2.3 Syarat Perkawinan Campuran.....	21
2.3. Jual Beli.....	23
2.3.1 Pengertian Jual Beli.....	23
2.3.2 Prinsip-Prinsip Jual Beli.....	25
2.3.3 Subyek dan Obyek Jual Beli.....	26
2.4. Tanah.....	28
2.4.1 Pengertian Tanah.....	28
2.4.2 Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah.....	31
2.4.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	33
2.4.4 Peralihan Hak Atas Tanah.....	37
BAB III PEMBAHASAN.....	41
3.1 Kepemilikan Tanah Dengan Status Hak Milik Di Indonesia Oleh Pasangan Suami Istri Dari Perkawinan Campuran.....	41
3.2 Hubungan Hukum Antara Status Kewarganegaraan Subyek Hukum Dalam Perkawinan Campuran Dengan Kewenangan Subyek Hukum Dalam Jual Beli Tanah Dengan Status Hak milik.....	59
BAB IV PENUTUP.....	77
4.1. Kesimpulan.....	77
4.2. Saran.....	78

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia dalam menempuh pergaulan hidup di dalam masyarakat ternyata tidak dapat terlepas dari adanya saling ketergantungan antara manusia satu dengan manusia yang lainnya. Hal itu sesuai dengan kedudukan manusia yang sering disebut sebagai makhluk sosial. Hidup bersama merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, baik kebutuhan jasmani maupun kebutuhan rohani. Demikian pula seorang laki-laki dan perempuan yang telah mencapai usia tertentu pasti akan mengalami permasalahan tersebut. Hidup bersama antara seorang laki-laki dengan seorang perempuan dan berusaha untuk meneruskan keturunan ini lazimnya yang sering disebut sebagai perkawinan.

Perkawinan merupakan suatu peristiwa penting dalam kehidupan manusia, karena selain menyangkut pribadi suami dan istri tetapi juga menyangkut urusan keluarga dan masyarakat. Pada umumnya perkawinan dianggap sebagai suatu yang sakral dan suci yang selalu dikaitkan dengan agama. Oleh karena itu, setiap agama selalu menghubungkan kaidah-kaidah perkawinan dengan kaidah-kaidah agama.

Arti dari perkawinan itu sendiri adalah ikatan lahir dan batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga atau rumah tangga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.² Setiap orang berhak melangsungkan perkawinan dengan cara-cara yang telah ditetapkan oleh agama dan kepercayaan masing-masing serta tidak melanggar dari ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Berkembangnya kehidupan manusia saat ini harus pula diikuti dengan perangkat hukum yang baru pula yaitu perangkat hukum yang menyesuaikan dengan

² Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

permasalahan-permasalahan baru yang ada. Perangkat hukum tersebut diharapkan dapat mengatur semua segi kehidupan dalam masyarakat baik masyarakat nasional maupun masyarakat internasional dan untuk mendapat kepastian hukum bagi warga negara Indonesia sendiri maupun bagi warga negara Indonesia yang hendak melaksanakan perkawinan dengan warga negara asing.

Warga negara Indonesia saat ini banyak yang melaksanakan perkawinan dengan warga negara asing. Hal ini disebabkan oleh era globalisasi dan semakin cepatnya arus informasi baik dari luar ke dalam negeri maupun sebaliknya. Keadaan inilah yang menjadi salah satu faktor penyebab banyaknya orang Indonesia yang melakukan perkawinan dengan orang warga negara asing atau disebut dengan perkawinan campuran.

Pasal 57 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 disebutkan bahwa perkawinan campuran adalah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia.³ Dikatakan sebagai perkawinan campuran karena dengan dilangsungkannya perkawinan campuran maka bercampurlah dua kewarganegaraan yang berbeda. Dalam perkawinan campuran tersebut terdapat peraturan dua stelsel hukum yakni stelsel hukum Indonesia dan stelsel hukum negara asing yang bersangkutan. Hal ini disebabkan adanya perbedaan kewarganegaraan kedua belah pihak dari perkawinan campuran. Dengan adanya perkawinan campuran tersebut maka akan menimbulkan akibat-akibat hukum yaitu salah satunya ialah tentang status kewarganegaraan seseorang.

Beberapa akibat hukum dari perkawinan campuran antara lain:

- 1) Seorang istri warga negara Indonesia akan kehilangan kewarganegaraannya dan mengikuti kewarganegaraan suami warga negara asing, apabila hukum kewarganegaraan suami mengatur hal tersebut;

³ Pasal 57 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

- 2) Seorang suami warga negara Indonesia akan kehilangan kewarganegaraannya dan mengikuti kewarganegaraan istri apabila kewarganegaraan istri juga mengatur hal demikian; dan
- 3) Suami dan istri tetap pada kewarganegaraan masing-masing negaranya.

Kewarganegaraan merupakan suatu bagian terpenting dalam menentukan status seseorang di suatu negara dalam melakukan kegiatan sehari-hari. Status kewarganegaraan memberikan hak dan kewajiban serta larangan-larangan bagi subyek hukum. Dengan demikian, maka dapat memberikan kepastian hukum terhadap subyek hukum dalam melakukan tindakan-tindakan hukum di negaranya tersebut.

Hak-hak dan kewajiban yang diperoleh oleh seorang warga negara Indonesia dengan warga negara asing sangatlah berbeda. Perbedaan tersebut yang paling terlihat saat ini salah satunya tentang kepemilikan tanah. Seorang warga negara asing tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik, sedangkan tanah dengan status hak milik ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah Indonesia. Warga negara asing diberikan kesempatan untuk mengelola tanah di Indonesia dengan status hak pakai dan hak sewa.

Hak milik berbeda dengan hak-hak lainnya, karena hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.⁴ Permasalahan yang terjadi apabila tanah dengan status hak milik dijual kepada seorang pelaku perkawinan campuran yang tetap pada kewarganegaraan masing-masing negaranya. Permasalahan tersebut berkaitan dengan kewenangan seorang pelaku perkawinan campuran yang tetap pada kewarganegaraan masing-masing negaranya dalam melakukan jual beli tanah dengan status hak milik.

⁴ Penjelasan pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Seperti kasus Ike Farida seorang pelaku perkawinan campuran. Ike Farida kawin dengan seorang warga negara Jepang secara sah dan sudah dilaporkan di Kantor Catatan Sipil DKI Jakarta. Selama perkawinan campuran ini, Ike Farida tidak pernah melepaskan status kewarganegaraannya dan tetap memilih menjadi warga negara Indonesia serta tetap tinggal di Indonesia. Pada September 2012, ketika Ike Farida melakukan perjanjian pembelian rumah susun di Jakarta, akad pembelian dibatalkan sepihak oleh pengembang dengan dalih suaminya Warga Negara Asing dan tidak memiliki perjanjian perkawinan sebelumnya. Padahal, Ike Farida telah membayar lunas rumah susun tersebut. Pengembang berdalih sesuai pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dan pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, seorang perempuan Warga Negara Indonesia yang menikah dengan Warga Negara Asing dilarang membeli rumah dengan status Hak Guna Bangunan, sehingga pengembang membatalkan perjanjian jual beli rumah susun ini. Hal ini dikuatkan oleh penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada November 2014 yang membatalkan surat pesanan dengan alasan tidak memenuhi syarat objektif perjanjian sesuai pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena melanggar pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu, Ike Farida mengajukan permohonan pengajuan uji materi kepada Mahkamah Konstitusi mengenai pasal 21 ayat (1) dan ayat (3), pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria berkaitan dengan syarat kepemilikan hak milik dan hak guna bangunan yang hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, serta pasal 29 ayat (1), (4) dan pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan terkait perjanjian perkawinan.²²

Bedasarkan uraian yang telah disebutkan di atas maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut masalah di atas dalam bentuk karya tulis ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“AKIBAT HUKUM PERKAWINAN CAMPURAN TERHADAP JUAL BELI TANAH DENGAN STATUS HAK MILIK”**.

²² <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt558a83e3cd92c/pelaku-kawin-campur-akan-bersaksi-dalam-sidang> (diakses pada tanggal 12 Maret 2016 pukul 15.29 WIB)

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah pasangan suami istri dari perkawinan campuran dapat memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia?
2. Apakah terdapat hubungan hukum antara status kewarganegaraan subyek hukum dalam perkawinan campuran dengan kewenangan subyek hukum dalam jual beli tanah dengan status hak milik?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan karya tulis ilmiah ini agar dapat diperoleh suatu sasaran yang jelas dan tepat sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai. Tujuan penulisan proposal ini adalah sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam penulisan proposal ini adalah:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi ilmu hukum pada Fakultas Hukum universitas Jember;
2. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi kalangan umum dan khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Untuk mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh diperkuliahan dengan kasus yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan proposal ini adalah:

1. Untuk mengetahui pasangan suami istri dari perkawinan campuran dapat memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia;

2. Untuk mengetahui hubungan hukum antara status kewarganegaraan subjek hukum dalam perkawinan campuran dengan kewenangannya sebagai subjek hukum dalam hal jual beli tanah dengan status hak milik.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara untuk memperoleh data secara akurat, lengkap dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga tujuan penelitian dapat dicapai. Metode penelitian pada karya ilmiah merupakan aspek epistemologis yang sangat penting dan dapat dikemukakan dalam bab tersendiri secara rinci dan jelas.²³ Menyelesaikan suatu karya ilmiah seorang peneliti mempunyai metode tersendiri, karena tanpa adanya suatu metode tidak dapat menemukan, merumuskan dan memahami secara tepat mengenai permasalahan yang terjadi. Oleh karena itu, metode penelitian hukum yang akan digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum yang digunakan, metode pengumpulan bahan hukum, dan analisis bahan hukum.

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif, dengan menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai dengan aturan hukum) atau prinsip hukum.²⁴ Penulis mengkaji aturan hukum menggunakan literatur sebagai konsep, teori serta pendapat ahli hukum terhadap permasalahan yang dianalisis. Berbeda dengan penelitian (legal social research), penelitian hukum (legal research) merupakan penelitian yang bersifat preskriptif, sehingga tidak dimulai dengan hipotesis.²⁵

²³ Universitas Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jember: Jember University Press, 2011), hlm.21.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana Pranada Media Grup, 2014), hlm.47.

²⁵ *Ibid.*, hlm.59.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah digunakan untuk menjawab isu atau permasalahan hukum yang diteliti. Beberapa pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan Undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).²⁶ Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam skripsi ini adalah: pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.²⁷ Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.²⁸

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.²⁹ Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.³⁰

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penelitian yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang sedang dihadapi dalam suatu penulisan karya tulis

²⁶ *Ibid.*

²⁷ *Ibid.*, hlm.133.

²⁸ *Ibid.*, hlm.137.

²⁹ *Ibid.*, hlm 135-136.

³⁰ *Ibid.*, hlm.177.

ilmiah. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum skunder, dan bahan non hukum. Berikut ini akan diberikan penjelasan terhadap ketiga bahan hukum yang dimaksud.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari Perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³¹ Beberapa bahan hukum primer yang digunakan di dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 5) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan;
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

b. Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum skunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.³² Bahan-bahan hukum skunder yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini meliputi buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum, majalah dan makalah tentang hukum yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dihadapi oleh penulis.

³¹ *Ibid.*, hlm.181.

³² *Ibid.*

c. Bahan Hukum Non Hukum

Bahan-bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian. Bahan-bahan non hukum tersebut dimaksudkan untuk memperkaya dan memperluas wawasan peneliti.³³ Bahan ini memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum skunder.

1.4.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Sebuah penelitian hukum yang telah menetapkan isu hukumnya maka melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi. Dalam penelitian hukum untuk keperluan akademik, bahan hukum primer yang pertama kali dikumpulkan adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang akan dipecahkan. Kemudian pada pendekatan konseptual, pengumpulan buku-buku atau literatur tentang hukum wajib diutamakan karena didalam berbagai literatur tersebut banyak mengandung konsep-konsep hukum yang berhubungan dengan isu yang dibahas, sehingga nantinya dapat menjawab isu hukum yang ada.

1.4.5 Analisis Bahan Hukum

Terdapat beberapa tahapan-tahapan dalam menganalisis isu hukum yang ada, yaitu:³⁴

- 1) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- 2) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- 3) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;

³³ *Ibid.*, hlm.183-184.

³⁴ *Ibid.*, hlm.213.

- 4) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- 5) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Tahapan-tahapan di atas sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum sebagai ilmu yang preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum. Ilmu hukum sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu tahapan-tahapan tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun untuk kajian akademis.³⁵ Hal ini bertujuan agar suatu karya tulis ilmiah menjadi suatu karya tulis yang baik dan benar, serta tidak menyimpang dari pembahasan yang ditulis.

³⁵ *Ibid.*

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perkawinan

2.1.1 Pengertian Perkawinan

Perkawinan ialah pertalian yang sah antara seorang lelaki dan seorang perempuan untuk waktu yang lama.³⁶ Hal ini sesuai dengan pengertian perkawinan di Indonesia yang telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yaitu pada pasal 1 menyatakan bahwa:

Perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga atau rumah tangga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Pengertian perkawinan menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) pasal 2 disebutkan bahwa perkawinan adalah pernikahan yaitu akad yang sangat kuat atau untuk mentaati perintah Allah dan melaksanakannya merupakan ibadah. Selain rumusan pada 2 (dua) peraturan Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 dan Kompilasi Hukum Islam (KHI), ada beberapa pakar hukum juga memberikan pengertian tentang perkawinan.

Menurut Paul Scholten perkawinan adalah hubungan hukum antara seorang pria dan seorang wanita untuk hidup bersama dengan kekal, yang diakui oleh negara.³⁷ Terkait dengan beberapa uraian tentang pengertian perkawinan di atas, bahwa hakikat perkawinan ialah ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita untuk membentuk suatu keluarga dalam jangka waktu yang lama.³⁸ Indonesia merupakan suatu negara yang berdasarkan Pancasila, sila yang pertama ialah Ketuhanan Yang Maha Esa, maka perkawinan mempunyai hubungan

³⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta:Intermasa. 1989), hlm. 23.

³⁷ Libertus Jehani, *Perkawinan, Apa Resiko Hukumnya*, (Jakarta: Forum Sahabat. 2008), hlm. 2.

³⁸ *Ibid.*

yang erat sekali dengan agama atau kerohanian.²² Membentuk keluarga yang bahagia dan kekal merupakan tujuan utama sebuah perkawinan²³ yang telah disebutkan dalam pengertian perkawinan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Oleh karena itu, perkawinan adalah suatu hal yang sangat dibutuhkan oleh manusia, karena perkawinan selain merupakan perbuatan yang berhubungan dengan manusia lain, perkawinan juga berhubungan erat dengan agama dan kepercayaan masing-masing individu.

2.1.2 Syarat Sah Perkawinan

Perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaannya (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan). Maksud dari hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu ialah termasuk ketentuan peraturan perundangan yang berlaku bagi golongan agamanya dan kepercayaannya sepanjang tidak bertentangan atau tidak ditentukan lain dalam Undang-undang ini.²⁴ Perkawinan dapat dianggap sebagai suatu perjanjian, asalkan kata perjanjian diambil dalam arti yang luas. Sebab, untuk suatu pelaksanaan perkawinan diperlukan adanya kehendak yang bersesuaian antara seorang laki-laki dan seorang perempuan serta keterangan tentang adanya kehendak tersebut.²⁵

Suatu perkawinan akan dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat sah perkawinan sebagai salah satu ketentuan yang wajib dipenuhi oleh pasangan calon suami istri. Syarat-syarat perkawinan berdasarkan pasal 6 dan pasal 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yaitu:

Pasal 6

- (1) Perkawinan didasarkan atas persetujuan kedua calon mempelai;

²² C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), hlm.116.

²³ *Ibid.*, hlm.115.

²⁴ *Ibid.*, hlm.117.

²⁵ Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1983), hlm.51.

- (2) Untuk melangsungkan perkawinan seorang yang belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun harus mendapat izin kedua orang tua;
- (3) Dalam hal dari seorang kedua orang tua meninggal dunia atau dalam keadaan tidak mampu menyatakan kehendaknya, maka izin yang dimaksud ayat (2) pasal ini cukup diperoleh dari orang tua yang masih hidup atau dari orang tua yang mampu menyatakan kehendaknya;
- (4) Dalam hal kedua orang tua telah meninggal dunia atau dalam keadaan tidak mampu untuk menyatakan kehendaknya, maka izin diperoleh dari wali yang memelihara atau keluarga yang mempunyai hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke atas selama mereka masih hidup dan dalam keadaan menyatakan kehendaknya;
- (5) Dalam hal ada perbedaan antara orang-orang yang dimaksud dalam ayat (2), (3) dan (4) pasal ini, atau salah seorang atau lebih diantara mereka tidak menyatakan pendapatnya, maka pengadilan dalam daerah tempat tinggal orang yang akan melangsungkan perkawinan atas permintaan orang tersebut dalam memberikan izin setelah lebih dahulu mendengar orang-orang yang tersebut dalam ayat (2), (3) dan (4) dalam pasal ini;
- (6) Ketentuan tersebut ayat (1) sampai dengan ayat (5) pasal ini berlaku sepanjang hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu dari yang bersangkutan tidak menentukan lain.

Pasal 7

- (1) Perkawinan hanya diizinkan bila pihak pria mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun dan pihak wanita sudah mencapai usia 16 (enam belas) tahun;
- (2) Dalam hal penyimpangan dalam ayat (1) pasal ini dapat minta dispensasi kepada pengadilan atau pejabat lain yang diminta oleh kedua orang tua pihak pria atau pihak wanita;
- (3) Ketentuan-ketentuan mengenai keadaan salah seorang atau kedua orang tua tersebut pasal 6 ayat (3) dan (4) undang-undang ini, berlaku juga dalam hal permintaan dispensasi tersebut ayat (2) pasal ini dengan tidak mengurangi yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (6).

Selain syarat-syarat sahnya perkawinan yang terdapat di dalam pasal 2 ayat (1), pasal 6 dan pasal 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang

Perkawinan, di dalam pasal 2 ayat (2) juga menyebutkan bahwa tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini bertujuan agar perkawinan tersebut dicatat dan diakui oleh negara.

2.1.3 Perjanjian Perkawinan

Perjanjian perkawinan atau biasa disebut perjanjian kawin adalah perjanjian yang dibuat oleh calon pasangan suami istri sebelum perkawinan dilangsungkan atau pada saat perkawinan dilangsungkan. Perjanjian kawin harus dibuat dengan akta notaris.²⁶ Bentuk dan isi perjanjian tersebut sebagaimana halnya dengan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, kepada kedua belah pihak diberikan kemerdekaan seluas-luasnya, kecuali satu dua larangan yang termuat dalam undang-undang dan asal saja mereka itu tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan.²⁷

Perjanjian kawin adalah perjanjian mengenai harta atau mengenai *baheer* atas harta. Dengan demikian, perjanjian kawin baru perlu apabila calon suami istri pada saat akan menikah memang telah mempunyai harta atau selama perkawinan mengharapkan didapatnya harta.²⁸ Pertimbangan-pertimbangan diadakan perjanjian kawin antara lain:

1) Dalam perkawinan dengan persatuan secara bulat:

Agar istri terlindung dari kemungkinan-kemungkinan tindakan *baheer* suami yang tidak baik, yang meliputi tindakan *beschikking* atas harta tidak bergerak dan harta bergerak tertentu lainnya yang dibawa istri ke dalam perkawinan. Tanpa adanya pembatasan yang diperjanjikan istri dalam perjanjian kawin, suami mempunyai wewenang penuh bahkan tanpa harus memberikan pertanggung jawaban atas tindakan-tindakan *baheer* nya atas harta persatuan, dalam persatuan mana termasuk semua harta baik bergerak maupun tidak bergerak yang dibawa pihak istri ke dalam persatuan tersebut. Untuk menghindarkan kemungkinan adanya tindakan-tindakan *beschikking* atas barang-barang tidak bergerak dan

²⁶ *Ibid.*, hlm. 86.

²⁷ Subekti, *Op.cit.*, hlm. 37.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 147.

surat-surat berharga tertentu milik istri, yang dianggap oleh istri bisa merugikan dirinya, maka istri dapat memperjanjikan dalam perjanjian kawin. Tanpa persetujuan istri, suami tidak diperkenankan memindahtangankan, ataupun membebani barang-barang tidak bergerak istri serta surat-surat pendaftaran dalam buku besar tentang piutang umum, surat berharga lainnya dan piutang atas nama istri. Jadi di sini yang diperjanjikan adalah pembatasan atas wewenang *beheer* suami.

2) Dalam perkawinan dengan harta terpisah:

- a Agar barang-barang tertentu atau semua barang-barang yang dibawa suami/istri dalam perkawinan, tidak masuk dalam persatuan harta perkawinan dan demikian tetap menjadi harta pribadi istri/suami;
- b Agar harta pribadi tersebut terlepas dari *beheer* suami, dan istri dapat mengurus sendiri harta tersebut. Untuk itu dalam perjanjian kawin harus disebut secara tegas. Jadi yang diperjanjikan disini adalah adanya harta pribadi dan atau *beheer* atas harta pribadi.

Perjanjian kawin telah ditegaskan di dalam pasal 29 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yaitu yang berbunyi:

- (1) Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan kedua belah pihak atas persetujuan bersama dapat mengajukan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga tersangkut;
- (2) Perkawinan tersebut tidak dapat disahkan bilamana melanggar batas-batas hukum, agama dan kesusilaan;
- (3) Perjanjian tersebut dimulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan;
- (4) Selama perkawinan dilangsungkan perjanjian tersebut tidak dapat diubah, kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk mengubah dan perubahan tidak merugikan pihak ketiga.

Perjanjian perkawinan pada hakikatnya adalah suatu perjanjian antara calon suami dengan calon istri sebelum atau pada saat perkawinan dilangsungkan yang dibuat dengan akta notaris. Isi dari perjanjian tersebut ialah tentang kewenangan suami dan istri setelah perkawinan dilangsungkan. Perjanjian

perkawinan ini pada umumnya merupakan perjanjian yang berkaitan dengan harta kekayaan suami dan istri.

2.1.4 Akibat Perkawinan

Undang-undang hanya mengatur akibat-akibat hukum perkawinan, akan tetapi mengenai moral, soasial, dan lain-lainnya tidak diatur secara jelas dalam Undang-undang Perkawinan.²⁹ Ada 3 (tiga) akibat hukum yang paling menonjol dari adanya sebuah perkawina, antara lain:

1) Akibat hukum terhadap hak dan kewajiban suami istri: akibat hukum terhadap hak dan kewajiban suami istri telah tercantum di dalam Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 sebagai berikut:

Pasal 30

Suami istri memiliki kewajiban yang luhur untuk menegakkan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.

Pasal 31

- (1) hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat;
- (2) masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum;
- (3) suami adalah kepala rumah tangga dan istri ibu rumah tangga.

Pasal 33

Suami istri wajib saling cinta mencintai, hormat-menghormati, setia dan memberi bantuan lahir batin yang satu kepada yang lain.

Pasal 34

- (1) suami wajib melindungi istrinya dan memberikan segala sesuatu keperluan hidup berumah tangga sesuai kemampuannya;
- (2) istri wajib mengatur urusan rumah tangga sebaik-baiknya;
- (3) jika suami atau istri melalaikan kewajibannya, masing-masing dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan.

²⁹ Vollmar, *Op.cit.*, hlm.64.

- 1) Akibat hukum terhadap harta kekayaan: akibat hukum terhadap harta kekayaan ini yang sering dipermasalahkan apabila terjadi perceraian. Akibat hukum perkawinan terhadap harta kekayaan ini diatur di dalam pasal 35, 36, dan 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yaitu:

Pasal 35

- (1) harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama;
- (2) harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Pasal 36

- (1) mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak;
- (2) mengenai harta bawaan masing-masing suami istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Pasal 37

Bila perkawinan putus karena perceraian, harta benda diatur menurut hukumnya masing-masing.

- 2) Akibat hukum terhadap anak: Akibat hukum perkawinan yang terakhir adalah mengenai anak yang dilahirkan oleh pasangan suami dan istri dari perkawinan tersebut. Status anak yang dilahirkan tersebut juga berbeda-beda yaitu ada anak sah, anak luar kawin, dan anak zina. Anak sah adalah anak yang dilahirkan dari pasangan suami istri yang kawin secara sah. Anak luar kawin adalah anak yang dilahirkan sebelum adanya perkawinan yang sah. Dan anak zina adalah anak yang dilahirkan dari seorang wanita yang sudah berkeluarga dengan laki-laki lain yang bukan suaminya.

Anak yang lahir tersebut menimbulkan hak dan kewajiban antara orang tua dan anak yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yaitu:

Pasal 45

- (1) kedua orang tua wajib memelihara dan mendidik anak-anak mereka sebaik-baiknya;
- (2) kewajiban orang tua yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini berlaku sampai anak itu kawin atau dapat berdiri sendiri kewajiban mana berlaku terus meskipun perkawinan antara kedua orang tua putus.

Pasal 46

- (1) anak wajib menghormati orang tua dan mentaati kehendak mereka yang baik;
- (2) jika anak telah dewasa, orang tua dan keluarga dalam garis lurus ke atas bila mereka itu memerlukan bantuannya.

Pasal 47

- (1) anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya;
- (2) orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan.

Pasal 48

Orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggandakan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya.

Pasal 49

- (1) salah seorang atau kedua orang tua dapat dicabut kekuasaannya terhadap seorang anak atau lebih untuk waktu tertentu atas permintaan orang tua yang lain, keluarga anak dalam garis lurus ke atas, dan saudara kandung yang telah dewasa atau pejabat yang berwenang dengan keputusan pengadilan dalam hal:
 - a) Ia sangat melalaikan kewajibannya terhadap anaknya;
 - b) Ia berkelakuan buruk sekali.
- (2) meskipun orang tua dicabut kekuasaannya, mereka masih berkewajiban untuk memberi pemeliharaan kepada anak tersebut.

Beberapa akibat hukum tersebut di atas merupakan akibat-akibat hukum bagi pihak-pihak yang melangsungkan perkawinan. Akibat hukum tersebut merupakan akibat hukum dalam hubungannya antara suami dan istri, orang tua dan anak, serta terhadap harta kekayaan dalam keluarga.

2.2 Perkawinan Campuran

2.2.1 Pengertian Perkawinan Campuran

Perkawinan campuran telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pengertian perkawinan campuran sendiri telah tercantum di dalam pasal 57 yang berbunyi: “perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia”. Dikatakan sebagai perkawinan campuran karena dengan dilangsungkannya perkawinan campuran maka bercampurlah dua kewarganegaraan yang berbeda.

Orang-orang yang berlainan kewarganegaraan yang melakukan perkawinan campuran dapat memperoleh kewarganegaraan dari suami atau istrinya dan dapat pula kehilangan kewarganegaraan menurut cara-cara yang telah ditentukan dalam Undang-undang Kewarganegaraan Republik Indonesia yang berlaku.³⁰ Beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh seseorang yang akan melakukan perkawinan dengan warga negara asing, antara lain:³¹

- 1) Perkawinan campuran tidak dapat dilaksanakan sebelum terbukti bahwa syarat-syarat perkawinan yang telah ditentukan oleh hukum yang berlaku bagi pihak masing-masing telah dipenuhi;
- 2) Untuk membuktikan bahwa syarat-syarat tersebut telah dipenuhi dan tidak ada rintangan untuk melangsungkan perkawinan campuran maka oleh pihak-pihak yang berwenang, menurut hukum masing-masing negara, mencatat

³⁰ Kuncoro Wahyu, *Tip Hukum Praktis: Solusi Cerdas Menghadapi Kasus Keluarga*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2010), Hlm.33.

³¹ *Ibid.*, Hlm.34-35.

perkawinan akan diberikan surat keterangan bahwa syarat-syarat telah dipenuhi;

- 3) Jika pejabat yang bersangkutan menolak untuk memberikan surat keterangan tentang keabsahan syarat-syarat maka pasangan bisa meminta ke pengadilan. Pengadilan akan memberikan keputusan terkait penolakan pemberian surat keterangan, dengan tidak beracara serta tidak boleh dimintakan banding lagi;
- 4) Jika pengadilan memutuskan bahwa penolakan tidak memiliki alasan kuat maka keputusan itu menjadi pengganti keterangan;
- 5) Surat keterangan atau putusan pengganti keterangan tidak mempunyai kekuatan lagi jika perkawinan itu tidak dilangsungkan dalam masa 6 (enam) bulan sesudah keterangan itu diberikan.

Undang-Undang Kewarganegaraan Nomor 12 Tahun 2006 ini telah menghapus semua aturan kewarganegaraan yang diskriminatif. Selain memperlakukan warga keturunan sama seperti warga negara Indonesia lainnya, Undang-Undang ini juga melakukan terobosan penting yakni dengan memberi kewarganegaraan ganda bagi anak hasil dari perkawinan campuran antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing sebelum anak tersebut berusia 18 (delapan belas) tahun dan belum menikah. Ketentuan ini bertujuan untuk melindungi hak-hak anak.³² Hal ini memberikan peluang kepada subjek hukum perkawinan campuran dan anak yang dilahirkan dari pelaku perkawinan campuran untuk menentukan status kewarganegaraannya.

2.2.2 Peraturan-Peraturan Perkawinan Campuran

Peraturan perkawinan campuran atau dalam bahasa aslinya *Regeling op de Gemengde Huwelijken* (GHR) adalah produk hukum kolonial, yang setelah kemerdekaan masih langsung berlaku bagi bangsa Indonesia berdasarkan pasal II aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945. Peraturan ini dibuat untuk mengatasi

³² Libertus Jehani & Atanasius Harpen, *Tanya Jawab Undang-Undang Kewarganegaraan Indonesia*, (Tangerang: Visi Media, 2006), hlm. 4.

terjadinya banyak perkawinan antara orang-orang yang tunduk pada hukum-hukum berlainan.³³ Peraturan perkawinan campuran ini mulai berlaku pada tanggal 29 Desember 1896, termuat dalam *Staatsblad* 1896 Nomor 158, dan telah mengalami beberapa perubahan dan penambahan.³⁴

Undang-Undang Dasar 1945 pasal II Aturan Peralihan ditegaskan: “segala badan negara dan peraturan yang ada masih terus langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.” Makna yang tersirat dalam ketentuan tersebut yakni segala badan negara dan sistem hukum atau peraturan hukum yang ada dan pernah berlaku pada masa kolonial, masih bisa berlaku terus di Indonesia, dengan catatan, berlakunya itu tidak berlaku untuk selamanya, melainkan berlakunya itu hanya untuk sementara waktu, yakni selama belum diadakan badan negara dan sistem hukum atau peraturan hukum yang baru menurut Undang-Undang Dasar 1945. Dengan demikian, bahwa dalam ketentuan pasal II Aturan Peralihan tersebut terkandung suatu cita-cita hukum (*ius constituendum*), yakni kehendak untuk melakukan pembaharuan hukum sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945.³⁵ Pembaharuan hukum tersebut terwujud dengan dibentunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Peraturan mengenai perkawinan campuran yaitu ada di dalam pasal 57 sampai pasal 62 Undang-Undang Perkawinan. Peraturan perkawinan campuran selain diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan namun juga diatur di dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan.

2.2.3 Syarat Perkawinan Campuran

Syarat-syarat pelaksanaan perkawinan campuran telah dijelaskan di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yaitu pasal 56, 59 ayat (2) dan 60 ayat (1) dan (2).

³³ Taufiqurrahman Syahuri, *Legalisasi Hukum Perkawinan Indonesia, Pro-Kontra Pembentukannya Hingga Putusan Mahkamah Konstitusi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm.79.

³⁴ *Ibid.*

³⁵ *Ibid.*, hlm.83.

Pasal 56

- (1) Perkawinan di Indonesia antara dua orang warga negara Indonesia atau seorang warga negara Indonesia dengan warga negara Asing adalah sah bilamana dilakukan menurut hukum yang berlaku di negara dimana perkawinan itu dilangsungkan dan bagi warga negara Indonesia tidak melanggar ketentuan Undang-Undang ini;
- (2) Dalam waktu 1 (satu) tahun setelah suami istri itu kembali di wilayah Indonesia, surat bukti perkawinan mereka harus didaftarkan ke Kantor Pencatat Perkawinan tempat tinggal mereka.

Pasal 59 ayat (2)

Perkawinan campuran yang dilangsungkan di Indonesia dilakukan menurut Undang-Undang Perkawinan ini.

Pasal 60

- (1) Perkawinan campuran tidak dapat dilaksanakan sebelum terbukti bahwa syarat-syarat perkawinan yang ditentukan oleh pihak masing-masing telah dipenuhi;
- (2) Untuk membuktikan bahwa syarat-syarat tersebut dalam ayat (1) telah dipenuhi dan karena itu tidak ada rintangan untuk melangsungkan perkawinan campuran maka oleh mereka yang menurut hukum yang berlaku bagi pihak masing-masing berwenang mencatat perkawinan, diberikan surat keterangan bahwa syarat-syarat telah dipenuhi.

Terkait dengan surat keterangan telah dipenuhinya syarat-syarat perkawinan, pasal 61 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menegaskan ketentuan sebagai berikut:³⁶

- (2) Barang siapa yang melangsungkan perkawinan campuran tanpa memperlihatkan terlebih dahulu kepada pegawai pencatat yang berwenang surat keterangan atau keputusan pengganti keterangan yang disebut pasal 60 ayat (4) undang-undang ini dihukum dengan hukuman kurungan selamannya 1 (satu) bulan.
- (3) Pegawai pencatat perkawinan yang mencatat perkawinan sedangkan ia mengetahui bahwa keterangan atau keputusan

³⁶ Kuncoro Wahyu, *Op.cit.*, hm.35.

pengganti keterangan tidak ada, dihukum dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan dihukum jabatan.

Syarat-syarat perkawinan campuran tersebut pada dasarnya harus memenuhi syarat-syarat untuk melangsungkan perkawinan yaitu ada di dalam pasal 6 dan 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Setelah syarat-syarat perkawinan yang terdapat di dalam pasal 6 dan pasal 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan tersebut telah terpenuhi, maka selanjutnya adalah memenuhi surat-surat tentang keterangan perkawinan campuran, dengan demikian perkawinan campuran tersebut sah dan dapat dilaksanakan.

2.3 Jual Beli

2.3.1 Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan pengertiannya yaitu jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Menurut pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian telah terjadi antara kedua belah pihak, ketika orang-orang itu mencapai sepakat mengenai benda dan harga, meskipun benda belum diserahkan dan harga barang belum dibayar. Pengertian sepakat ini sesuai dengan asas konsensual (sepakat) seperti yang terdapat dalam pengertian syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³⁷

Praktik jual beli di dalam masyarakat Indonesia saat ini ada 2 (dua) persoalan yang terjadi, yaitu:³⁸

- 1) *Huurkoop* ialah suatu perjanjian jual beli dengan cara mencicil dan barang diserahkan oleh penjual kepada pembeli, tetapi hak milik (*eigendom*) baru berpindah dari penjual kepada pembeli apabila angsuran cicilan terakhir lunas;

³⁷ Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perdata Material Jilid II*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1984), hlm.84.

³⁸ *Ibid.*, hlm.90.

- 2) *Koop op afbetaling* ialah suatu perjanjian jual beli dengan cara mencicil dan barang diserahkan oleh penjual kepada pembeli dan hak milik telah pindah dari penjual kepada pembeli dengan dibayarnya angsuran cicilan pertama.

Syarat-syarat jual beli ada di dalam pasal 1458-1518 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun syarat-syarat tersebut antara lain:³⁹

- a Harus antara mata uang dengan barang;
- b Barang yang dijual adalah milik sendiri;
- c Jual beli itu bukan antara suami-istri yang masih dalam perkawinan.

Terjadinya jual beli antara lain:⁴⁰

- (1) Apabila kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barang, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar, perjanjian jual beli ini dianggap sudah jadi;
- (2) Jual beli yang memakai masa percobaan dianggap terjadi untuk sementara. Sejak disetujuinya perjanjian jual beli secara demikian, penjual terus terikat, sedang pembeli baru terikat kalau jangka waktu percobaan itu telah lewat, dan telah dinyatakan setuju;
- (3) Sejak diterima uang muka dalam pembelian dengan pembayaran uang muka, kedua belah pihak tidak dapat membatalkan perjanjian jual beli itu, meskipun pembeli membiarkan uang muka tersebut pada penjual, atau penjual membayar kembali uang muka itu kepada pembeli.

Jual beli akan lahir apabila telah ada kata “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harganya, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.⁴¹ Pengertian jual beli adalah perjanjian antara dua orang atau lebih, pihak yang satu berkewajiban menyerahkan barang dan pihak yang satunya berkewajiban membayar dengan

³⁹ C.S.T. Kansil, *Op.cit.*, hlm.236.

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Darda Syahrizal, *Kasus-Kasus Hukum Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Ghatama, 2011), hlm.100.

sejumlah uang atas barang tersebut serta atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak.

2.3.2 Prinsip-Prinsip Jual Beli

Perikatan mempunyai arti yang lebih laus dari pada perjanjian, sebab buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat tentang perikatan yang timbul dari:⁴²

- 1) Persetujuan atau perjanjian;
- 2) Perbuatan yang melanggar hukum;
- 3) Pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan.

Suatu perjanjian terjadi dengan persetujuan pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perikatan bukan dengan janjipun dapat terjadi, tidak ada persetujuan dari pihak-pihak yang bersangkutan.⁴³ Perikatan yang terjadi dengan persetujuan salah satunya yaitu perjanjian jual beli. Syarat sahnya perjanjian ada 4 (empat) syarat seperti yang tercantum dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:⁴⁴

- a Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri: adanya kebebasan bersepakat (konsensual) para subyek hukum dapat terjadi dengan secara tegas mengucapkan kata atau tertulis maupun secara diam, baik dengan suatu sikap atau dengan syarat;
- b Kecakapan untuk membuat suatu perikatan: seseorang dikatakan cakap hukum apabila telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun, atau bagi seseorang yang belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun tetapi telah melangsungkan perkawinan;
- c Suatu hal tertentu: suatu hal tertentu ini menyangkut dengan obyek hukum atau mengenai bendanya;

⁴² C.S.T. Kansil, *Op.cit.*, hlm.204.

⁴³ *Ibid.*, hlm.209.

⁴⁴ *Ibid.*, hlm.223.

- d Suatu sebab yang halal: dalam pengertian ini pada benda (objek hukum) yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum sehingga perjanjian itu kuat.

Beberapa pasal yang penting dalam jual beli antara lain:⁴⁵

- (1) Pasal 1467 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan secara prinsip bahwa antara suami istri tidak boleh terjadi jual beli;
- (2) Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan jual beli benda orang lain adalah batal. Hal ini menunjukkan bahwa hak kebendaan yang melekat secara prinsip pada benda itu ialah hak milik.

Sesorang memiliki kebebasan dalam membuat perjanjian apa saja, di mana perjanjian-perjanjian tersebut akan mengikat kepada pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian tersebut. Namun, ada batasan-batasan yang diberlakukan dalam pembuatan perjanjian, yaitu mengenai ketertiban dan kesusilaan.⁴⁶ Batasan-batasan ini bertujuan untuk memberikan kontrol terhadap perjanjian yang dibuat. Oleh sebab itu, seseorang yang akan melakukan suatu perjanjian maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sehingga perjanjian yang telah dibuat tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang berlaku.

2.3.3 Subyek dan Obyek Jual Beli

Subyek hukum jual beli yaitu penjual dan pembeli, penjual sebagai pihak yang menjual barang sedangkan pembeli sebagai orang yang mempunyai hak menerima setelah ia membayar sejumlah uang untuk pembelian barang tersebut. Setiap perjanjian jual beli akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu.⁴⁷ Hak dan kewajiban tersebut ialah:⁴⁸

⁴⁵ Marhainis Abdul Hay, *Op.cit.*, hlm.89.

⁴⁶ Darda Syahrizal, *Op.cit.*, hlm.100.

⁴⁷ C.S.T. Kansil, *Op.cit.*, hlm.238.

⁴⁸ *Ibid.*

- 1) Hak yang diberikan kepada penjual untuk mendesak pembeli membayar harga, tetapi penjual juga berkewajiban menyerahkan barangnya kepada pembeli;
- 2) Hak yang diberikan kepada pembeli untuk mendesak kepada penjual untuk menyerahkan barangnya yang telah dibeli, tetapi pembeli juga berkewajiban membayar harga pembelian tersebut.

Obyek jual beli merupakan barang atau benda yang dimiliki oleh penjual dan kemudian dibeli oleh seorang pembeli dengan membayar sejumlah uang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pengertian benda dalam ilmu pengetahuan hukum ialah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hukum, sedangkan menurut pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah segala barang dan hak yang dapat menjadi milik orang (obyek hak milik).⁴⁹ Barang atau benda yang ada di dalam perjanjian jual beli tersebut mencakup berbagai macam-macam benda. Adapun benda-benda tersebut secara umum dapat digolongkan menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Benda bergerak adalah suatu barang yang dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain, atau dapat memindahkan dirinya dari satu tempat ke tempat lain, misalnya meja, kursi, mobil, dan sebagainya.⁵⁰ Lain halnya dengan benda tidak bergerak, benda tidak bergerak ialah benda yang karena sifatnya memang merupakan benda tidak bergerak, misalnya tanah dan rumah, karena tujuan menggolongkan ke dalam benda tidak bergerak misalnya segala macam yang diperuntukkan untuk suatu pabrik atau pertukangan besi, karena undang-undang menggolongkan benda tersebut tergolong dalam benda tidak bergerak⁵¹ misalnya kapal yang volumenya sampai 20 meter kubik atau di atasnya.

Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di dalamnya menjelaskan hanya tanah dan/atau rumah yang bisa diperjual belikan saja, yang dapat dijadikan objek persetujuan. Jual beli tanah dan rumah tersebut yang menjadi objek jual beli

⁴⁹ *Ibid.*, hlm.157.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm.160.

⁵¹ *Ibid.*

adalah hak atas tanah dan rumah yang dijual. Artinya yang menjadi objek jual beli itu bukan tanah dan rumahnya, tetapi hak atas tanah dan rumah.⁵² Uraian tersebut di atas dapat diartikan bahwa subjek hukum jual beli adalah seorang antara penjual dan pembeli, sedangkan objek hukum jual beli merupakan benda yang berupa hak milik, Baik itu benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

2.4 Tanah

2.4.1 Pengertian Tanah

Sebutan tanah dalam bahasa sehari-hari dapat dipakai dalam berbagai arti, sehingga dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Undang-undang Pokok Agraria diadakan perbedaan antara pengertian “bumi” dan “tanah”, sebagai yang dirumuskan dalam pasal 1 ayat (3) dan pasal 4 ayat (1) yang dimaksud “tanah” ialah permukaan bumi. Perluasan pengertian “bumi” dan “air” dengan ruang angkasa adalah bersangkutan dengan kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinan dalam waktu-waktu yang akan datang.⁵³

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;

⁵² Perpustakaan Nasional, *Pedoman Bantuan Hukum di Indonesia*, (Jakarta: YLBHI, 2007), hlm.171.

⁵³ Penjelasan pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- 2) Keadaan bumi di suatu tempat;
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas;
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

a Pengertian Agraria dalam Bahasa Umum

Dalam bahasa latin *ager* berarti tanah atau sebidang tanah. *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, agraria berarti urusan pertanian, atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Sebagai kata sifat agraris dipergunakan untuk membedakan corak kehidupan (ekonomi) masyarakat pertanian di pedesaan dengan masyarakat non-agraris (perdagangan dan industri) di perkotaan. Sebutan *agrarian laws* bahkan seringkali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya.⁵⁴

b Pengertian Agraria di Lingkungan Administrasi Pemerintahan

Di Indonesia sebutan agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun non-pertanian. Tetapi *Agrarisch Recht* atau *Hukum Agraria* di lingkungan administrasi pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan kebijakannya dibidang pertanahan, sehingga perangkat hukum tersebut merupakan bagian dari Hukum Administrasi Negara.

Pada tahun 1988 dibentuk Badan Pertanahan Nasional dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, yang sebagai Lembaga Pemerintah Non-Departemen bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan. Pemakaian sebutan pertanahan sebagai nama badan tersebut tidak mengubah ataupun mengurangi lingkup tugas dan kewenangan yang sebelumnya ada pada Departemen dan Direktorat Jenderal Agraria. Sebaliknya

⁵⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003). hlm.5.

justru memberikan kejelasan dan penegasan mengenai lingkup pengertian agraria yang dipakai di lingkungan administrasi pemerintahan. Adapun administrasi pertanahan meliputi baik tanah-tanah di daratan maupun yang berada di bawah air, baik air daratan maupun air laut.

c Pengertian Agraria dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak dinyatakan secara tegas mengenai pengertian agraria, tetapi dari apa yang tercantum dalam konsiderans, pasal-pasal dan penjelasannya dapatlah disimpulkan bahwa pengertian agraria dan hukum agraria dalam UUPA dipakai dalam arti yang sangat luas.

Pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam batas-batas seperti yang telah ditentukan dalam pasal 48 Undang-Undang Pokok Agraria, bahkan meliputi juga ruang angkasa. Pengertian bumi meliputi permukaan bumi yang disebut dengan tanah, tubuh bumi yang di bawahnya serta yang berada di bawah air (pasal 1 ayat (4) jo. pasal 4 ayat (1). Dengan demikian pengertian “tanah” meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut. Oleh karena pengertian agraria sudah diidentikkan dengan tanah, maka dapat dibedakan disini pengertian agraria dalam arti luas meliputi bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sedangkan dalam arti sempit meliputi tanah saja.⁵⁵

Undang-Undang Pokok Agraria merupakan suatu Undang-Undang yang lahir untuk mencapai keseragaman mengenai hukum tanah, sehingga tidak ada lagi hak atas tanah menurut hukum barat disamping hak atas tanah menurut hukum adat. Pasal-pasal yang mengenai *eigendom* dan hak-hak kebendaan (*zakelijke rechten*) lainnya atas tanah di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah dihapuskan dan digantikan dengan Undang-Undang yang baru yaitu Undang-

⁵⁵ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria edisi pertama*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm.4.

Undang Pokok Agraria.⁵⁶ Oleh karena itu, pengertian agraria dan segala ketentuan-ketentuan tentang agraria atau yang disebut dengan tanah ada di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya.

2.4.2 Hak-Hak Penguasaan atas Tanah

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. “sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan. Hak-hak penguasaan atas tanah tersebut juga dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum konkrit. Apabila sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Selain itu, juga beraspek perdata dan beraspek publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Penguasaan yuridis yang mempunyai kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik tersebut, namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain, misalnya tanah yang disewakan.

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” di atas dipakai dalam aspek perdata. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria pengertian “dikuasai” dan “menguasai” dipakai dalam aspek publik, seperti yang dirumuskan dalam pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur serta ditetapkan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu:

⁵⁶ Subekti, *Op.cit.*, hlm. 93.

- 1) Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria ditegaskan bahwa “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah, air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”. Hak penguasaan atas tanah ini merupakan hak yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
- 2) Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria, semata-mata beraspek publik. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) dalam Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat;
- 3) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria, beraspek perdata dan publik;
- 4) Hak-hak Perorangan/Individual, semuanya beraspek perdata terdiri atas:
 - a Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang disebut dalam pasal 16 dan pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak-hak individu atas tanah ini dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:
 - (1) Primer, terdiri dari: hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, serta hak pakai yang diberikan oleh negara;
 - (2) Sekunder, terdiri dari: hak guna bangunan, hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa, dan lain sebagainya.
 - b Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan pasal 49 Undang-Undang Pokok Agraria;
 - c Hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan dalam pasal 25, 33, 39, dan 51 Undang-Undang Pokok Agraria.

Beberapa hak-hak penguasaan atas tanah tersebut diatas haruslah dilakukan pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan karena pendaftaran tanah merupakan hal yang

penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah.⁵⁷ Semua tanah baik yang dimiliki atas nama seseorang atau badan hukum, baik hak milik adat atau hak atas tanah menurut buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diwajibkan untuk dikonversi kepada salah satu hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan didaftarkan sehingga terwujud unifikasi dan kesederhanaan hukum dalam hukum pertanahan Indonesia sesuai dengan tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria.⁵⁸ Hak-hak untuk menguasai tanah pada dasarnya dapat dimiliki oleh siapapun, tetapi hak-hak tersebut juga terbatas penggunaannya.

2.4.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan dalam pasal 16 ayat (1) yang berbunyi:

Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- a Hak milik;
- b Hak guna usaha;
- c Hak guna bangunan;
- d Hak pakai;
- e Hak sewa;
- f Hak membuka tanah;
- g Hak memungut hasil hutan;
- h Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat;

⁵⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm.125.

⁵⁸ *Ibid.*

- (2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

1) Hak Milik

Pengertian hak milik dirumuskan dalam pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria, yakni:

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6;
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal ini disebutkan sifat-sifat dari pada hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, sebagai hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliknya yang “ter” (artinya: paling) kuat dan terpenuh.⁵⁹

“Terpenuh” maksudnya hak milik itu memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain.⁶⁰ Sifat dan ciri-ciri hak milik:⁶¹

- (1) Hak milik adalah hak yang terkuat (pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria) sehingga harus didaftarkan;
- (2) Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya;
- (3) Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (pasal 20 jo. Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria);

⁵⁹ Penjelasan pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁶⁰ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 61.

⁶¹ *Ibid.*

- (4) Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya;
- (5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (pasal 25 Undang-Undang Pokok Agraria);
- (6) Dapat dilepaskan oleh orang yang mempunyai hak (pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria);
- (7) Dapat diwakafkan (pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria).

Subyek hak milik atas tanah adalah hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan.

2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara guna perusahaan, pertanian, atau peternakan. Hak guna usaha berjangka waktu samapai dengan 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun. Subyek hak guna usaha adalah warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah dan dengan cara lain yaitu terjadi karena konversi menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Subjek hukum yang dapat memiliki hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak guna bangunan bisa terjadi karena penetapan pemerintah terhadap tanah yang dikuasai negara dan

terjadi karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan.

4) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasi oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini. Jangka waktu hak pakai adalah 10 (sepuluh) tahun. Subjek hukum yang dapat mempunyai hak pakai bukan hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang tunduk pada hukum Indonesia melainkan orang asing dan badan hukum asing juga dapat mempunyai hak pakai di Indonesia.

5) Hak Sewa

Hak sewa adalah hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Subjek hukum yang dapat memiliki hak sewa sama halnya seperti hak pakai yakni warga negara Indonesia, warga negara asing, badan hukum Indonesia dan badan hukum asing. Terjadinya hak sewa karena perjanjian antara pemilik tanah dengan orang yang menyewa, selain itu juga bisa karena konversi. Hak sewa sifatnya sementara, umumnya hak sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan penyewa tanpa izin pemilik tanah.

Macam-macam hak atas tanah tersebut di atas, hak atas tanah yang paling berbeda dengan hak-hak atas tanah lainnya ialah hak milik. Perbedaan yang paling mendasar dari hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yaitu hak milik tidak memiliki jangka waktu dan dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah lainnya, sedangkan hak-hak atas tanah selain hak milik memiliki jangka waktu tertentu.

2.4.4 Peralihan Hak Atas Tanah

Sumber-sumber hukum tanah nasional kita adalah berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Adapun sumber-sumber hukum yang tertulis yaitu berupa Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria. Sumber-sumber hukum tidak tertulis adalah norma-norma hukum adat yang telah *dissanner* dan hukum kebiasaan baru, termasuk yuriprudensi.⁶²

Peralihan hak atas tanah saat ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pada pasal 37 yang berbunyi:

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 oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah antara lain:

1) Jual beli tanah

jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

Undang-Undang Pokok Agraria istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut hak milik atas tanah. Istilah jual beli di dalam pasal-pasal

⁶² *Ibid.*, hlm.71.

lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas membuat aktanya. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata dan riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

2) Penghibahan Tanah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Pengertian hibah juga diatur dalam pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.

Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk kepada kitab Undang-Undang Hukum Perdata, surat hibah wasiat harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris.⁶³

3) Pewarisan Tanah

⁶³ Pasal 1005 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Dengan jatuhnya tanah kepada ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu-satunya. Akan tetapi, jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat, maka tanah yang dimaksud telah menjadi milik masing-masing ahli waris.

4) Pewarisan karena Wakaf

Keberadaan wakaf telah mendapat pengakuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yakni pasal 49 yang menegaskan:

- (1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial;
- (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan hak pakai;
- (3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ruang lingkup pengaturan perwakafan tanah mencakup:⁶⁴

- a Tanah yang dapat diwakafkan adalah tanah yang berstatus hak milik, karena ia mempunyai sifat terkuat dan terpenuh bagi si pemilik tanah tersebut, sehingga dari tanah tersebut si pemilik tanah tidak terikat dengan tenggang waktu dan persyaratan tertentu dengan pemilikan dan penggunaannya;
- b Perwakafan tanah harus diperuntukkan untuk masyarakat banyak, bukan untuk kepentingan pribadi, karena akan mendatangkan manfaat dan maslahat bagi

⁶⁴ Taufik Hamami, *Perwakafan Tanah dalam politik Hukum Agraria*, (Jakarta: tatanusa, 2003). Hlm.87-88.

masyarakat. Ketentuan ini melekat pada hak-hak atas tanah yang dianut dalam Undang-Undang Pokok Agraria;

- c Tanah wakaf terlambangkan untuk selama-lamanya dalam waktu yang kekal dan abadi. Tidak ada wakaf yang bertenggang waktu tertentu;
- d Tujuan peruntukan sebagai kepentingan peribadatan atau kepentingan umum;
- e Wakaf memutuskan hubungan kepemilikan antara *wakif* dengan *mauqufbihi*-nya dan selanjutnya status kepemilikannya menjadi milik masyarakat luas;
- f *Wakif* tidak bisa menarik kembali terhadap tanah yang telah diwakafkan;
- g Ikrar harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Wakaf.

Beberapa peralihan hak atas tanah tersebut maka dapat diartikan bahwa peralihan hak atas tanah ini adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Pengalihan ini bukan secara fisik, akan tetapi haknyalah yang dialihkan atau digantikan kepada pemegang hak yang baru. Oleh karena itu, sebagai seorang pemegang hak atas tanah yang baru maka hak atas tanahnya harus didaftarkan kepada kantor pertanahan. Hal ini bertujuan untuk menghindari apabila nantinya tanah tersebut disengketakan di pengadilan, dengan demikian seorang pemegang hak atas tanah dapat mempertahankan haknya tersebut.

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Kepemilikan Tanah Dengan Status Hak Milik Di Indonesia Oleh Pasangan Suami Istri Dari Perkawinan Campuran

Manusia dalam menempuh pergaulan hidup sehari-hari di dalam masyarakat tidak terlepas dari kehidupan untuk berkelompok. Sudah merupakan kodrat manusia untuk hidup berdampingan dengan pasangan hidupnya dan berusaha untuk meneruskan keturunannya dengan cara melangsungkan perkawinan. Hal ini sesuai dengan isi dari Undang-Undang Dasar Tahun 1945 pasal 28B ayat (1) yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak membentuk keluarga dan melanjutkan keturunan melalui perkawinan yang sah”. Perkawinan itu sendiri akan melahirkan apa yang disebut dengan suami dan istri serta hak dan kewajiban masing-masing suami dan istri, serta terhadap anak yang dilahirkan dari perkawinan tersebut.

Arti perkawinan ialah pertalian yang sah antara seorang lelaki dan seorang perempuan untuk waktu yang lama.⁶⁵ Pengertian perkawinan di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyebutkan bahwa:

perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga atau rumah tangga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Melihat pengertian perkawinan tersebut di atas serta pengertian perkawinan yang telah tertuang di dalam Undang-Undang Perkawinan, maka terlihat jelas bahwa perkawinan merupakan hak bagi setiap warga negara tanpa membedakan suku, ras, agama, dan kewarganegaraan. Perkawinan sebagai hak setiap warga negara tersebut meliputi semua orang yang hidup di muka bumi ini dan tidak terlepas dari perkembangan zaman saat ini.

⁶⁵ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 23.

Hukum perkawinan sebagai bagian dari hukum perdata ialah peraturan-peraturan hukum serta akibat-akibatnya antara dua pihak, yaitu seorang laki-laki dan seorang wanita dengan maksud hidup bersama untuk waktu yang lama menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang.⁶⁶ Hukum perkawinan di bagi dalam 2 (dua) bagian, yaitu:⁶⁷

- 1) Hukum perkawinan, yaitu keseluruhan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan suatu perkawinan, misalnya hak dan kewajiban istri;
- 2) Hukum kekayaan dalam perkawinan yaitu keseluruhan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan harta kekayaan suami istri di dalam perkawinan. Misalnya tentang harta bawaan masing-masing sebelum menikah.

Masyarakat di Indonesia pelaksanaan hukum perkawinan masih pluralistis, artinya di Indonesia berlaku 3 (tiga) macam sistem hukum perkawinan, yaitu:

- 1) Hukum perkawinan menurut Hukum Perdata Barat (BW), diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia keturunan asing atau yang beragama kristen;
- 2) Hukum perkawinan menurut Hukum Islam, diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia keturunan atau pribumi yang beragama islam;
- 3) Hukum perkawinan menurut Hukum Adat, diperuntukkan bagi masyarakat pribumi yang masih memegang teguh hukum adat.

Hukum perkawinan saat ini telah memiliki hukum perkawinan nasional yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dengan Lembaran Negara 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3019. Kenyataannya Undang-Undang Perkawinan saat ini masih menampilkan pluralisme dalam hukum perkawinan yaitu perkawinan campuran yang berkembang saat ini mengenai harta bersama dari subjek hukum perkawinan campuran tanpa adanya perjanjian kawin terlebih dahulu.

⁶⁶ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Kencana: Jakarta, 2010), hlm. 97.

⁶⁷ *Ibid.*

Seperti kasus yang dialami oleh Ike Farida seorang pelaku perkawinan campuran yang kawin dengan laki-laki berkewarganegaraan Jepang secara sah dan sudah dilaporkan ke kantor catatan sipil DKI Jakarta. Selama perkawinan tersebut Ike Farida sebagai warga negara Indonesia tidak pernah melepaskan status kewarganegaraannya dan tetap memilih menjadi warga negara Indonesia serta tetap tinggal di Indonesia. begitu pula sebaliknya, suaminya warga negara Jepang juga tetap pada kewarganegaraan Jepang. Pada September 2012, ketika Ike Farida melakukan perjanjian pembelian rumah susun di Jakarta, akad pembeliannya dibatalkan sepihak oleh Pengemban dengan dalih suaminya warga negara asing dan tidak memiliki perjanjian kawin sebelumnya. Oleh karena itu, Ike Farida mengajukan permohonan pengajuan uji materi kepada Mahkamah Konstitusi mengenai pasal 21 ayat (1) dan ayat (3), pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria berkaitan dengan syarat kepemilikan hak milik atas tanah dan hak guna bangunan serta pasal 29 ayat (1), (4) dan pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan terkait perjanjian perkawinan.

Perkembangan kehidupan manusia saat ini dalam membentuk hubungannya dengan manusia yang lain sangatlah pesat. Semakin berkembangnya kehidupan manusia maka harus pula diikuti perangkat hukum yang semakin lengkap pula untuk dapat mengatur semua segi kehidupan dalam masyarakat, baik masyarakat dalam lingkup nasional maupun Internasional. Hal ini tidak terlepas dari perkembangan perkawinan yang terjadi di dalam masyarakat yaitu mengenai perkawinan warga negara Indonesia dengan warga negara asing atau disebut dengan perkawinan campuran.

Perkawinan campuran ialah perkawinan beda kewarganegaraan karena perbedaan negara dan hukum yang digunakan. Pengertian perkawinan campuran di Indonesia telah diatur di dalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyebutkan bahwa:

Perkawinan campuran adalah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia.

Perkawinan campuran ini termasuk dalam lingkup perkawinan internasional, karena orang-orang yang melangsungkan perkawinan demikian takluk di bawah hukum yang berbeda.⁶⁸ Adanya perkawinan campuran ini akan menimbulkan akibat dalam hukum perdata, maupun dalam bidang hukum publik, antara lain mengenai kewarganegaraan⁶⁹ subyek hukum dari perkawinan campuran tersebut. Hal ini telah diatur di dalam pasal 58 dan pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yaitu:

Pasal 58

Bagi orang-orang yang berlainan kewarganegaraan yang melakukan perkawinan campuran, dapat memperoleh kewarganegaraan dari suami/istrinya dan dapat pula kehilangan kewarganegaraannya, menurut cara-cara yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Kewarganegaraan Republik Indonesia yang berlaku.

Pasal 59

Kewarganegaraan yang diperoleh sebagai akibat perkawinan atau putusanya perkawinan menentukan hukum yang berlaku, baik mengenai hukum publik maupun hukum perdata.

Pasal 58 dan pasal 59 di atas menjelaskan bahwasannya akibat hukum terhadap kewarganegaraan dari subjek hukum perkawinan campuran ialah suami atau istri dari perkawinan campuran akan kehilangan kewarganegaraannya atau justru akan mendapatkan kewarganegaraan dari warga negara suami atau istrinya tersebut. Kehilangan kewarganegaraan ataupun mendapatkan kewarganegaraan maka hukum yang berlaku adalah hukum di negara yang telah menjadi kewarganegaraannya. Misalnya seorang perempuan warga negara Indonesia kawin dengan laki-laki warga

⁶⁸ Sudargo Gautama, *Hukum Perdata Internasional Indonesia*, (Penerbit Alumni: Bandung, 1995), hlm. 213.

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 219.

negara asing, seorang perempuan tersebut kemudian kehilangan kewarganegaraan Indonesia karena hukum di negara suaminya mengatur hal demikian, maka setelah perempuan tersebut kehilangan kewarganegaraan Indonesia dan mengikuti kewarganegaraan suaminya, hukum yang berlaku bagi perempuan tersebut adalah hukum di negara suaminya tersebut.

Perkembangan perkawinan ini yakni perkawinan campuran merupakan sebuah perkembangan yang menyangkut hukum perdata internasional. Hal ini dikarnakan di dalam perkawinan campuran terdapat unsur asing dimana akan terdapat dua kewarganegaraan yang berbeda serta hukum yang digunakanpun juga berbeda. Unsur asing inilah yang menjadikan bahwa hubungan tersebut merupakan bersifat internasional sehingga menjadi hubungan perdata internasional.

Sebelumn berlakunya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan, seorang perempuan warganegara Republik Indonesia yang kawin dengan seorang warga negara asing kehilangan kewarganegaraan Republik Indonesianya, apabila dan pada waktu ia dalam 1 (satu) tahun setelah perkawinan berlangsung menyatakan keterangan untuk itu, kecuali apabila ia dengan kehilangan kewarganegaraan Republik Indonesia itu menjadi tanpa kewarganegaraan.⁷⁰ Keterangan tersebut diatas harus dinyatakan kepada Pengadilan Negeri atau Perwakilan Republik Indonesia dari tempat tinggal orang yang menyatakan itu.⁷¹

Sejalan dengan keadaan yang berkembang di zaman modern sekarang ini, kedudukan wanita dianggap sederajat dengan pria, bahwa dalam peraturan kewarganegaraan dari berbagai warga negara kini dilepaskan asas kesatuan hukum dalam keluarga dengan jalan pihak wanita harus selalu mengikuti kewarganegaraan dari sang suami.⁷² Undang-Undang Kewarganegaran Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 62 kita saksikan ketentuan yang serupa, yakni seorang perempuan warga negara Indonesia yang menikah dengan pria asing tidak dengan sendirinya

⁷⁰ Kansil, *Hukum Kewarganegaraan Republik Indonesia*, (Sinar Grafika: Jakarta, 1996), hlm. 128.

⁷¹ *Ibid.*

⁷² *Ibid.*, hlm. 218.

kehilangan kewarganegaraan Indonesiannya (pasal 8).⁷³ Sebaliknya seorang perempuan asing yang menikah dengan pria Indonesia pun tidak dengan sendirinya memperoleh kewarganegaraan Indonesia dari suaminya itu (pasal 7).⁷⁴

Kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi berkaitan dengan kewarganegaraan subyek hukum sebagai akibat dari perkawinan campuran tersebut untuk lebih lanjutnya telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan yaitu dalam pasal 26, menyebutkan bahwa:

- (1) Perempuan Warga Negara Indonesia yang kawin dengan laki-laki warga negara asing kehilangan Kewarganegaraan Republik Indonesia jika menurut hukum negara asal suaminya, kewarganegaraan istri mengikuti kewarganegaraan suami sebagai akibat perkawinan tersebut;
- (2) Laki-laki Warga Negara Indonesia yang kawin dengan perempuan warga negara asing kehilangan Kewarganegaraan Republik Indonesia jika menurut hukum negara asal istrinya, kewarganegaraan suami mengikuti kewarganegaraan istri sebagai akibat perkawinan tersebut;
- (3) Perempuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau laki-laki sebagaimana dimaksud pada ayat (2) jika ingin tetap menjadi Warga Negara Indonesia dapat mengajukan surat pernyataan mengenai keinginannya kepada Pejabat atau Perwakilan Republik Indonesia yang wilayahnya meliputi tempat tinggal perempuan atau laki-laki tersebut, kecuali pengajuan tersebut mengakibatkan kewarganegaraan ganda;
- (4) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diajukan oleh perempuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau laki-laki sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setelah 3 (tiga) tahun sejak tanggal perkawinannya berlangsung.

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan tersebut menyebutkan ada 3 (tiga) kemungkinan-kemungkinan yang terjadi setelah subjek hukum warga negara Indonesia melakukan perkawinan campuran, antara lain:

- 1) Perempuan warga negara Indonesia akan kehilangan kewarganegaraannya dan mengikuti kewarganegaraan suami apabila kewarganegaraan suami mengatur hak tersebut;

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ *Ibid.*

- 2) Laki-laki warga negara Indonesia akan kehilangan kewarganegaraannya dan mengikuti kewarganegaraan istri jika negara istri mengatur hal tersebut;
- 3) Perempuan atau laki-laki warga negara Indonesia yang kawin dengan warga negara asing dapat tetap menjadi warga negara Indonesia dengan menyampaikan keinginannya kepada pejabat atau Perwakilan Republik Indonesia yang berwenang.

Setiap subjek hukum tentunya memiliki hak-hak yang melekat pada dirinya, baik subjek hukum yang berkewarganegaraan Indonesia ataupun subjek hukum berkewarganegaraan asing yang berada di Indonesia. Hak-hak tersebut memberikan kesempatan kepada setiap subjek hukum untuk dapat menikmati dan memanfaatkannya dengan tanpa melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hak yang demikian ini ialah selalu berkaitan dengan apa yang disebut benda.

Istilah benda merupakan terjemahan dari kata *zaak* (Belanda). Benda dalam arti ilmu pengetahuan hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hukum, yaitu sebagai lawan dari subjek hukum. Objek hukum adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum (manusia atau badan hukum) dan yang dapat menjadi pokok (objek) suatu hubungan hukum, karena sesuatu itu dapat dikuasai oleh subjek hukum.⁷⁵

Hak kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahan terhadap siapapun.⁷⁶ Ciri yang sangat menonjol dari hak kebendaan adalah sifat absolut dalam arti bahwa hak kebendaan tersebut dapat dipertahankan oleh pemiliknya kepada siapapun juga yang mengganggu haknya. Ketentuan hak kebendaan yang paling penting adalah tentang hak milik karena hak milik selalu berkaitan dengan benda.⁷⁷ Pengertian benda (*zaak*) secara yuridis menurut pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah segala sesuatu yang dapat di haki atau menjadi objek hak milik. Oleh karena itu, yang

⁷⁵ Titik Triwulan Tutik, *Op.cit.*, hlm. 142-143.

⁷⁶ Ranti Fauza Mayana, *Perlindungan Desain Industri di Indonesia dalam Era Perdagangan Bebas*, (Grasindo: Jakarta, 2004), hlm. 36.

⁷⁷ *Ibid*, hlm. 37.

dimaksud dengan benda menurut Undang-Undang hanyalah segala sesuatu yang dapat di Haki atau yang dapat dimiliki orang.

Menurut sistem hukum perdata barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata benda dapat dibeda-bedakan sebagai berikut:

- (1) Benda tidak bergerak dan benda bergerak;
 - (2) Benda yang musnah dan benda yang tetap ada;
 - (3) Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti;
 - (4) Benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat dibagi;
 - (5) Benda yang diperdagangkan dan benda yang tidak diperdagangkan.
- a Benda tidak bergerak (*onroerende goederen*): benda tidak bergerak ialah benda-benda yang karena sifatnya, tujuannya atau penetapan Undang-Undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak diatur dalam pasal 506, 507 dan 508 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 506

Benda tak bergerak adalah:

1. Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
2. Penggilingan kecuali yang dibicarakan dalam pasal 510;
3. Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;
4. Kayu belukar dari hutan tebangan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum ditebang;
5. Pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari rumah atau pekarangan, dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku pada bangunan.

Pasal 507

Yang termasuk barang tidak bergerak karena tujuan adalah:

1. Pada pabrik, barang hasil pabrik, penggilingan, penempaan hasil besi dan barang tak bergerak semacam itu, apitan besi, ketel, kukusan, tempat api, jambangan, tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk bagian pabrik, sekalipun barang itu tidak terpaku;

2. Pada perumahan: cermin, lukisan dan perhiasan lainnya bila diletakkan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran suatu ruangan, sekalipun barang itu tidak terpakai;
3. Dalam pertanahan: lungkung atau tumbuhan pupuk yang digunakan untuk merabuk tanah, kawanan burung merpati, sarang burung yang biasanya dimakan, selama belum dikumpulkan, ikan yang berada di kolam;
4. Runtuhan bahan bangunan yang dirombak, bila dipergunakan untuk bangunan kembali;
5. Dan pada umumnya semua barang yang oleh pemiliknya dihubungkan barang tak bergerak guna dipakai selamanya.

Pemilik dianggap telah menghubungkan barang-barang itu dengan barang tak bergerak guna dipakai untuk selamanya, bila barang-barang itu dilekatkan padanya dengan penggalian, pekerjaan perkayuan dan pemasangan batu semen, atau bila barang-barang itu tidak dapat dilepaskan tanpa pembongkar atau merusak barang itu atau bagian dari barang tak bergerak di mana barang-barang itu diletakkan.

Pasal 508

yang juga merupakan benda tidak bergerak adalah hak-hak sebagai berikut:

1. Hak pakai hasil dan hak pakai barang benda tak bergerak;
2. Hak pengabdian tanah;
3. Hak numpang karang;
4. Hak guna usaha;
5. Bunga tanah, baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk barang;
6. Hak persepeuluhan;
7. Bazar atau pasar yang diakui oleh pemerintah dan hak istimewa yang berhubungan dengan itu;
8. Gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan benda tak bergerak.

Ada 3 (tiga) golongan benda tidak bergerak, yaitu:

- a) Benda yang menurut sifatnya tidak bergerak yang dapat dibagi lagi menjadi 3 (tiga) macam:
 - (1) Tanah;

- (2) Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena tumbuh dan berakar serta bercabang (seperti tumbuh-tumbuhan, buah-buahan yang belum dipetik, dan sebagainya);
 - (3) Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan di atas tanah, yaitu karena tertanam dan terpaku seperti bangunan.
- b) Benda yang menurut tujuan pemakaiannya supaya bersatu dengan benda tidak bergerak, seperti:
- (1) Pada pabrik, segala macam mesin-mesin, katel-katel, dan alat-alat lain yang dimaksudkan supaya terus menerus berada di situ untuk digunakan dalam menjalankan pabrik;
 - (2) Pada suatu perkebunan, segala sesuatu yang digunakan sebagai rabuk bagi tanah, ikan dalam kolam, dan lain-lain;
 - (3) Pada rumah kediaman, segala kaca, tulisan-tulisan dan lain-lain serta alat-alat untuk menggantungkan barang-barang itu sebagai bagian dari dinding, sarang burung yang dapat dimakan (walet);
 - (4) Barang-barang reruntuhan dari suatu bangunan, apabila dimaksudkan untuk dipakai guna mendirikan lagi bangunan itu.
- c) Benda yang menurut penetapan Undang-Undang sebagai benda tidak bergerak, seperti:
- (1) Hak-hak atau penagihan mengenai suatu benda yang tidak bergerak, seperti: hak opstal, hak hipotek, hak tanggungan, dan sebagainya;
 - (2) Kapal-kapal yang berukuran 20 meter kubik ke atas (WvK).
- b) Benda bergerak (*roerende goederen*): benda bergerak adalah benda-benda yang karena sifatnya, tujuannya atau penetapan Undang-Undang dinyatakan sebagai benda bergerak. Benda bergerak diatur dalam pasal 509, 510, dan 511 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:
- Pasal 509
- Barang bergerak karena sifatnya adalah yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan.

Pasal 510

Kapal, perahu, sampan tambang, kincir dan tempat penimbunan kayu yang dipasang di perahu atau yang terlepas dan barang semacam itu adalah barang bergerak.

Pasal 511

Yang dianggap sebagai benda bergerak karena ditentukan oleh Undang-Undang adalah:

1. Hak pakai hasil dan hak pakai benda-benda bergerak;
2. Hak atas bunga yang dijanjikan, baik bunga yang terus menerus, maupun bunga cegak hidup;
3. Perikatan dan tuntutan mengenai jumlah uang yang dapat ditagih atau mengenai benda bergerak;
4. Bukti saham atau saham dalam persekutuan perdagangan uang, persekutuan perdagangan atau persekutuan perusahaan sekalipun benda-benda bergerak yang bersangkutan dan perusahaan itu merupakan milik persekutuan. Bukti saham atau saham ini dipandang sebagai benda bergerak, tetapi hanya terhadap masing-masing peserta saja, selama persekutuan berjalan;
5. Saham dalam utang negara Indonesia, baik yang terdaftar dalam buku besar, maupun sertifikat, surat pengakuan utang, obligasi atau surat berharga lainnya, beserta kupon atau surat-surat bukti bunga yang berhubungan dengan itu;
6. Sero-sero atau kupon obligasi dari pinjaman lainnya, termasuk juga pinjaman yang dilakukan negara-negara asing.

- c Benda yang musnah: benda-benda yang dalam pemakaiannya akan musnah, kegunaan benda-benda itu justru terletak pada kemusnahannya. Misalnya: makanan dan minuman.
- d Benda yang tetap ada: benda-benda yang dalam pemakaiannya tidak mengakibatkan benda itu musnah, tetapi memberi manfaat bagi pemakaiannya. Seperti: cangkir, sendok, piring, mobil, motor, dan sebagainya.
- e Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti: perbedaan antara benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti ini tidak diatur secara tegas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi

perbedaan itu ada dalam pengaturan perjanjian, misalnya dalam pasal yang mengatur tentang penitipan barang.

- f Benda yang diperdagangkan: benda-benda yang dapat dijadikan objek (pokok) suatu perjanjian, jadi semua benda yang dapat dijadikan pokok perjanjian di lapangan harta kekayaan termasuk benda yang diperdagangkan.
- g Benda yang tidak diperdagangkan: benda-benda yang tidak dapat dijadikan objek (pokok) suatu perjanjian di lapangan harta kekayaan. Biasanya benda-benda yang digunakan untuk kepentingan umum.

Setiap manusia dapat memiliki atau menguasai daripada benda-benda untuk kepentingannya, oleh karena itu diperlukan peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan manusia dengan benda-benda tersebut. Hubungan hukum dengan orang menimbulkan hak kebendaan (*zakelijkrecht*), yaitu hak yang memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang yang berhak menguasai sesuatu benda dalam tangan siapapun juga benda itu berada. Hubungan benda ini menimbulkan hak kebendaan yang bersifat mutlak.⁷⁸ Hukum perdata dan perundang-undangan membagi hak keperdataan tersebut dalam 2 (dua) hal, yaitu hak mutlak dan hak nisbi.

- a) Hak mutlak (*absolut*): suatu hak yang berlaku dan harus dihormati oleh setiap orang. Termasuk hak mutlak antara lain:
 - (1) Hak kepribadian, misalnya: hak atas namanya, hak kehormatannya, hak hidup, hak kemerdekaan dan sebagainya;
 - (2) Hak-hak yang terletak dalam hukum keluarga, misalnya: hak-hak yang timbul karena adanya hubungan antara suami istri dan sebagainya; dan
 - (3) Hak mutlak atas suatu benda atau hak kebendaan: suatu hak yang diberikan kepada seseorang yang memberikan kekuasaan langsung atau suatu benda yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang.

⁷⁸ Titik Triwulan Tutik, Op,cit., hlm. 152.

- b) Hak nisbi (*relatif*): suatu hak yang hanya dipertahankan terhadap orang tertentu saja (hak suatu tuntutan/penagihan terhadap seseorang). Hak ini timbul karena adanya hubungan perhutangan, sedangkan perhutangan tersebut timbul dari perjanjian, undang-undang dan sebagainya.

Hak kebendaan yang paling utama ialah hak milik karena hak milik merupakan induk dari semua kebendaan. Disebut hak utama karena hak milik paling dulu terjadi dibandingkan dengan hak kebendaan lainnya. Tanpa adanya hak milik sebelumnya, maka tidak mungkin ada hak-hak atas suatu benda. Hak kebendaan seperti hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak-hak atas tanah yang lain melekat pada hak milik. Penggunaan hak milik tidak terbatas, sedangkan hak-hak kebendaan lain terbatas karena melekat pada hak milik orang lain.⁷⁹

Hak milik sebagai suatu hak kebendaan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan terjemahan dari istilah *eigendomsrecht* dalam Bahasa Belanda dan *property recht* dalam Bahasa Inggris.⁸⁰ Suatu edisi konkordan dari Burgelijk Wetboek Belanda, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia merupakan bagian sistem hukum yang menganut sistem hukum Eropa Kontinental (*civil law countries*) dan dalam sistem hukum Eropa Kontinental, hak milik adalah suatu hak absolut dan merupakan hak kebendaan yang paling penting yang merupakan hak induk dan sumber pemilikan meskipun dalam perkembangannya berkurang sebagai milik saja.⁸¹

Konsepsi hak milik (*property recht*) dalam hukum Indonesia, dapat ditemukan dalam pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 39.

⁸⁰ *Ibid*.

⁸¹ *Ibid*.

hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-Undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Penguasaan dalam hak milik mengandung arti bahwa pemilik hak dapat melakukan perbuatan hukum apa saja terhadap barang miliknya. Perbuatan tersebut antara lain adalah memelihara dengan baik, membebani dengan hak kebendaan, memindahtangankan dan mengubah bentuk. Penikmatan sepenuhnya mengandung arti bahwa pemilik dapat memakai sepuas-puasnya, memanfaatkan dengan semaksimal mungkin dan dapat memetik hasil sebanyak-banyak.⁸²

Hak milik yang kepemilikannya hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesiasaja yaitu hak milik atas tanah. Tanah merupakan benda yang tergolong di dalam kategori benda tidak bergerak yang telah disebutkan di dalam pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai macam-macam benda tidak bergerak. Aturan mengenai tanah untuk selanjutnya diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam 2 (dua) bentuk. *Pertama*, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. *Kedua*, hak-hak atas tanah yang bersifat skunder. Pengertian hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya.⁸³ Hak-hak atas tanah yang bersifat primer antara lain:

- 1) Hak milik atas tanah;
- 2) Hak guna usaha;
- 3) Hak guna bangunan; dan
- 4) Hak pakai.

Selain hak primer atas tanah, terdapat pula hak atas tanah yang bersifat skunder. Pengertian hak-hak atas tanah yang bersifat skunder adalah hak-hak atas

⁸² *Ibid*, hlm. 38.

⁸³ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2010), hlm. 64.

tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, lagi pula hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu:

- 1) Hak gadai;
- 2) Hak usaha bagi hasil;
- 3) Hak menumpang; dan
- 4) Hak menyewa atas tanah pertanian.

Beberapa macam hak-hak atas tanah baik primer maupun sekunder, salah satu hak atas tanah yang bersifat terkuat dan terpenuh, serta turun-temurun, bahkan menjadi induk dari hak-hak atas tanah lainnya ialah hak milik atas tanah. Pengertian hak milik atas tanah ini diatur dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6;
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.

Berdasarkan pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut bahwa hak milik adalah hak yang paling kuat atas tanah yang memberikan kepada pemiliknya untuk memberikan suatu pada hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut, yang memberikan hak atas tanah kepada warganya.⁸⁴ hak tersebut memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemiliknya dengan memperhatikan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.⁸⁵

⁸⁴ Siti Zumrokhatus & Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*, (Dunia Cerdas: Jakarta, 2014), hlm. 77-78.

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 78.

Ketentuan lebih lanjut, pihak-pihak yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah pihak-pihak yang diatur dalam pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan:⁸⁶

Pasal 21

- (1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Bahwa pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia tunggal saja dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Hak milik ini merupakan hak yang terpenuh dan terkuat atas tanah maka ditentukan bahwa hak ini disediakan bagi warga negara Indonesia saja. Orang-orang asing tidak diperbolehkan untuk mempunyai hak milik ini.⁸⁷ Berkaitan dengan status hak milik atas tanah oleh pasangan suami istri dari perkawinan campuran yang dialami oleh Ike Farida. Ike Farida ini adalah seorang istri dari warga negara Jepang yang merasa haknya untuk memperoleh hak

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ *Ibid.*, hlm. 62.

milik dan hak guna bangunan sirna lantaran ia menikah dengan warga negara asing,⁸⁸ padahal Ike Farida selama perkawinan berlangsung tidak pernah melepaskan kewarganegaraannya sebagai warga negara Indonesia.

Berkenaan dengan pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka asas yang dijadikan dasar oleh Undang-Undang Pokok Agraria ini adalah asas kenasionalan. Ketentuan semacam ini juga dikenal dalam hukum pertanahan dari berbagai negara.⁸⁹ Oleh karena itu orang asing tidak diperbolehkan untuk mempunyai hak milik atas tanah, maka pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang.⁹⁰

Asas nasionalitas ini memiliki konsekuensi yang jauh terhadap kepemilikan atau pemegang hak milik atas tanah di Indonesia, yaitu yang diperbolehkan mempunyai hak milik adalah hanya warga negara Indonesia.⁹¹ Hal tersebut merupakan konsekuensi dari negara yang berdaulat, sementara tanah adalah salah satu syarat berdirinya negara. Tanah hanya boleh dipunyai warga negara dari sebuah negara yang menguasai seluruh kawasan negara yang bersangkutan. Seandainya warga negara asing diizinkan memiliki tanah di Indonesia, maka sedikit demi sedikit tanah di wilayah Indonesia akan beralih hak kepada orang asing. Hal ini sekaligus akan membahayakan kedaulatan negara.⁹² Menurut pasal 2 (Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Warga Negara Indonesia adalah orang-orang Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan Undang-Undang sebagai warga negara.

Selain asas nasionalitas, ada pula asas hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.⁹³ Hak milik ini tidak dapat dipunyai oleh

⁸⁸ <http://www.percaindonesia.com/berita-sidang-mk-ike-farida-29-juli-2015/> (diakses pada tanggal 16 Agustus pukul 19:58 WIB)

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 7.

⁹² *Ibid.*

⁹³ Muchsin, Imam Koeswahyono, & Solihin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, (Rafika Aditama: Bandung, 2010), hlm. 58.

orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum. Orang-orang asing hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luas dan jangka waktunya terbatas, demikian pula pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik. Kecuali badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan dapat mempunyai hak milik atas tanah, sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam lapangan sosial dan keagamaan itu.⁹⁴ Selain itu, orang-orang warga negara membiarkan diri disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan lain, dalam hal pemilikan tanah ia dibedakan dari warga negara Indonesia lainnya.⁹⁵ Percampuran harta karena perkawinan pun yakni dalam hal hak milik atas tanah sesuai dengan pasal 21 ayat (3) juga wajib melepaskan hak tersebut sesuai jangka waktu yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Kepemilikan hak milik atas tanah ini tidak selamanya akan tetap menjadi milik seseorang yang pada saat itu menjadi pemiliknya. Hak milik atas tanah akan hilang atau hapus karena beberapa faktor, antara lain telah disebutkan di dalam pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:

Hak milik hapus bila:

- a Tanahnya jatuh kepada negara,
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. Karena ditelantarkan;
 4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b Tanahnya musnah.

Oleh karena itu, seorang Warga Negara Indonesia yang akan melangsungkan perkawinan dengan seorang Warga Negara Asing maka hendaklah membuat perjanjian perkawinan terlebih dahulu. Hal ini bertujuan untuk menghindari percampuran harta kekayaan dikemudian hari setelah dilangsungkannya perkawinan

⁹⁴ *Ibid*, hlm. 59.

⁹⁵ Penjelasan pasal 21 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

dan untuk menghindari pemindahan hak milik kepada warga negara asing khususnya hak milik atas tanah.

3.2 Hubungan Hukum Antara Status Kewarganegaraan Subyek Hukum Dalam Perkawinan Campuran Dengan Kewenangan Subyek Hukum Dalam Jual Beli Tanah Dengan Status Hak milik.

Manusia yang hidup di dunia ini tidaklah terlepas dari hukum yang melekat pada dirinya atau yang di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut dengan istilah hukum orang. Pengertian hukum orang menurut subekti adalah peraturan tentang manusia sebagai subjek dalam hukum, peraturan-peraturan perihal kecakapan untuk memiliki hak dan kewajiban untuk bertindak sendiri, melaksanakan hak-haknya itu serta hal-hal yang mempengaruhi kecakapan itu.⁹⁶

Adapun salim mendefinisikan hukum orang sebagai keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur tentang subjek hukum dan wewenangnya, kecakapannya, domisili, dan catatan sipil.⁹⁷ Definisi tersebut terkandung dua cakupan yaitu wewenang subjek hukum dan ruang lingkup pengatur hukum orang. Wewenang hakikatnya merupakan hak dan kekuasaan diri seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Wewenang seseorang dalam hukum dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) macam, yaitu wewenang untuk mempunyai hak dan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Orang yang dimaksudkan tersebut di atas adalah sebagai pembawa hak, yaitu segala sesuatu yang mempunyai hak dan kewajiban yang disebut sebagai subjek hukum. Istilah subjek hukum berasal dari terjemahan bahasa Belanda *rechtssubject* atau *low of subject* (Inggris). Secara umum subjek hukum ini diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban, yaitu manusia dan badan hukum. Subjek hukum memiliki kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam bidang hukum,

⁹⁶ Titik Triwulan Tutik, *Op.Cit.*, hlm. 39.

⁹⁷ *Ibid.*

khususnya hukum keperdataan karena subjek hukum tersebut yang dapat mempunyai wewenang hukum.

Berlakunya seorang manusia sebagai pembawa hak ini ialah mulai saat dilahirkan di muka bumi ini hingga meninggal dunia. Subjek hukum ini terdiri atas:⁹⁸

- a Manusia (*naturlijke persoon*) yaitu yang disebut orang dalam bentuk manusia atau manusia pribadi;
- b Badan hukum (*recht persoon*) yang disebut orang dalam bentuk badan hukum atau orang yang diciptakan hukum secara *fiksi* atau *persona fiktia*. Badan hukum ini dibedakan pula dalam 2 (dua) kategori, yaitu:
 - (1) Badan hukum publik (*publiek recht persoon*) yang sifatnya terlihat unsur kepentingan publik yang ditangani oleh negara;
 - (2) Badan hukum privat (*privaat recht persoon*) yang sifatnya unsur-unsur kepentingan individual dalam badan swasta.

Meskipun menurut hukum setiap manusia sebagai orang dapat memiliki hak-hak dan kewajiban atau subjek hukum, namun tidak semuanya cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang menurut Undang-Undang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah:⁹⁹

- 1) Orang-orang yang belum dewasa, yaitu orang yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan (pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan);
- 2) Orang yang telah dewasa (berumur 21 tahun ke atas) tetapi berada di bawah pengawasan atau pengampuan dengan alasan:
 - a) Kurang atau tidak sehat ingatannya (orang-orang yang terganggu jiwanya);
 - b) Pemboros; dan

⁹⁸ C.S.T Kansil, *Op.Cit.*, hlm. 82.

⁹⁹ Titik Triwulan Tutik, *Op.Cit.*, hlm. 44.

- c) Kurang cerdas pikirannya dan segala sebab-musabab lainnya yang pada dasarnya menyebabkan yang bersangkutan tidak mampu untuk mengurus segala kepentingan sendiri (pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Pasal 433 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- 3) Orang-orang yang dilarang Undang-Undang untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya orang yang dinyatakan pailit (pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Undang-Undang Kepailitan); dan
- 4) Seorang perempuan yang bersuami, dalam melakukan tindakan hukum harus disertai atau diwakili suaminya.

Melihat adanya hubungan hukum yang terjadi antara pihak-pihak menunjukkan adanya subjek sebagai pelaku dan benda yang dipermasalahkan sebagai objek oleh para pihak-pihak. Pengertian tersebut akan menimbulkan subjek hukum sebagai pelaku yang mempunyai hak dan kewajiban, sedangkan objek hukum adalah benda yang tidak mempunyai hak dan kewajiban.¹⁰⁰ Objek hukum ialah sesuatu yang tidak mempunyai hak dan tidak menjadi pihak menurut hukum dan semata-mata hanya diobjekkan atau berguna bagi para subjek hukum.¹⁰¹ Objek hukum tersebut ialah benda atau barang.

Manusia sebagai subjek hukum ini tentunya mempunyai kewenangan untuk berbuat sesuatu di dalam negaranya sendiri. Perbuatan-perbuatan tersebut ialah mengenai hak dan kewajiban yang menyangkut hubungannya dengan orang lain. Hal ini tidak terlepas dari manusia sebagai makhluk sosial. Perbuatan hukum yang melibatkan antara manusia satu dengan manusia lainnya yang sering terjadi di dalam masyarakat ialah membuat suatu perjanjian.

Perjanjian dalam bahasa Belanda disebut *overeenkomst* dan hukum perjanjian adalah *overeenkomst recht*.¹⁰² Perjanjian dirumuskan dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau

¹⁰⁰ *Ibid*, hlm. 83.

¹⁰¹ *Ibid*.

¹⁰² *Ibid*, hlm. 204.

lebih mengikatkan dirinya terdapat satu orang atau lebih lainnya. Pengertian perjanjian selain yang ada di dalam Undang-Undang Kitab Hukum Perdata, yaitu perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.¹⁰³ Apabila diperinci, maka perjanjian itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Ada pihak-pihak, sedikitnya 2 (dua) orang (subjek);
- 2) Ada persetujuan antara pihak-pihak itu (konsensus);
- 3) Ada objek yang berupa benda;
- 4) Ada tujuan yang bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan);
- 5) Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum (*legally concluded contract*). Adapun syarat-syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah:

- 1) Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*konsensus*): dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan, dan lainnya;
- 2) Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*): kecakapan atau kemampuan kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang cakap atau wenang adalah orang dewasa (berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah menikah, sedangkan orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang telah disebutkan dalam pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Ada suatu hal tertentu (*objek*): suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang dan nanti akan ada, misalnya jumlah, jenis dan

¹⁰³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (PT. Citra Aditya Bakti:Bandung, 1993), hlm. 225.

bentuknya. Berkaitan dengan hal tersebut benda yang dijadikan objek perjanjian harus memenuhi beberapa ketentuan, yaitu:

- a) Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan;
 - b) Barang-barang yang digunakan untuk kepentingan umum antara lain: jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum, dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian;
 - c) Dapat ditentukan jenisnya; dan
 - d) Barang yang akan datang.
- 4) Ada suatu sebab yang halal (*causa*): dalam suatu perjanjian diperlukan adanya suatu sebab yang halal artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan, keamanan dan ketertiban umum dan sebagainya.

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, kendatipun tidak memenuhi syarat-syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka. Apabila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya, sehingga menimbulkan sengketa, maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.¹⁰⁴

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, yaitu:¹⁰⁵

- a) Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Contohnya: perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah dan lainnya.

- b) Perjanjian Cuma-Cuma dan perjanjian atas beban

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm. 228.

¹⁰⁵ Titik Triwulan Tutik, *Op.Cit.*, hlm. 230-234.

Perjanjian percuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah. Perjanjian atas beban adalah perjanjian di mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

c) Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir

Perjanjian kebendaan (*zakelijk overeenkomst*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksana perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan. Artinya sejak terjadi perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pentingnya pembedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian, dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

d) Perjanjian konsensual dan perjanjian riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian di mana antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Perjanjian riil adalah perjanjian di samping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak.

e) Perjanjian publik

Perjanjian publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta, misalnya perjanjian ikatan dinas.

f) Perjanjian campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa) tetapi juga menyajikan makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan.

Macam-macam jenis perjanjian tersebut perjanjian yang sering dilakukan di dalam masyarakat yaitu perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli ini adalah termasuk ke dalam perjanjian timbal balik, perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir, karena selain adanya timbal balik antara kedua belah pihak, juga adanya perjanjian yang berkaitan dengan pemindahan hak milik dari pemilik benda yang lama kepada pemilik benda yang baru, serta menimbulkan suatu perikatan antara pihak.

Jual beli adalah suatu persetujuan antara dua pihak, dimana pihak kesatu berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain akan membayar harga yang telah disetujuinya.¹⁰⁶ Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Terjadinya jual beli serta syarat-syarat jual beli telah diatur di dalam pasal 1458 dan 1467 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

Pasal 1458

Terjadinya jual beli:

- 1) Apabila kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barang, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar, perjanjian jual beli ini dianggap sudah terjadi;
- 2) Jual beli yang memakai masa percobaan dianggap terjadi untuk sementara. Sejak disetujuinya jual beli secara demikian, penjual terus terikat, sedang pembeli baru terikat kalau jangka waktu percobaan itu telah lewat, dan telah dinyatakan setuju;
- 3) Sejak diterima uang muka dalam pembelian dengan pembayaran uang muka, kedua belah pihak tidak dapat membatalkan perjanjian jual beli itu, meskipun pembeli membiarkan uang muka tersebut pada penjual, atau penjual membayar kembali uang muka itu kepada pembeli.

Pasal 1467

Syarat-syarat jual beli:

- 1) Harus antara mata uang dan barang;

¹⁰⁶ C.S.T Kansil, *Op Cit*, hlm. 236.

- 2) Barang yang dijual adalah milik sendiri;
- 3) Jual beli itu bukan antara suami istri yang masih dalam perkawinan.

Setiap perjanjian jual beli akan menimbulkan kewajiban-kewajiban dan hak-hak bagi kedua belah pihak atau pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu. Hak dan kewajiban ini ialah:

- 1) Hak yang diberikan kepada penjual untuk mendesak pembeli untuk membayar harga, tetapi penjual juga berkewajiban menyerahkan barangnya kepada pembeli;
- 2) Hak yang diberikan kepada pembeli untuk mendesak kepada penjual menyerahkan barangnya yang telah dibeli, tetapi pembeli juga berkewajiban membayar harga pembelian tersebut.

Kewajiban-kewajiban penjual yaitu, antara lain:

- 1) Dalam perjanjian jual beli yang telah dibuat, penjual harus menyatakan diri setegas-tegasnya. Sebab semua hal yang tidak jelas atau kurang terang dalam perjanjian itu akan ditafsir dengan cara merugikan penjual sendiri;
- 2) Di samping kewajiban seperti tersebut di atas, penjual juga mempunyai kewajiban pokok, yaitu:
 - a) Menyerahkan barang yang dijual; dan
 - b) Menjamin barang yang dijual.

Hak-hak dan kewajiban-kewajiban pembeli yaitu, antara lain:

- 1) Pembeli wajib membeli harga pembelian barang yang telah dijual, pada waktu dan di tempat seperti yang telah disetujui dalam perjanjian jual beli;
- 2) Tetapi apabila dalam perjanjian itu tidak ditetapkan mengenai hak tersebut di atas, maka pembayaran tersebut harus dilakukan pada waktu dan di tempat ketika diadakan penyerahan;
- 3) Jika kewajiban membayar harga ini tidak dipenuhi oleh pembeli, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian tersebut;
- 4) Jika yang dibeli itu suatu benda tetap (tidak bergerak), kemudian pembeli mendapat gangguan dalam hal memiliki benda pembelian tersebut, karena

pitang hipotik atas benda tersebut atau lain-lain gugatan atas benda, maka pembeli dapat menahan pembayaran harga beliannya sampai saat ada penyelesaian tentang gugatan tersebut oleh penjual. Kecuali jika kemungkinan adanya gangguan tersebut sebelumnya telah diketahui oleh pembeli dan telah dijanjikan oleh pembeli kepada penjual, bahwa jual beli itu atas utang ruginya sendiri;

- 5) Jika yang dibeli itu barang-barang bergerak, maka seharusnya pembeli mengambil barang-barang yang telah dibeli itu sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Apabila penjual tidak menyerahkan barangnya pada waktu yang telah ditetapkan, pembeli dapat menuntut penyerahan itu, jika beralasan dengan tambahan pembayaran kerugian.

Setiap perjanjian yang mengandung tujuan memindahkan penguasaan dan atau hak milik perlu dilakukan penyerahan bendanya (*levering, transfer*). penyerahan ini ada 2 (dua) macam, yaitu penyerahan hak milik (*levering van eigendom, transfer of ownership*) dan penyerahan penguasaan benda (*levering van bezit, transfer of possession*).¹⁰⁷ Penyerahan hak milik misalnya pada jual beli, tukar menukar, hibah, sedangkan penyerahan penguasaan belaka misalnya pada sewa menyewa, pinjam pakai, gadai.¹⁰⁸

Jual beli ini dapat dilakukan oleh setiap subjek hukum, namun jual beli yang menyangkut hak milik atas tanah berbeda dengan jual beli benda-benda lainnya. Hal yang membedakan jual beli tanah hak milik dengan jual beli benda lainnya adalah terhadap subjek hukumnya. Tanah hak milik ini hanya dapat dipunyai oleh seorang yang berkewarganegaraan tunggal saja. Artinya bahwa hanya warga negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. orang asing hanya diperbolehkan memiliki hak pakai dan hak sewa.

¹⁰⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 238.

¹⁰⁸ *Ibid.*

Aturan mengenai kepemilikan tanah hak milik tersebut untuk selanjutnya diatur di dalam pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:

- (1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Jual beli ini juga diartikan sebagai pemindahan hak milik. Pemindahan hak milik atas tanah ini berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah yang telah ditentukan di dalam pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa:

Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada tanah negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Perbuatan yang secara tidak disengaja mewujudkan peralihan hak demikian halnya dengan perbuatan-perbuatan hukum yang disebutkan dalam pasal 21 ayat (3) yaitu pewarisan tanpa wasiat, percampuran harta karena perkawinan, atau kehilangan

status kewarganegaraan Republik Indonesia merupakan perbuatan-perbuatan yang tidak langsung ditujukan ke arah pemindahan hak milik atas tanah. Misalnya seorang laki-laki asing kawin dengan perempuan Warga Negara Indonesia yang sebelum perkawinan memiliki tanah hak milik. Mereka kawin dihadapan kantor catatan sipil tanpa membuat syarat-syarat perkawinan, karena perkawinan mereka ini terjadilah percampuran harta. Tanah milik bersangkutan menjadi milik bersama.¹⁰⁹ Hal inilah yang akan menjadi rumit apabila suami istri dari perkawinan campuran ini tetap pada kewarganegaraan masing-masing, karena hukum yang digunakanpun juga berbeda.

Hal serupa seperti contoh tersebut di atas adalah kasus Ike Farida yang melakukan perkawinan campuran dan tidak dapat memiliki hak milik atas satuan rumah susun di Indonesia. perjanjian yang Ike Farida lakukan dengan pihak pengemban dibatalkan sepihak oleh pengemban karena Ike Farida tidak memiliki perjanjian kawin sebelumnya. Tanpa adanya perjanjian kawin sebelumnya maka dikhawatirkan tidak lagi dapat membedakan harta warga negara Indonesia dan harta warga negara asing karena sudah terjadi percampuran harta atau harta bersama dalam perkawinan. Akhirnya warga negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran dan tidak memiliki perjanjian kawin maka tidak dapat memiliki tanah dan bangunan dengan status hak milik.

Perbedaan ini mungkin terjadi dari semula, yakni pada saat perkawinan dilangsungkan masing-masing mempunyai kewarganegaraan yang berlainan dan para pihak tetap mempertahankan kewargaannya, sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam perundang-undangan kewarganegaraan modern.¹¹⁰ Hal inilah yang nantinya akan membedakan antara hak dan kewajiban seorang suami dan istri. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban para mempelai, baik untuk hubungan pribadi antara mereka maupun mengenai harta benda diatur pula oleh hukum nasional.¹¹¹

¹⁰⁹ *Ibid*, hlm. 64.

¹¹⁰ *Ibid*.

¹¹¹ *Ibid*.

Sejak mulai perkawinan terjadi maka terjadilah suatu percampuran antara kekayaan suami dan kekayaan istri jika tidak diadakan perjanjian apapun. Percampuran kekayaan antara harta suami dan istri tersebut dinamakan harta bersama. Keadaan yang demikian itu berlangsung seterusnya dan tidak dapat diubah lagi selama perkawinan. Apabila seseorang ingin menyimpang dari peraturan umum itu, maka harus meletakkan keinginannya itu dalam suatu perjanjian perkawinan.¹¹² Perjanjian yang demikian ini menurut Undang-Undang harus diadakan sebelumnya perkawinan dilangsungkan dan harus diletakkan dalam suatu akta notaris.¹¹³

Persoalan sulitnya pelaku kawin campur warga negara Indonesia memiliki rumah atau properti berstatus hak milik atau hak guna bangunan menyangkut jaminan memperoleh hak milik pribadi dijamin pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945.¹¹⁴ Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan ini bukan persoalan adanya larangan pelaku kawin campur memperoleh hak milik atau hak guna bangunan atas tanah dan bangunan, melainkan persoalan tafsir sistematis pasal-pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyangkut akibat hukum perkawinan campuran.¹¹⁵ Penafsiran konstitusional akibat hukum perkawinan campuran ini diperlukan terutama tentang bagaimana memaknai pasal 21 ayat (1) dan (4), pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dihubungkan pasal 29 ayat (1) dan (4), pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan terkait larangan kepemilikan hak milik dan hak guna bangunan oleh warga negara asing serta perjanjian kawin dan harta bersama dihubungkan konstitusi saat ini.¹¹⁶ Selama ini biro hukum pengembang (developer) pandangannya seragam ketika menafsirkan pasal 21 ayat (1), pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dihubungkan pasal 29 ayat (1) dan (4), pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, dengan

¹¹² Subekti, *Op.Cit*, hlm. 32.

¹¹³ *Ibid.*, hlm. 37.

¹¹⁴ <http://www.hariansib.co/view/Hukum/75766/Pakar-Hukum--Konsekuensi-Kawin-Campur-Butuh-Tafsir-MK-.html> (diakses pada tanggal 17 Agustus 2016 pukul 16:43 WIB)

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ *Ibid.*

dalih warga negara Indonesia pelaku kawin campur tidak boleh memiliki hak milik atau hak guna bangunan karena suami atau istri warga negara asing dilarang memiliki rumah yang berstatus hak milik dan hak guna bangunan yang bisa menjadi harta bersama.¹¹⁷ Harta bersama ditafsirkan setengahnya milik warga negara asing tidak boleh memiliki hak milik atau hak guna bangunan, sehingga seringkali meminta perjanjian kawin (pemisahan harta).¹¹⁸ Hal inilah yang dialami oleh Ike Farida seorang pelaku perkawinan campuran yang kawin dengan warga negara Jepang.

Akibat-akibat perkawinan campuran mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban para mempelai, baik untuk hubungan pribadi antar mereka maupun mengenai harta benda diatur pula oleh hukum nasional.¹¹⁹ *Arrest* 1929 ini hingga kini masih dianggap sebagai dasar dari hukum harta benda Hukum Perdata Internasional *Naderland*, hingga kini masih merupakan *heersende leer*, bahwa:¹²⁰

- 1) Hukum harta benda (*Huwelijksguederenrecht*) termasuk status personal;
- 2) Hukum harta benda (*Huwelijksguederenrecht*) ini merupakan satu kesatuan;
- 3) Hukum harta benda tidak dapat berubah.

Hal yang sangat penting adalah saat dilangsungkannya perkawinan dalam menentukan kewarganegaraan dari para mempelai pada saat dilangsungkannya perkawinan itu. Apabila terjadi perubahan kewarganegaraan, hal ini tidak membawa perubahan pada hukum harta benda. Hukum nasionallah yang dipentingkan dari para mempelai,¹²¹ apalagi menyangkut tentang hak milik atas tanah.

Perlu perhatian yang sangat serius oleh pemerintah terhadap pemilikan hak milik atas tanah itu beralih kepada orang asing karena perkawinan. Hal ini sesuai dengan Surat Edaran dari Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah tanggal 2 November 1965 Nomor 7850 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah

¹¹⁷ *Ibid.*

¹¹⁸ *Ibid.*

¹¹⁹ Sudargo Gautama, *Op.Cit.*, hlm. 209.

¹²⁰ *Ibid*, hlm. 240.

¹²¹ *Ibid.*

Bukittinggi, dinyatakan bahwa jika seorang wanita warga negara Indonesia itu kawin dengan warga negara asing terjadilah percampuran harta, sehingga berlakulah ketentuan pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu keharusan melepaskan haknya kepada warga negara Indonesia dalam tempo 1 (satu) tahun, oleh karena tanah itu diperlakukan sebagai dimiliki oleh orang asing sebagai akibat tidak dapat lagi dibedakan mana yang bagian warga negara Indonesia dan orang asing, kecuali dapat dibuktikan bahwa: dia tidak meninggalkan kewarganegaraannya dan dia telah kawin di luar percampuran harta, dan dibuktikan oleh suatu akta autentik (akta notaris) tentang adanya syarat-syarat perkawinan tersebut.¹²²

Perjanjian kawin diatur di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan pasal 29 yang menyebutkan bahwa:

- (1) Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan kedua belah pihak atas persetujuan bersama dapat mengajukan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pehawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga tersangkut;
- (2) Perkawinan tersebut tidak dapat disahkan bilaman melanggar batas-batas hukum, agama dan kesusilaan;
- (3) Perjanjian tersebut dimulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan;
- (4) Selama perkawinan dilangsungkan perjanjian tersebut tidak dapat diubah, kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk mengubah dan perubahan tidak merugikan pihak ketiga.

Adanya perjanjian kawin yang dibuat oleh suami dan istri dari perkawinan campuran, yang tetap pada kewarganegaraan masing-masing akan membatasi setiap hak-hak yang dimiliki masing-masing suami dan istri tersebut. Hal inilah yang memberikan hak bagi subjek hukum dari perkawinan campuran yang tetap pada kewarganegaraan Indonesia akan memiliki wewenang untuk melakukan jual beli tanah hak milik serta memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Tujuannya ialah agar dapat dibedakan antara mana harta kekayaan dari seorang warga negara Indonesia dengan harta kekayaan warga negara asing. Apabila subjek hukum dari perkawinan campuran tidak membuat perjanjian kawin terlebih dahulu sebelum

¹²² Supriadi, *Op.Cit.*, hlm. 67.

perkawinan atau pada saat perkawinan berlangsung, maka hal ini akan menjadi rumit tatkala harta kekayaan suami dan istri tersebut menjadi harta bersama.

Status hukum perkawinan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdiri atas 3 (tiga) kategori. *Pertama*, perkawinan yang dilangsungkan dengan perjanjian kawin bahwa antara suami istri yang bersangkutan tidak ada pencampuran harta kekayaan. *Kedua*, perkawinan yang dilangsungkan perjanjian kawin, maka sejak terjadinya perkawinan, maka demi hukum antara suami istri terjadi persatuan harta kekayaan, dengan demikian harta bawaan masuk ke dalam harta bersama. *Ketiga*, perkawinan yang dilangsungkan dengan perjanjian kawin ada pengecualian yaitu perkawinan yang dilangsungkan akan menimbulkan pencampuran harta yang dikehendaki saja.¹²³

Perkawinan apabila tidak didahului dengan perjanjian kawin terlebih dahulu, maka sesuai dengan pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, menyebutkan bahwa:

- (1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama;
- (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh dari masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Percampuran kekayaan adalah mengenai seluruh *activa* dan *passiva* baik yang dibawa oleh masing-masing pihak ke dalam perkawinan maupun yang akan diperoleh di kemudian hari selama perkawinan. Kekayaan bersama itu oleh Undang-Undang dinamakan "*gemeenschap*".¹²⁴ Percampuran kekayaan dalam perkawinan ini biasa disebut sebagai harta bersama. Harta bersama dalam perkawinan adalah menyangkut benda-benda baik bergerak maupun tidak bergerak.

Harta bersama dikuasai oleh suami dan istri.¹²⁵ Terhadap harta bersama suami dan istri mempunyai hak dan kewajiban yang sama.¹²⁶ Adanya hak dan

¹²³ *Ibid.*, hlm. 23.

¹²⁴ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 32.

¹²⁵ *Op Cit*, Abdul Kadir Muhammad, hlm. 102.

¹²⁶ *Ibid.*

kewajiban terhadap suami dan istri tersebut maka berakibat pula terhadap hak mewarisi apabila salah satu diantara suami istri telah meninggal dunia. Hak mewarisi oleh suami atau istri dari yang meninggal dunia baru sejak tahun 1935 (di negeri Belanda tahun 1923) dimasukkan dalam Undang-Undang, yaitu mereka dipersamakan dengan seorang anak yang sah.¹²⁷

Ketentuan mengenai hak mewarisi oleh suami atau istri telah diatur oleh Undang-Undang dalam pasal 832 dan 852a Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

Pasal 832

Menurut Undang-Undang yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini. Baik keluarga sedarah dan suami atau istri yang hidup terlama tidak ada, maka semua harta peninggalan menjadi milik negara, yang wajib melunai utang-utang orang yang meninggal tersebut, sejauh harta peninggalan mencukupi untuk itu.

Pasal 852a

Dalam hal warisan dan seorang suami atau istri yang telah meninggal lebih dahulu, suami atau istri yang ditinggal mati, dalam menerapkan ketentuan-ketentuan bab ini, disamakan dengan seorang anak yang sah dan orang yang meninggal, dengan pengertian bahwa bila perkawinan suami istri itu adalah perkawinan kedua atau selanjutnya, dan dari perkawinan yang dulu ada anak-anak atau keturunan-keturunan anak-anak itu, suami atau istri yang baru tidak boleh mewarisi lebih dan bagian yang diterima oleh salah seorang dan anak-anak itu, atau oleh semua keturunan penggantinya bila ia meninggal lebih dahulu, dan bagaimanapun juga bagian warisan istri atau suami itu tidak boleh melebihi seperempat dan harta peninggalan si pewaris.

Hak mewarisi terhadap hak milik atas tanah di Indonesia tidak berlaku untuk orang asing. Orang asing yang mendapatkan warisan berupa hak milik atas tanah

¹²⁷ *Op Cit*, Kansil dan Crishtine, hlm. 147.

maka wajib melepaskan hak tersebut. Aturan mengenai tidak berlakunya orang asing memiliki hak milik atas tanah di Indonesia ada di dalam pasal 21 ayat (3), yaitu:

Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pasangan perkawinan campuran kerap kesulitan untuk memiliki tanah atau bangunan di Indonesia, karena notaris atau advokat dari pengembang menolak dengan alasan kawin dengan warga negara asing tanpa perjanjian perkawinan.¹²⁸ Berkenaan dengan hal itu, Ike Farida warga negara Indonesia yang bersuamikan warga negara asing, memohonkan pengujian pasal 21 ayat (1) dan ayat (3), pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur syarat kepemilikan hak guna bangunan dan pasal 29 ayat (1) dan (4), pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan ke Mahkamah Konstitusi. Permasalahannya, warga negara Indonesia yang kawin dengan warga negara asing apabila belum membuat perjanjian pemisahan harta tidak dapat memiliki rumah atau bangunan.¹²⁹

Tanah hak milik di Indonesia hanya akan dimiliki oleh warga negara Indonesia. Hal ini sesuai dengan pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2. Mengingat bahwa

¹²⁸ <http://www.mediaindonesia.com/news/read/5819/regulasi-hak-pasangan-kawin-campur-dibutuhkan/2015-07-30> (diakses pada tanggal 17 Agustus 2016 pukul 17:42 WIB).

¹²⁹ *Ibid.*

hak milik atas tanah merupakan hak milik yang terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh subjek hukum serta merupakan hak induk dari hak-hak atas tanah lainnya.



BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah disebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pasangan suami istri dari perkawinan campuran tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia berdasarkan pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa orang asing yang sudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak (hak milik atas tanah) itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu, apabila sejak 1 (satu) tahun diperolehnya hak tersebut belum dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi milik Negara. Pasangan suami isteri dari perkawinan campuran dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia apabila pasangan tersebut memiliki perjanjian kawin untuk pemisahan harta mereka tersebut.
2. Hubungan hukum antara status kewarganegaraan subyek hukum dalam perkawinan campuran dengan kewenangan subyek hukum dalam Jual beli tanah dengan status tanah hak milik hanya dapat dilakukan oleh warga negara Indonesia berdasarkan pasal 26 Undang-undang Nomor 12 tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan dan sebagaimana asas nasionalitas yang terdapat dalam pasal 21 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mewajibkan bahwa yang dapat memiliki hak milik atas tanah adalah warga negara Indonesia.

4.2 Saran

Bertitik tolak pada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan kesimpulan yang telah dikemukakan oleh Penulis diatas, maka dapat diberikan saran sebagai berikut :

1. Bahwa Pasangan suami istri dari perkawinan campuran perlu adanya aturan yang jelas terhadap status kewarganegaraannya sebagai akibat dari perkawinan yang berakibat pada hak untuk dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, kecuali menyatakan dengan jelas berpindah kewarganegaraan menjadi warga negara asing maka tidak lagi mempunyai hak untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia.
2. Bahwa Hubungan hukum antara status kewarganegaraan subyek hukum dalam perkawinan campuran dengan kewenangan subyek hukum dalam Jual beli tanah dengan status tanah hak milik memiliki hubungan yang sangat erat dan tidak dapat dipisahkan, dimana status kewarganegaraan subyek hukum menentukan atas kewenangan dari subyek hukum tersebut dapat atau tidaknya memiliki hak milik atas tanah, sehingga perlu adanya aturan baru dalam bentuk Peraturan Pemerintah atau lainnya yang membahas lebih jelas mengenai status hak milik atas tanah di Indonesia oleh warga negara asing.

DAFTAR BACAAN

A. BUKU

- C.S.T. Kansil. 2004. *Modul hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*. Pradnya Paramita: Jakarta.
- C.S.T. Kansil. 1996. *Hukum Kewarganegaraan Republik Indonesia*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Abdul Kadir Muhammad. 1993. *Hukum Perdata Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Adrian Sutedi. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Darda Syahrizal. 2011. *Kasus-Kasus Hukum Perdata di Indonesia*. Pustaka Grhatama.
- Hamami Taufik. 2003. *Perwakafan Tanah dalam Polotik Hukum Agraria*. Tatanusa: Jakarta.
- Harsono Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan: Jakarta.
- Ismaya Samun. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Graha Ilmu: Yogyakarta.
- Kuncoro Wahyu. 2010. *Tip Hukum Praktis: Solusi Cerdas Menghadapi Kasus Keluarga*. Raih Asa Sukses: Jakarta.
- Libertus Jehani. 2008. *Perkawinan, Apa Resiko Hukumnya?*. Forum Sahabat: Jakarta.
- Libertus Jehani & Atanasius Harpe. 2006. *Tanya Jawab Undang-Undang Kewarganegaraan Indonesia Berdasarkan UU No. 12 Tahun*. Visimedia: Tangerang.
- Marhainis Abdul Hay. 1984. *Hukum Perdata Material*. Pradnya Paramita: Jakarta
- Muchsin, Imam Koeswahyono, & Solihin. 2010. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*. Rafika Aditama: Bandung.

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT). 2007. *Panduan Bnatuan Hukum di Indonesia*. YLBHI: Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*.,Cetakan ke-9. Prenada Media Group: Jakarta.

Ranti Fauza Mayana. 2004. *Perlindungan Desain Industri di Indonesia dalam Era Perdagangan Bebas*. PT. Grasindo: Jakarta.

Satrio J. 1993. *Hukum Harta Perkawinan*. Citra Aditya Bakti: Bandung.

Siti Zumrokhatusun & Darda Syahrizal. 2014. *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*. Dunia Cerdas: Jakarta.

Subekti. 1989. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa: Jakarta.

Sudargo Gautama. 1995. *Hukum Perdata Internasional Indonesia*. Penerbit Alumni: Bandung.

Sunaryati Hartono. 1995. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Internasional Indonesia*. Bina Cipta: Bandung.

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

Syahuri Taufiqurrahman. 2013. *Legalisasi Hukum Perkawinan Indonesia: Pro Kontra Pembentukannya Hingga Putusan Mahkamah Konstitusi Edisi Pertama*. Kencana Prenada Media Group: Jakarta.

Titik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Kencana Prenada Media Group: Jakarta.

Universitas Jember. 2011. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah, Edisi Ketiga, Cetakan Ketiga*. Jember University Press: Jember.

Vollmar. 1983. *Pengantar Studi Hukum Perdata*. CV. Rajawali: Jakarta.

B. PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan.

C. INTERNET

Sabhani Agus. 2015. *Pelaku Kawin Campu Akan Beraksi Dalam Sidang*. http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt558a83e3cd92c/pelaku_kawin_campur-akan-bersaksi-dalam-sidang. Diakses pada pukul 15.29, tanggal 12 Maret 2016.

Indri Lefevre. 2015. *Berita Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi – Ike Farida, 29 Juli 2015*. <http://www.percaindonesia.com/berita-sidang-mk-ike-farida-29-juli-2015/>. Diakses pada pukul 19:58, tanggal 16 Agustus 2016.

Sinar Indonesia Baru. 2015. *Pakar Hukum: Konsekuensi Kawin Campur Butuh Tafsir MK*. <http://www.hariansib.co/view/Hukum/75766/Pakar-Hukum-Konsekuensi-Kawin-Campur-Butuh-Tafsir-MK-.html>. Diakses pada pukul 16:43, tanggal 17 Agustus 2016.

Media Indonesia. 2015. *Regulasi Hak Pasangan Kawin Campur Dibutuhkan*. <http://www.mediaindonesia.com/news/read/5819/regulasi-hak-pasangan-kawin-campur-dibutuhkan/2015-07-30>. Diakses pada pukul 17:42, tanggal 17 Agustus 2016.