

SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK SUAMI ISTRI ATAS BANGUNAN HARTA BERSAMA DI ATAS TANAH HARTA BAWAAN

Disusun dan diajukan oleh

SANNY MIRANDA PUTRI
B111 16 595



**PEMINATAN HUKUM PERDATA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

HALAMAN JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK SUAMI
ISTRI ATAS BANGUNAN HARTA BERSAMA DI
ATAS TANAH HARTA BAWAAN**

**OLEH
SANNY MIRANDA PUTRI
B111 16 595**

SKRIPSI

**Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi
Sarjana pada Departemen Hukum Keperdataan Program
Studi Ilmu Hukum**

**PEMINATAN HUKUM PERDATA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa :

Nama : Sanny Miranda Putri

Nim : B11116595

Peminatan : Hukum Perdata

Departemen : Hukum Keperdataan

Judul : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK SUAMI
ISTRI ATAS BANGUNAN HARTA BERSAMA DI ATAS
TANAH HARTA BAWAAN

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian Skripsi.

Makassar, Juni 2021

Disetujui Oleh :

Pembimbing Utama



Dr. Sri Susyanti, Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 1999002 2 001

Pembimbing Pendamping



Amaliyah, S.H., M.H.
NIP. 19870226 201404 2 001

PENGESAHAN SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK SUAMI
ISTRI ATAS BANGUNAN HARTA BERSAMA DI
ATAS TANAH HARTA BAWAAN**

Disusun dan diajukan oleh:

**SANNY MIRANDA PUTRI
B111 16 595**

Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari, Juli 2021
Dan Dinyatakan Diterima

Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP.19641123 1999002 2 001



Amaliyah, S.H., M.H.
NIP.19870226 201404 2 001

**A.n. Dekan
Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum**



Dr. Maskun, S.H., M.H., LL.M
NIP.19781129 199903 1 005

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sanny Miranda Putri

NIM : B11116595

Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Hak Suami Istri Atas
Bangunan Harta Bersama Di Atas Tanah Harta Bawaan

Bahwa benar ada Karya Ilmiah Saya dan bebas dari Plagianisme (duplikasi). Demikianlah Surat Pernyataan ini dibuat, jika dikemudian hari ditemukan bukti ketidakeaslian atas Karya Ilmiah ini maka Saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, Juli 2021

A 10,000 Indonesian postage stamp with a signature over it. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'REPUBLIK INDONESIA', '10000', and 'METERAI TEMPEL'. The serial number '2687BAJX285084976' is visible at the bottom left of the stamp.

Sanny Miranda Putri

ABSTRAK

Sanny Miranda Putri (B11116595) dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Suami Istri Atas Bangunan Harta Bersama di Atas Tanah Harta Bawaan” dibimbing oleh Sri Susyanti Nur dan Amaliyah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap hak suami atau istri atas bangunan harta bersama di atas tanah harta bawaan. Dan serta untuk mengetahui bentuk penyelesaian dalam pembagian hak suami dan istri atas bangunan harta bersama di atas tanah harta bawaan.

Metode penelitian yang digunakan, yaitu penelitian hukum normatif. Metode pengumpulan bahan hukum secara studi kepustakaan (*library research*). Bahan hukum primer yang digunakan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Kompilasi Hukum Islam, Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder terdiri dari hasil-hasil penelitian, pendapat pakar hukum, buku teks dan bahan hukum tersier, yaitu kamus hukum dan ensiklopedia yang dianalisis secara sistematis, faktual, dan akurat. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap bangunan harta bersama yang berdiri di atas tanah harta bawaan milik suami dapat dilakukan dengan pemberian uang kompensasi kepada istri sebesar 50% dari nilai bangunan berdasarkan Pasal 97 KHI. Akan tetapi perlindungan hukum tersebut sangat rentan akan ketidakadilan karena tidak adanya dasar hukum yang mengatur lebih lanjut terkait prosedur yang dapat ditempuh dalam membagi harta bersama berupa bangunan di atas tanah hak milik suami. Adapun penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan melalui 2 cara, yakni damai dan pengadilan agama. Apabila ditempuh melalui cara damai, maka istri berhak memperoleh kompensasi seperdua bagian dari bangunan tersebut, sedangkan suami berhak atas tanah tersebut ditambah seperdua bagian dari bangunan. Apabila suami dan istri tidak sepaham dan tidak menghendaki lagi bangunan tersebut, maka kedua belah pihak dapat menyepakati untuk merobohkan rumah tersebut, namun apabila pihak suami selaku pemilik tanah tetap ingin menggunakan bangunan tersebut, maka ia dapat memberikan uang kompensasi kepada mantan istri sebesar seperdua bagian haknya sesuai Pasal 97 KHI.

Kata Kunci: Perlindungan hukum; harta bersama; harta bawaan.

ABSTACT

Sanny Miranda Putri (B11116595) with the title "Legal Protection of Husband and Wife's Rights on Joint Property Building on Congenital Property" was guided by Sri Susyanti Nur and Amaliyah.

This study aims to determine the form of legal protection for the rights of a husband or wife on the building of joint property on land of innate property. As well as to find out the form of settlement in the distribution of rights of husband and wife on the building of joint property on land of innate property.

The research method used is normative legal research. The method of collecting legal materials is *library research*. The primary legal material used is Law no. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, Law no. 16 of 2019 concerning Amendments to Law No. 1 of 1974 concerning Marriage, Compilation of Islamic Law, Government Regulation no. 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units, and Land Registration. Secondary legal materials consist of research results, opinions of legal experts, textbooks and tertiary legal materials, namely legal dictionaries and encyclopedias which are analyzed systematically, factually, and accurately. Legal research is carried out to produce new arguments, theories or concepts as prescriptions in solving problems at hand.

The results of the study indicate that the legal protection of the joint property building that stands on the husband's innate property can be done by giving compensation to the wife of 50% of the value of the building based on Article 97 of the KHI. However, this legal protection is very vulnerable to injustice because there is no legal basis that regulates further related procedures that can be taken in dividing joint property in the form of buildings on land owned by the husband. The settlement of disputes can be carried out in 2 ways, namely peace and religious courts. If it is pursued through peaceful means, the wife is entitled to compensation for one-half of the building, while the husband is entitled to the land plus one-half of the building. If the husband and wife disagree and do not want the building anymore, then both parties can agree to tear down the house, but if the husband as the land owner still wants to use the building, then he can give compensation money to his ex-wife as much as half of his rights. in accordance with Article 97 of the KHI.

Keywords: Legal protection; joint property; inherited property.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirahim

Assalammu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat, karunia, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat berhasil menyelesaikan tugas akhir skripsi sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan jenjang Studi Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dengan judul skripsi “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK SUAMI ISTRI ATAS BANGUNAN HARTA BERSAMA DI ATAS TANAH HARTA BAWAAN”

Pada tahap penyusunan proposal, penelitian, sampai penyelesaian skripsi penulis menghadapi berbagai macam kendala, dan hambatan. Namun, berkat bantuan, bimbingan maupun motivasi dari berbagai pihak skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Penulis mengucapkan terima kasih yang tiada terhingga kepada kedua orang tua penulis, Ayahanda Sukhardi dan Ibunda Megawati yang telah merawat, mendidik, memberikan perhatian, dan semangat serta doa yang tulus demi kesuksesan penulis selama proses pendidikan. Selanjutnya, penulis sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, MP., Prof. Dr. Ir. Sumbangan Baja, M.sc., Prof. Dr. drg. A.Arsunan, M.Kes dan Prof. Dr. Muh. Nasrum Massai, Ph.D selaku para wakil Rektor Universitas

Hasanuddin.

2. Prof. Dr. Farida Patittingi, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H., Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H.,M.H., Dr. Muhammad Hasrul, S.H.,M.H selaku para Wakil Dekan Fakultas Hukum.
3. Dr. Maskun, S.H., LLM selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum.
4. Dr. Winner Sitorus, SH., MH., LLM, selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan dan Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H. selaku sekretaris Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Dr. Sri Susyanti Nur, SH., MH. selaku pembimbing utama dan kepada Ibu Amaliyah, S.H., M.H. selaku pembimbing pendamping yang telah meluangkan banyak waktu, tenaga, dan pemikirannya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi dengan selalu sabar yang setiap saat bisa selalu dihubungi.
6. Prof. Dr. Anwar Borahima, SH., MH. selaku Penguji I dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.kn. selaku Penguji II yang telah memberikan saran dan kritik yang bermanfaat demi kesempurnaan skripsi ini.
7. Bapak Prof. Dr. Muhadar, S.H., M.S. Selaku pembimbing akademik (PA) penulis. Terima kasih atas kebaikan dan nasihatnya setiap kali berkontribusi mengenai Kartu Rencana Studi (KRS).
8. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas

Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pembelajaran selama menempuh proses perkuliahan.

9. Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H. dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H., selaku wali (pengganti Orang Tua) selama saya berkuliah di Fakultas Hukum yang telah mendidik dan memberikan nasihat dan nilai-nilai kehidupan yang sangat bermanfaat bagi penulis.
10. Saudara Penulis Moh. Azikin Sakty dan Muh. Jabir Zafran yang telah mengirimkan doa dan semangat bagi penulis.
11. Saudara sepupu penulis Achmad Dzulfikar Musakkir, S.H., M.H., dan Achmad Dzaki Fikri Musakkir yang juga selalu memberikan semangat dan doa demi kesuksesan selama pendidikan.
12. Seluruh Staf dan Pegawai Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu selama penulis menempuh pendidikan.
13. Keluarga Besar DIKTUM 2016 yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan banyak membantu dalam proses belajar di kampus.
14. Sahabat seperjuangan Hukum Keperdataan yang telah memberikan dorongan untuk tetap menjaga semangat dan selalu mengingatkan dikala terlena dalam hal-hal yang tidak penting, terkhusus buat Musfira Yuniar, Ayu Kurniasih, Nisa, Intan ali sutrisno, Rusdien Aditya, Annisa Widya Alvisa, Wardiman, Almadikka, Uma, Surya, Ovel, Muhammad Ikram, Andi Faried Yusuf dan teman-teman yang lain. Terima kasih atas semua kehangatan dan kekerabatan yang

terjalin.

15. Sahabat Paskibraka 2015 Kamar Dua khususnya Erfa Dwi Ghina, Nur Annisa, Ernawati dan Anggi Yulia P yang selalu ada disisi dan menghibur penulis selama ini. Terima kasih atas doa dan dukungannya kepada penulis.
16. Keluarga Besar GARDA TIPIKOR yang menjadi rumah di fakultas, telah menjadi keluarga yang sangat baik dan ramah serta tempat ternyaman untuk menceritakan semua keluh kesah dan bertukar pikiran selama proses pembelajaran di fakultas.
17. Kepada teman KKN Bantaeng Gel.102 terkhusus posko KKN desa Bonto Atu, Kecamatan Bisappu, Kabupaten Bantaeng yang telah bersama selama kurang lebih 45 hari dan selalu kompak dalam menjalankan program kerja selama ber-KKN.
18. Segenap pihak yang telah memberikan dukungan, kritikan, saran, serta doa yang penulis tidak sempat sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih mempunyai banyak kekurangan sehingga penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini agar memberikan manfaat, khususnya bagi penulis dan perkembangan hukum di Indonesia.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, Juli 2021

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	Error! Bookmark
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	Error! Bookmark
ABSTRAK	iii
ABSTACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Keaslian Penelitian	6
F. Metode Penelitian.....	9
1. Tipe Penelitian	9
2. Pendekatan Penelitian	9
3. Bahan Hukum.....	10
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	11
5. Analisis Bahan Hukum.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK SUAMI ATAU HAK ISTRI ATAS BANGUNAN HARTA BERSAMA DI ATAS TANAH HARTA BAWAAN	13
A. Perlindungan Hukum.....	13
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	13

2.	Bentuk Bentuk Perlindungan Hukum.....	15
B.	Harta Bersama dalam Perkawinan.....	17
1.	Pengertian Harta Bersama.....	17
2.	Dasar Hukum Harta Bersama.....	19
3.	Hak dan Tanggung Jawab Suami Istri terhadap Harta Bersama.....	22
4.	Pembagian Harta Bersama dalam Perceraian	25
C.	Harta Bawaan dalam Perkawinan	26
D.	Tanah.....	28
E.	Hak Milik	33
F.	Hak Guna Bangunan.....	35
G.	Analisis Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Hak Suami dan Istri Atas Bangunan Harta Bersama di Atas Tanah Harta Bawaan	37
BAB III	TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS BENTUK PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PEMBAGIAN HAK SUAMI DAN ISTRI ATAS STATUS BANGUNAN HARTA BERSAMA DI ATAS TANAH HARTA BAWAAN	58
A.	Hak Suami dan Istri dalam Perkawinan.....	58
B.	Analisis Bentuk Penyelesaian Pembagian Hak Suami dan Istri Atas Status Bangunan Harta Bersama di Atas Tanah Harta Bawaan	61
BAB IV	PENUTUP	72
A.	Kesimpulan	72
B.	Saran	73
DAFTAR PUSTAKA.....		74

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak dilahirkan manusia telah mempunyai hubungan, mulai dari hubungan orang tua, keluarga, sampai pada pergaulan dalam kehidupan masyarakat. Manusia sebagai makhluk sosial yang dikodratkan untuk hidup bermasyarakat dan berinteraksi satu sama lain. Hal yang sangat lumrah apabila terjadi hubungan antara dua orang dalam bentuk kerjasama maupun untuk saling mengikatkan diri dalam ikatan perkawinan agar memperoleh keturunan.

Perkawinan diatur dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 (selanjutnya disingkat UU Perkawinan) yang menjelaskan bahwa perkawinan adalah suatu ikatan lahir batin antara seorang pria dengan wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.¹ Perkawinan bertujuan untuk membentuk keluarga yang bahagia dan kekal, dapat diartikan bahwa perkawinan itu seyogyanya berlangsung seumur hidup dan tidak boleh putus begitu saja.² Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya disingkat KHI) juga memberikan definisi terkait

¹ Pasal 1 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Jo. Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

² K. Wanjtik Saleh, 1976, *Hukum Perkawinan Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm.15.

perkawinan yang menjelaskan bahwa pernikahan, yaitu akad yang sangat kuat atau *mittsaqan ghalidzan* untuk mentaati perintah Allah SWT dan melaksanakannya merupakan ibadah.³ Perkawinan bertujuan untuk mewujudkan kehidupan rumah tangga yang sakinah, mawaddah, dan rahmah.⁴

Namun, hal tersebut tidak berarti bahwa ikatan perkawinan tidak dapat berakhir karena selama menempuh kehidupan berumah tangga dapat menimbulkan peristiwa yang mengakibatkan terganggunya hubungan harmonis suami dan istri, bahkan dapat mengakibatkan putusnya perkawinan atau berakhirnya suatu perkawinan. Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan UU Perkawinan dan KHI mengklasifikasikan tiga (3) penyebab putusnya perkawinan, yaitu :

1. Kematian salah satu pihak;
2. **Perceraian karena talak dan perceraian karena gugat; dan**
3. Keputusan pengadilan.

Putusnya perkawinan karena perceraian merupakan hal yang berbeda dengan putusnya perkawinan karena kematian ataupun putusnya perkawinan disebabkan putusan pengadilan, dimana perceraian dapat diatasi atau dapat dihindari agar tidak terjadi.⁵ Apabila terjadi suatu perpisahan karena perceraian, maka hal tersebut akan berdampak pada

³ Pasal 2 Kompilasi Hukum Islam.

⁴ Pasal 3 Kompilasi Hukum Islam.

⁵ Abdul Manan, *Problematika Perceraian Karena Zina dalam Proses Penyelesaian Perkara di Lingkungan Peradilan Agama*, dalam jurnal Mimbar Hukum, Al- hikmah & DITBINBAPERA, Jakarta, hlm. 12.

beberapa hal, salah satunya terhadap harta bersama atau yang biasa disebut harta gono-gini dalam perkawinan.

Harta bersama dalam UU Perkawinan adalah harta yang diperoleh selama perkawinan.⁶ Akibat putusnya suatu perkawinan, maka terjadi pembagian harta bersama. Pembagian harta dalam UU Perkawinan meliputi harta yang diperoleh selama perkawinan berlangsung, harta bawaan dari masing-masing suami dan istri, dan harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, jika tidak diatur dalam perjanjian perkawinan oleh para pihak.

Secara normatif, terdapat perbedaan antara penguasaan harta bersama, harta bawaan, dan harta hadiah dan/atau harta warisan selama perkawinan berlangsung. Harta bersama berada di bawah penguasaan bersama suami-istri, sehingga jika salah satu pihak, suami atau istri ingin melakukan perbuatan hukum atas hartanya itu, seperti menjual, menggadaikan, dan lain-lain harus mendapat persetujuan di antara mereka. Sedangkan harta bawaan, harta hadiah, harta warisan berada di bawah penguasaan masing-masing suami atau istri, artinya pihak yang menguasai harta tersebut dengan bebas dapat melakukan apa saja terhadap hartanya tanpa memerlukan persetujuan pihak lain. Harta bawaan akan kembali kepada masing-masing suami atau istri.

Harta bersama dapat dibagi apabila terjadi perceraian dalam perkawinan. Pembagian harta bersama atau gono-gini baik dalam UU

⁶ Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 *Jo.* Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Perkawinan maupun KHI membaginya sama rata, yakni $\frac{1}{2}$ untuk suami dan $\frac{1}{2}$ untuk isteri. Pembagian harta bersama setelah perceraian sering kali menimbulkan konflik di antara para pihak. Termasuk dalam menentukan mana yang menjadi harta bersama dan bukan harta bersama. Permasalahan muncul bilamana suami istri menuntut haknya masing-masing atas harta yang ada dalam perkawinan mereka, masing-masing pihak merasa berhak atas harta yang ada.

Salah satu bentuk permasalahan yang mungkin terjadi setelah perceraian adalah status harta bersama yang bercampur atau melekat pada harta bawaan misalnya tanah yang merupakan harta bawaan kemudian di atasnya dibangun rumah yang merupakan harta bersama. Hal demikian sangat sering terjadi karena pada saat perkawinan masih berlangsung, biasanya antara suami dan istri akan merasa tenang dan senang untuk membangun rumah harta bersama di atas tanah warisan suami atau istri yang notabene merupakan harta bawaan. Hal tersebut didasari dengan pemikiran bahwa perkawinan dianggap akan kekal sampai akhir hayat suami dan istri. Namun hal tersebut akan menjadi permasalahan yang serius ketika terjadi perceraian karena rumah tersebut adalah kepemilikan bersama sehingga harus dibagi 2 (dua).

Contoh kasus serupa yang terjadi antara suami dan istri di Kota Makassar, yaitu pasangan suami istri tersebut membangun sebuah bangunan secara bersama-sama pada saat perkawinan di atas tanah warisan suami (harta bawaan suami). Bangunan tersebut sudah selesai

dan dihuni bersama-sama, namun berselang beberapa tahun setelah perkawinan, pasangan ini memutuskan untuk bercerai. Bangunan harta bersama dan tanah warisan tersebut diambil alih oleh suami sehingga istri tidak mendapatkan bagian apapun dari suami. Pada kenyataannya bangunan ini didirikan bersama ketika perkawinan masih berlangsung sehingga merupakan harta bersama. Oleh karena itu, peneliti ingin mengkaji terkait bentuk perlindungan hukum terhadap hak suami atau istri atas bangunan harta bersama di atas tanah harta bawaan. Hal ini bertujuan untuk mengetahui hak-hak hukum para pihak, khususnya istri yang tidak memperoleh pembagian atas bangunan sebagai harta bersama yang berdiri di atas tanah harta bawaan suami.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah bentuk perlindungan hukum terhadap hak suami atau istri atas bangunan harta bersama di atas tanah harta bawaan?
2. Apakah bentuk penyelesaian sengketa dalam pembagian hak suami dan istri atas status bangunan harta bersama di atas tanah harta bawaan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap hak suami atau istri atas bangunan harta bersama di atas tanah harta bawaan.
2. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian sengketa dalam pembagian

hak suami dan istri atas status bangunan harta bersama di atas tanah harta bawaan.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis, yaitu sebagai bahan pemikiran dan pengembangan ilmu hukum perdata yang berkenaan dengan perlindungan hukum terhadap hak suami atau istri atas bangunan harta bersama di atas tanah harta bawaan.
2. Kegunaan praktis, yaitu sebagai pengetahuan hukum bagi para pembaca yang memerlukan referensi untuk penelitian lanjutan atau yang berkaitan dan sebagai salah satu syarat menempuh ujian sarjana Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan terhadap judul yang berkaitan dengan pembagian harta bersama terhadap bangunan yang dihasilkan selama perkawinan, sebelumnya telah ada penelitian yang mengangkat tema yang memiliki keterkaitan, antara lain:

1. Skripsi oleh Nur Ismihayati, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2010 dengan judul "Pandangan Masyarakat Mengenai Pembagian harta Bersama Berdasarkan Besaran Kontribusi dalam Perkawinan (Studi di Desa Mlaras Kecamatan Sumobito Kabupaten Jombang)". Skripsi ini

membahas mengenai terjadinya pembagian harta bersama berdasarkan besaran kontribusi dalam perkawinan dan pandangan masyarakat di Desa Mlaras Kecamatan Sumobito Kabupaten Jombang terhadap pembagian harta bersama berdasarkan besaran kontribusi dalam perkawinan.

2. Skripsi oleh Hariki Harsono, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2008 dengan judul “Pembagian Harta Bersama Antara Suami-Isteri Setelah Putusnya Perkawinan, Analisis Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 45/PDT.G/2005/PAJS”. Skripsi ini membahas mengenai pembagian harta bersama suami isteri setelah perceraian ditinjau dari Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam.
3. Skripsi oleh Sefrianes Mdumbela, Program Studi Hukum Keluarga (Ahwal Syakhsyiyah) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta 1437 H / 2015 M, dengan judul “Penyelesaian Harta Bersama Dalam Perceraian (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Perkara No: 126/Pdt.G/2013/PTA.JK)”. Skripsi ini membahas mengenai mengapa Hakim menetapkan 1/3 bagian untuk suami dan 2/3 bagian untuk istri dari harta bersama dalam putusan Nomor 126/Pdt.G/2013/PTA.JK, ditinjau berdasarkan hukum positif dan fikih terhadap putusan tersebut. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa studi ini membuktikan bahwa istri mendapatkan bagian harta bersama lebih

besar dari pada suami karena harta bersama tersebut adalah hasil jerih payah dari istri, sedang suami hanya mengurus anak dan memberi izin istri untuk bekerja. Hal ini telah sesuai dan tidak berbenturan dengan hukum positif di Indonesia, baik KUHPer, UU Perkawinan, Kompilasi Hukum Islam, dan peraturan lainnya. Dalam hukum positif, suami yang berkewajiban memberi nafkah keluarga, namun dalam perkara tersebut istrilah yang bekerja mencari nafkah untuk keluarga. Dalam tinjauan fikih pun, putusan ini telah sesuai dan tidak bertentangan dengan syariat Islam, baik dilihat dari Al-Qur'an, Hadits, dan pendapat Ulama. Hukum Islam mewajibkan suami memberi nafkah kepada keluarga, namun pada perkara tersebut istrilah yang mencukupi nafkah keluarga.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis membahas “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Suami atau Istri Atas Bangunan Harta Bersama di Atas Tanah Harta Bawaan” dengan sudut pandang masalah yang berbeda dari peneliti terdahulu yang difokuskan kepada bentuk perlindungan hukum kepada para pihak atas bangunan harta bersama di atas tanah harta bawaan. Oleh karena itu, keaslian penelitian dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, keilmuan, dan terbuka untuk kritik yang bersifat membangun.

F. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yang berorientasi pada bahan-bahan hukum serta dokumen yang memiliki relevansi dengan penelitian ini.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian hukum normatif menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut:⁷

1. Pendekatan kasus (*case approach*);
2. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*);
3. Pendekatan historis (*historical approach*);
4. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*); dan
5. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Adapun pendekatan penelitian yang diterapkan oleh penulis berdasar pada pendekatan di atas, antara lain:

1. Pendekatan kasus (*case approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
2. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-

⁷ Peter Mahkum Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 35.

undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.⁸

3. Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum mengikat yang terdiri dari norma atau kaidah dasar, yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Tahun 1945, Undang-Undang terkait, Hukum Adat, dan Yurisprudensi.⁹ Adapun bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penulisan ini terdiri dari peraturan perundang-undangan.¹⁰ Peraturan perundang-undangan tersebut terdiri dari:

- 1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 2) Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;
- 3) Kompilasi Hukum Islam;
- 4) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti naskah

⁸ *Ibid.*, hlm. 93.

⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 118-119.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.* hlm. 141.

akademik rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, dan pendapat pakar hukum.¹¹ Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.¹²

- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.¹³

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penulisan skripsi ini ialah studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan penulis dengan maksud untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, mencatat, dan mengutip dari berbagai literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal, buku-buku, media masa, dan bahan hukum tertulis lainnya yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan.

5. Analisis Bahan Hukum

Bahan yang diperoleh berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier dianalisis secara

¹¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit.* hlm. 119.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.* hlm. 142.

¹³ Amiruddin dan zainal asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 118-119.

sistematis, faktual dan akurat. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Luaran penelitian ini adalah preskripsi berupa rekomendasi atau saran yang dapat diterapkan.

BAB II

**TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS BENTUK PERLINDUNGAN
HUKUM TERHADAP HAK SUAMI ATAU HAK ISTRI ATAS BANGUNAN
HARTA BERSAMA DI ATAS TANAH HARTA BAWAAN**

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Istilah perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris dikenal dengan *legal protection*, sedangkan dalam bahasa Belanda dikenal dengan *rechts bescherming*. Secara etimologi perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata, yakni perlindungan dan hukum. Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia perlindungan diartikan (1) tempat berlindung, (2) hal (perbuatan dan sebagainya), (3) proses, cara, perbuatan melindungi.¹⁴ Sedangkan hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Hal ini berarti bahwa perlindungan adalah suatu tindakan atau perbuatan yang dilakukan dengan cara-cara tertentu menurut hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara dan merupakan kewajiban bagi negara dalam memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep

¹⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses pada tanggal 27 Januari 2021.

tentang pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat sebagai manusia. Pengakuan dan perlindungan terhadap hak tersangka sebagai bagian dari hak asasi manusia tanpa membedakan.

Perlindungan hukum merupakan segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum. Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁵

Sedangkan Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁶ Sifat sekaligus tujuan hukum menurutnya adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian

¹⁵ Setiono, 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Univeristas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 3.

¹⁶ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53

hukum. Perlindungan hukum merupakan tindakan bagi yang bersifat preventif dan represif.¹⁷

Berdasarkan uraian dan pendapat para pakar di atas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah perbuatan untuk melindungi setiap orang atas perbuatan yang melanggar hukum, atau melanggar hak orang lain yang dilakukan oleh pemerintah melalui aparaturnya dengan menggunakan cara-cara tertentu berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai upaya pemenuhan hak bagi setiap warga negara, termasuk atas perbuatan sewenang-wenang yang dilakukan oleh penguasa (aparaturnya sendiri). Perlindungan hukum adalah upaya untuk mewujudkan tujuan hukum yakni kepastian, keadilan dan kemanfaatan.

2. Bentuk Bentuk Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon membedakan dua macam sarana perlindungan hukum, antara lain:¹⁸

- a. Sarana perlindungan hukum preventif. Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.
- b. Sarana perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum

¹⁷ Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu. Surabaya, hlm. 2.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 20.

dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Muchsin, membedakan perlindungan hukum menjadi dua bagian, yaitu:¹⁹

- a. Perlindungan hukum preventif diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Berdasarkan dua pandangan yang dipaparkan oleh para pakar di atas, bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat aturan hukum dan cara cara tertentu baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif. Hal tersebut merupakan representasi dari fungsi hukum itu sendiri untuk memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Kedua teori perlindungan hukum di atas, bagi penulis sangat layak untuk dijadikan sebagai rujukan dalam penelitian hukum ini.

¹⁹ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 20.

B. Harta Bersama dalam Perkawinan

1. Pengertian Harta Bersama

Pasal 1 UU Perkawinan menjelaskan bahwa: “perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dan wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. KHI di Indonesia mengatur “perkawinan menurut hukum Islam adalah pernikahan, yaitu akad yang sangat kuat atau *miitsaaqon gholiidhan* untuk mentaati perintah Allah dan melaksanakannya merupakan ibadah”.

Perkawinan mempunyai tujuan untuk memperoleh keturunan, mewujudkan kehidupan rumah tangga yang *sakinah mawaddah warahmah*, juga untuk dapat bersama-sama hidup pada suatu masyarakat dalam satu perikatan kekeluargaan. Untuk keperluan hidup bersama-sama dibutuhkan suatu kekayaan duniawi yang dapat dipergunakan oleh suami istri untuk mencukupi kebutuhan hidup mereka sehari-harinya. Kekayaan duniawi inilah yang disebut “harta perkawinan”, “harta keluarga” ataupun “harta bersama”.²⁰

Harta mempunyai arti penting bagi seseorang dalam memenuhi kebutuhan hidup, selain dalam memperoleh status sosial yang baik di masyarakat. Tidak hanya penting dari segi kegunaannya (aspek ekonomi) melainkan juga dari segi keteraturannya (aspek hukum).

²⁰ Soerodjo Wignjodipoero, 1995, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm. 149.

Secara ekonomi orang sudah biasa bergelut dengan harta yang dimilikinya, tetapi secara hukum orang belum banyak memahami aturan hukum yang mengatur tentang harta, apalagi harta yang diperoleh suami istri selama masa perkawinan.²¹

Istilah harta bersama dalam sebuah rumah tangga, bermula atas *'urf* atau adat istiadat dalam sebuah negeri yang tidak memisahkan antara hak milik suami dan istri.²² Secara bahasa, harta bersama berasal dari dua kata yang terdiri dari kata harta dan bersama. Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia “Harta berarti barang-barang (uang dan sebagainya) yang menjadi kekayaan dan dapat berarti kekayaan berwujud dan tidak berwujud yang bernilai. Harta bersama berarti harta yang dipergunakan (dimanfaatkan) bersama-sama.”²³

Menurut Sayuti Thalib dalam bukunya Hukum Kekeluargaan Indonesia mengatakan bahwa harta bersama (gono-gini) adalah harta yang didapat atas usaha mereka sendiri-sendiri atau usaha bersama selama masa ikatan perkawinan.²⁴ Muhammad Syaifuddin menjelaskan dalam bukunya Hukum Perceraian bahwa harta bersama (gono-gini) adalah harta yang diperoleh selama

²¹ A. Damanhuri, 2007, *Segi-Segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 27.

²² Satria Effendi dan M. Zein, 2004, *Problematika Hukum Keluarga Islam Kontemporer Analisis Yurisprudensi dengan Pendekatan Ushuliyah*, Kencana, Jakarta, hlm. 59.

²³ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, KBBI, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, diakses pada tanggal 18 Feb 2020 pukul 20.00 WITA.

²⁴ Sayuti Thalib, *Hukum Kekeluargaan Indonesia: Berlaku Bagi Umat Islam*, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm. 92.

perkawinan, karena pekerjaan suami atau istri. Ini berarti bahwa harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama jangka waktu antara saat perkawinan sampai perkawinan itu putus, baik karena kematian maupun perceraian.²⁵ Disebutkan dalam KHI Pasal 1 huruf f, bahwa:

Harta kekayaan dalam perkawinan atau syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri sendiri atau bersama suami-istri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung dan selanjutnya disebut harta bersama, tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun.²⁶

Pengertian harta bersama juga terdapat di UU Perkawinan Pasal 35 ayat 1 menyatakan “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”.²⁷ Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa harta bersama adalah semua harta kekayaan yang diperoleh suami istri secara bersama-sama atau sendiri-sendiri selama masa perkawinan.

2. Dasar Hukum Harta Bersama

Konsep harta bersama (gono-gini) pada awalnya berasal dari adat istiadat atau tradisi yang berkembang di Indonesia, kemudian konsep ini didukung oleh hukum positif dan hukum Islam yang

²⁵ Muhammad Syaifuddin dkk. 2013, *Hukum Perceraian*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 411.

²⁶ Kompilasi Hukum Islam.

²⁷ Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Jo. Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

berlaku di Indonesia.²⁸ Dasar hukum tentang harta bersama dapat ditelusuri melalui undang-undang dan peraturan berikut:

- a. UU Perkawinan, Bab VII Harta Benda dalam Perkawinan. Harta bersama diatur pada Pasal 35 sampai dengan Pasal 37.
- b. KHI, Bab VII tentang Perjanjian Perkawinan dalam Pasal 45 sampai dengan Pasal 52, sedangkan tentang harta bersama diatur dalam Bab XII tentang Harta Kekayaan dalam Perkawinan pada Pasal 85 sampai dengan Pasal 97.

Penjelasan dalam UU Perkawinan bahwa dalam perkawinan dikenal dua macam kategori harta, yaitu harta bersama dan harta bawaan. Harta bersama adalah harta yang diperoleh selama perkawinan berlangsung dengan batas akhir perceraian atau kematian, baik itu usaha bersama atau dari masing-masing suami atau istri. Sedangkan harta bawaan bahwa masing-masing pihak mempunyai hak dan untuk mengaturnya sendiri-sendiri.

Sedangkan pihak yang berhak untuk mengatur harta bersama dalam UU Perkawinan, yaitu:

Pasal 36 UU Perkawinan:

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

Pasal 37 UU Perkawinan:

Bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama

²⁸ Happy Susanto, 2008, *Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadi Perceraian*, Visimedia, Jakarta Selatan, hlm. 8.

diatur menurut hukumnya masing-masing.

Ada dua pola pandangan hukum Islam tentang harta yang diperoleh suami-istri dalam masa perkawinan, pandangan itu didominasi oleh adat kebiasaan setempat dan bukan didasarkan kepada petunjuk syariat Islam. Pertama, masyarakat Islam yang memisahkan antara hak milik suami dan istri. Pada pola ini tidak ditemui harta bersama (gono-gini) antara suami istri, harta pencaharian suami selama perkawinan adalah harta suami bukan dianggap sebagai harta bersama dengan istrinya. Bilamana istri mempunyai penghasilan, maka hasil usahanya itu tidak dicampurkan dengan penghasilan suami, tetapi dipisahkan sendiri.

Dalam masyarakat seperti ini, hak dan kewajiban dalam rumah tangga, terutama hal-hal yang berhubungan dengan belanja rumah tangga, diatur sedemikian rupa. Misalnya, sebagai imbalan dari sikap loyal istri terhadap suami, maka istri berhak mendapat nafkah dari suami menurut tingkat ekonomi suami. Apabila suatu saat si suami mendapat kesulitan dalam pembiayaan keperluan rumah tangga, kemudian memakai uang, berarti suami telah berhutang kepada istrinya. Bila terjadi perceraian, maka tidak ada pembagian harta bersama, karena tidak ada harta bersama. Jika salah seorang meninggal dunia, maka yang hidup terlama hanya mendapat warisan dari harta peninggalan almarhum.

Kedua, masyarakat Islam yang mencampurkan harta penghasilan suami dengan harta hasil usaha istri. Dalam masyarakat semacam ini menganggap akad nikah mengandung persetujuan *kongsi syirkah*. Jadi, seluruh harta yang diperoleh selama ikatan perkawinan yang sah, dianggap harta bersama (gono-gini) suami-istri. Tidak dipersoalkan jerih payah siapa yang terbanyak dalam usaha memperoleh harta bersama (gono-gini) tersebut, siapa yang harus mengeluarkan biaya untuk keperluan hidup rumah tangga dan atas nama suami atau istri harta tersebut terdaftar. Jika terjadi perceraian, maka suami dan istri masing-masing memperoleh bagian yang telah ditentukan dari harta bersama (gono-gini). Begitu pula jika salah satu dari suami atau istri itu meninggal dunia, maka setelah diselesaikan pembagian harta bersama (gono-gini) menurut porsi yang semestinya, baru kemudian diselesaikan pembagian harta warisan almarhum dan hal-hal yang terkait dengan harta warisan tersebut.²⁹

3. Hak dan Tanggung Jawab Suami Istri terhadap Harta Bersama

Adanya kebersamaan harta kekayaan antara suami dan istri, maka harta bersama (gono-gini) menjadi milik keduanya. Ada dua macam hak dalam harta bersama (gono-gini), yaitu hak milik dan hak

²⁹ M. Anshary MK, 2010, *Hukum Perkawinan di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 130-132.

guna. Harta bersama (gono-gini) suami dan istri memang telah menjadi hak milik bersama, namun bahwa disana juga terdapat hak gunanya. Artinya, suami dan istri berhak menggunakan harta tersebut dengan syarat mendapat persetujuan dari pasangannya. UU Perkawinan mengatur bahwa mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.

Jika penggunaan harta bersama (gono-gini) tidak mendapat persetujuan dari salah satu pihak dari keduanya, tindakan tersebut dianggap melanggar hukum karena merupakan tindak pidana yang bisa saja dituntut secara hukum. Dasarnya adalah KHI Pasal 92, "Suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama."

Suami atau istri diperbolehkan menggunakan harta bersama (gono gini) sebagai barang jaminan asalkan mendapat persetujuan dari salah satu pihak. Hal ini diatur dalam KHI Pasal 91 ayat 4 bahwa harta bersama dapat dijadikan sebagai barang jaminan oleh salah satu pihak atas persetujuan pihak lainnya.

Pasal 93 KHI mengatur ketentuan hukum harta bersama (gono-gini) yang terkait dengan hutang, yaitu Ayat (1) bahwa pertanggungjawaban terhadap utang suami atau istri dibebankan kepada hartanya masing-masing. Hal ini berarti bahwa utang yang secara khusus dimiliki suami atau istri menjadi tanggung jawab masing-masing. Misalnya, salah satu dari mereka mempunyai utang

sebelum mereka menikah, maka utang itu menjadi tanggung jawabnya sendiri.

Ketentuan ini tidak berlaku jika utang tersebut terkait dengan kepentingan keluarga. Pada Pasal 93 KHI ayat (2) bahwa pertanggungjawaban terhadap utang yang dilakukan untuk kepentingan keluarga, dibebankan kepada harta suami. Alasannya karena suami merupakan kepala rumah tangga yang wajib memberi nafkah kepada istrinya, termasuk bertanggung jawab terhadap kebutuhan keluarga. Jika harta bersama (gono-gini) tidak mencukupi untuk membayar utang bersama, hal itu dibebankan kepada harta suami (ayat (3)). Jika ternyata harta suami tidak mencukupi, dapat dibebankan kepada istri (ayat (4)).³⁰

Pada penjelasan tersebut, harta yang diperoleh selama pernikahan menjadi milik bersama dan digunakan secara bersama antara suami istri dengan syarat persetujuan kedua belah pihak. Suami istri mempunyai tanggung jawab bersama terhadap harta bersama (gono-gini). Terlebih ketika menyangkut dengan pihak ketiga, yaitu berkaitan dengan hutang. Ditegaskan pula dalam undang-undang bahwa hutang tersebut untuk kepentingan pribadi atau untuk kepentingan bersama. Hutang untuk kepentingan pribadi dibebankan kepada masing-masing, sedangkan hutang untuk keperluan bersama dibebankan pada harta bersama (gono-gini).

³⁰ Happy Susanto, *Op. cit.*, hlm. .33-35

Apabila harta bersama (gono-gini) tidak mencukupi untuk melunasi hutang, maka dibebankan kepada harta suami karena suami mempunyai kewajiban dan tanggung jawab penuh terhadap keluarga, salah satunya pemenuhan nafkah. Jika harta suami tidak mencukupi, baru diambil dari harta istri.

4. Pembagian Harta Bersama dalam Perceraian

Pembagian harta bersama (gono-gini) diatur dalam UU Perkawinan Pasal 37 dan KHI Pasal 97. Secara umum pembagian harta bersama (gono-gini) baru bisa dilakukan setelah adanya perceraian. Hal ini berarti bahwa daftar harta bersama (gono-gini) dan bukti-buktinya dapat diproses jika harta tersebut diperoleh selama perkawinan dan dapat disebutkan dalam alasan pengajuan gugatan cerai (*posita*) yang kemudian disebutkan dalam permintaan pembagian harta dalam berkas tuntutan (*petitum*).³¹

Gugatan harta bersama (gono-gini) bisa diajukan bersamaan dengan permohonan atau gugatan perceraian dan bisa juga setelah perceraian berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Secara umum harta bersama (gono-gini) dipermasalahkan ketika mereka akan bercerai atau sudah bercerai. Cara penyelesaiannya diserahkan kepada suami dan istri akan diselesaikan dimeja pengadilan atau secara musyawarah.

³¹ *Ibid.*

C. Harta Bawaan dalam Perkawinan

Harta bawaan adalah harta benda milik masing-masing suami istri yang diperoleh sebelum terjadinya perkawinan atau yang diperoleh sebagai warisan atau hadiah.³² Pada KHI Pasal 87 ayat (1) mengatur bahwa harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing, sepanjang para pihak tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan.³³

Harta bawaan bukan termasuk dalam klasifikasi harta bersama. Suami atau istri berhak mempergunakan harta bawaannya masing-masing dan juga dapat melakukan perbuatan hukum terhadapnya. Sebagai Dasar hukumnya adalah UU Perkawinan Pasal 36 ayat (2), yang menyatakan bahwa mengenai harta bawaan masing-masing suami atau istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.³⁴ Hal senada juga dinyatakan dalam KHI Pasal 87 ayat (2) bahwa suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sedekah, atau lainnya.³⁵ Artinya berdasarkan ketentuan ini, harta bawaan yang dimiliki secara pribadi oleh masing-masing pasangan tidak bisa diotak-atik oleh pasangan yang lain.

³² *Ibid.*, hlm. 15.

³³ Kompilasi Hukum Islam.

³⁴ Ahmad Rofiq, 1997, *Hukum Islam Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 201.

³⁵ Kompilasi Hukum islam.

Harta bawaan bisa saja menjadi harta bersama jika sepasang pengantin menentukan hal demikian dalam perjanjian perkawinan. Atau dengan kata lain, perjanjian perkawinan yang mereka sepakati menentukan adanya peleburan (persatuan) antar harta bawaan dengan harta bersama.³⁶

Perjanjian perkawinan dalam UU Perkawinan diatur dalam Bab V, Pasal 29, namun pada tanggal 21 Maret 2016, Mahkamah Konstitusi telah mengabulkan permintaan uji materiil (*judicial review*) atas Pasal 29 ayat (1) UU Perkawinan melalui Putusan Mahkamah Konstitusi No. 69/PUU-XIII/2015 Tahun 2015. Pasal 29 ayat (1) UU Perkawinan sebelumnya mengatur bahwa:

Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan, kedua pihak atas persetujuan bersama dapat mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan oleh Pegawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut.

Demikian, dengan adanya Putusan MK No. 69/PUU-XIII/2015 Tahun 2015, ketentuan Pasal 29 ayat (1) UU Perkawinan telah diubah menjadi sebagai berikut:

Pasal 29 ayat (1) UU Perkawinan jo. Putusan MK 69/2015:
Pada waktu, sebelum dilangsungkan atau selama dalam ikatan perkawinan kedua pihak atas persetujuan bersama dapat mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan atau notaris, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut.

³⁶ Happy Susanto, *Op. cit.*, hlm. 15.

D. Tanah

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan dapat menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pula lah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.³⁷

Manusia hidup dengan memperoleh bahan pangan dengan cara membudidayakan tanah, bahkan ia hidup dan bermukim serta berkeluarga di atas tanah. Dihubungkan dengan pembangunan, tampaknya tuntutan kemajuan serta pembangunan nasional sangat terkait dengan pemanfaatan tanah yang secepatnya harus mendapat perhatian serta penertiban dan perlu penetapan yang lebih strategis. Tanah saat ini telah berkembang menjadi salah satu simbol kekayaan atau kekuasaan. Memiliki tanah yang luas, maka seseorang secara sosiologis ditempatkan

³⁷ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 55.

pada status sosial tertentu dalam strata masyarakat.

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah.³⁸ Mahendra menyatakan bahwa tanah merupakan bagian dari kehormatan karena itu tanah bukan saja dilihat dalam hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi, tetapi lebih dari itu tanah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat.³⁹

Menurut Imam Sudiyat bahwa dalam pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Tanah yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, dan tanah perkebunan. Tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah diartikan sebagai berikut:⁴⁰

- 1) Bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas, daratan.
- 2) Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara.
- 3) Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu.
- 4) Dasar.

Pada hakikatnya tanah memang memiliki nilai-nilai filosofis yang sangat bermanfaat bagi hajat hidup orang banyak apabila dikelola secara

³⁸ Boedi Harsono (selanjutnya disebut Boedi Harsono III), 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Tanah*, Cetakan ke-18 (revisi), Djembatan, Jakarta, hlm. 95; Muhammad Ilham Arisaputra, *Ibid.*, hlm. 58.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 58.

⁴⁰ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, hlm. 1390; Muhammad Ilham Arisaputra, *ibid.*, hlm. 55.

baik, adil, dan merata. Untuk mengelola nilai tanah yang meliputi nilai produksi, nilai ekonomi, nilai sosial, nilai budaya, nilai lokasi, nilai politik, nilai hukum, serta nilai pertahanan dan keamanan, maka diperlukan peranan pemerintah untuk mengelolanya dengan baik demi kesejahteraan masyarakat sesuai yang diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945. Nilai-nilai tanah tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut.⁴¹

- a. Nilai Produksi
Nilai Produksi pada tanah merupakan nilai yang dapat berupa sumber daya alam, seperti minyak bumi, batu bara dan lain sebagainya yang dihasilkan dari dalam tanah.
- b. Nilai Lokasi
Lokasi merupakan suatu tempat di mana terjadi interaksi antar manusia di tempat tersebut dan lokasi ini tidak akan lepas dari tanah.
- c. Nilai Ekonomi
Secara ekonomi tanah merupakan sumber mata pencaharian karena di atas tanah tersebut merupakan sumber penghidupan sehari-hari, sehingga kehilangan tanah dapat diartikan sebagai kehilangan mata pencahariannya karena dapat mempengaruhi perekonomian seseorang.
- d. Nilai Sosial
Secara sosial, tanah bagi pemiliknya memiliki nilai sosial seperti ikatan dengan leluhur mereka yang harus dijaga, identitas sosial yang harus dipertahankan, serta sudah lama, nyaman, atau aman dengan lingkungan sekitarnya karena bagi para pemiliknya mereka dilahirkan di tanah tersebut dan besar di tanah tersebut, sehingga mereka dengan lingkungan di sekitarnya sudah biasa berinteraksi.
- e. Nilai Budaya
Tanah memiliki nilai budaya, yaitu tempat lahirnya suatu kebudayaan dari masyarakat setempat.
- f. Nilai Politik
Politik pada dasarnya identik dengan kekuasaan. Kekuasaan tersebut memerlukan adanya suatu wilayah untuk mendukung kekuasaan tersebut.
- g. Nilai Hukum
Tanah memiliki nilai hukum karena berkaitan erat terhadap kepemilikan atas tanah tersebut.

⁴¹ Muhammad Ilham Arisaputra, *op.cit.*, hlm. 87-90.

h. Nilai Pertahanan dan Keamanan

Tanah juga memiliki nilai pertahanan dan keamanan, seperti kegiatan pembangunan pertanahan dan keamanan dengan menjaga lingkungan sekitar yang pada dasarnya harus memberikan kesempatan kepada setiap warga negara untuk berperan aktif karena kegiatan tersebut merupakan kewajiban setiap warga negara, seperti memelihara tempat tinggal, memelihara lingkungan, meningkatkan kemampuan disiplin, dan mendukung upaya keamanan.

Salah satu asas hukum tanah yang berlaku di Indonesia adalah asas pemisahan horizontal (*horizontale scheidings beginsel*). Dalam prakteknya, salah satu bentuk penerapan asas pemisahan horizontal adalah jual beli pohon kelapa tidak beserta dengan tanahnya atau membeli tanahnya tidak beserta dengan kelapanya. Jual beli ini hanya dilakukan dengan selembar kwitansi, meskipun hal ini tidak dilarang namun nantinya tidak menutup kemungkinan dalam proses pembuatan sertifikat hak milik akan mengalami kesulitan.⁴²

Pemisahan secara horizontal antara kepemilikan tanah dengan kepemilikan bangunan yang ada di atasnya, dimana tanahnya merupakan milik pemilik tanah dan bangunannya merupakan milik si penyewa tanah selaku orang yang mendirikan bangunan tersebut. Ketika seseorang mendirikan bangunan di atas sebidang tanah dan telah menempati bangunan tersebut selama bertahun-tahun lamanya ketika tanah tersebut disengketakan di kemudian hari dan ia kalah dalam sengketa tanah tersebut, maka ia menjadi pihak yang harus melaksanakan putusan dengan menyerahkan tanah sengketa. Meskipun terdapat asas

⁴² Cicilia Putri Andari dan Djumadi Purwoatmodjo, 2019, *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Notarius, Volume 12 Nomor 2, hlm. 706.

pemisahan horizontal yang memisahkan tanah sengketa dengan bangunan yang telah ia bangun yang mana seharusnya bangunan tersebut menjadi haknya, ia tetap menjadi pihak yang tidak dapat dibenarkan karena telah mendirikan bangunan diatas tanah yang mana ia tidak berhak atas tanah tersebut.⁴³

Mengenai penerapan asas pemisahan horizontal melalui praktek jual beli tanah misalnya dalam prakteknya jual beli tanah yang tidak beserta dengan pohon ternyata tidak diatur dalam UUPA. Penerapan asas pemisahan horizontal yang diatur dalam UUPA agraria adalah sewa tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai. Ini artinya bahwa, sebenarnya ada kekosongan hukum mengenai praktek jual beli pohon tidak beserta dengan tanahnya atau menjual tanahnya tidak beserta dengan pohonnya.⁴⁴

Berdasarkan asas pemisahan horizontal pemilikan atas tanah dan benda-benda yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Pemilikan atas tanah terlepas dari benda-benda yang ada di atas tanah, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda. Asas pemisahan horizontal hak-hak atas tanah yang merupakan sifat asli hak-hak dalam hukum adat, tetap dipertahankan tetapi disesuaikan dengan kenyataan kebutuhan masyarakat masa kini. Hak atas tanah tidak meliputi pemilikan atas bangunan yang ada di atasnya. Bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*

suatu bidang tanah adalah milik pihak yang membangun atau yang menanam, baik pihak itu pemegang hak atas tanahnya sendiri atau bukan, kecuali kalau ada perjanjian sebaliknya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang ada di atasnya, kalau hal itu tidak secara tegas dinyatakan.⁴⁵

E. Hak Milik

Macam-macam hak atas tanah sangat banyak, sesuai dengan amanat dalam Pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menyebutkan tentang hak atas tanah yang bersifat tetap, antara lain:⁴⁶ hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Pasal 53 UUPA menyebutkan hak-hak atas tanah yang bersifat sementara antara lain:⁴⁷ hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah hak milik, sebab hak milik adalah hal yang paling terkuat, dan terpenuh dari pada hak-hak primer lainnya.⁴⁸ Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Boedi Harsono, 2008, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan*, Jakarta, hlm. 10.

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 21.

⁴⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 65.

badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat dari Hak Milik yang membedakannya dengan hak-hak lain. Hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom* seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 BW. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh. Pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan hal ini berbeda dengan pengertian hak *eigendom* yang dirumuskan dalam Pasal 571 BW.

Ketentuan mengenai hak milik yang diatur dalam Pasal 21 UUPA bahwa:

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) 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 pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam 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.

F. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan dalam pengertian hukum barat sebelum dikonversiberasal dari hak opstal yang diatur dalam Pasal 71 KUHPerdara bahwa “hak numpang–karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Ketentuan yang diatur dalam UUPA barulah merupakan ketentuan-ketentuan pokok saja, sebagaimana terlihat dalam Pasal 50 ayat (2) bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan akan diatur dengan peraturan maupun peraturan menteri.” Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA:

Hak Guna Bangunan adalah Hak Milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dapat dijadikan jaminan hutang dibebani Hak Tanggungan.

Hak guna bangunan diatur lebih lanjut dalam PP No. 18 Tahun 2021.

Menurut Pasal 34 PP No. 18 Tahun 2021 subjek hak guna bangunan:

1. Warga Negara Indonesia; dan
2. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Selanjutnya menurut Pasal 36 PP No. 18 Tahun 2021 bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan meliputi:

1. Tanah Negara;
2. Tanah Hak Pengelolaan; dan
3. Tanah hak milik.

Jangka Waktu Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) mengatur bahwa Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Kemudian hak guna bangunan di atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.

Adanya jangka pada hak guna bangunan sehingga memberikan konsekuensi bahwa hak guna bangunan akan berakhir atau hapus. Hak guna bangunan hapus karena:

1. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
2. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - 1) tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
 - 2) tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan tanah hak pengelolaan;
 - 3) cacat administrasi; atau
 - 4) putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

3. diubah haknya menjadi hak atas tanah lain;
4. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
5. dilepaskan untuk kepentingan umum;
6. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
7. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
8. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
9. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
10. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

G. Analisis Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Hak Suami dan Istri Atas Bangunan Harta Bersama di Atas Tanah Harta Bawaan

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara, sedangkan negara adalah pihak yang wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep tentang pengakuan, perlindungan terhadap harkat dan martabat sebagai manusia. Pengakuan dan perlindungan hukum terhadap masyarakat merupakan salah satu hak asasi manusia yang memiliki prinsip tanpa membedakan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Perlindungan hukum merupakan tanggung jawab negara khususnya pemerintah sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 28I ayat (4) UUD NRI Tahun 1945 yang

diwujudkan melalui pembentukan hukum yang berkeadilan dan dilaksanakan dengan seadil-adilnya.

Berdasarkan penjelasan dan pendapat para pakar yang telah diuraikan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi setiap orang atas perbuatan yang melanggar hukum atau melanggar hak orang lain yang dilakukan oleh pemerintah baik dilakukan secara langsung maupun melalui aparat penegak hukum dengan menggunakan cara-cara tertentu berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai upaya pemenuhan hak bagi setiap warga negara, termasuk atas perbuatan sewenang-wenang yang dilakukan oleh penguasa. Selain itu, perlindungan hukum juga adalah upaya untuk melindungi setiap orang atas perbuatan yang melanggar hukum atau melanggar hak orang lain yang dilakukan oleh orang-perorangan dan/atau badan hukum.

Adapun perlindungan hukum yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah terkait dengan kasus pembagian harta bersama berupa bangunan yang berdiri atau terletak di atas tanah warisan (harta bawaan) suami. Pada dasarnya, hak suami dan istri telah dijamin dalam Pasal 37 UU Perkawinan yang menyebutkan bahwa bila perkawinan putus karena perceraian, maka harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing, yaitu pada hukum agama atau hukum adat para pihak (apabila ada). Apabila didasarkan pada hukum agama, maka pembagian harta bersama didasarkan pada UU perkawinan dan KHI karena suami dan istri

tersebut beragama Islam, sedangkan apabila seseorang beragama selain agama islam, maka pembagian harta bersama didasarkan pada UU Perkawinan dan BW. Kemudian apabila para pihak mengedepankan pembagian harta bersama berdasarkan hukum adat, maka pembagiannya dilakukan secara kekeluargaan berdasarkan hukum adat atau kebiasaan yang dilakukan secara turun temurun oleh keluarga para pihak, misalnya apabila para pihak adalah suku bugis atau suku makassar maka para pihak dapat memilih penyelesaian pembagian harta bersama secara kekeluargaan berdasarkan ketentuan pembagian warisan berdasarkan adat suku bugis atau suku makassar.

Mengenai peristiwa perceraian menurut hukum adat adalah merupakan peristiwa yang luar biasa, merupakan masalah sosial dan yuridis yang penting dalam kebanyakan daerah di Indonesia. Menurut Djodjodigono menyatakan, Perceraian ini di kalangan orang-orang Jawa adalah suatu hal yang tidak disukai karena cita-cita orang Jawa berjodohan seumur hidup sampai *Kakek-Ninen*. Hal ini pada umumnya telah menjadi pandangan seluruh bangsa yang sedapat-dapatnya perceraian itu wajib dihindari.⁴⁹

Menurut hukum adat, yang dimaksud harta perkawinan adalah semua harta yang dikuasai suami istri selama mereka terikat dalam ikatan perkawinan, baik harta kerabat yang dikuasai, maupun harta perorangan yang berasal dari harta warisan, harta hibah, harta penghasilan sendiri,

⁴⁹ Tolib Setiady, 2008, *Intisari Hukum Adat Indonesia dalam Kajian Kepustakaan*, Alfabeta, Bandung, hlm. 267.

harta pencarian hasil bersama suami istri, dan barang-barang hadiah. Kesemuanya itu dipengaruhi oleh prinsip kekerabatan yang dianut setempat dan bentuk perkawinan yang berlaku terhadap suami istri yang bersangkutan.⁵⁰ Sedangkan Harta Perkawinan dalam hukum adat, menurut Ter Haar, dapat dipisah menjadi empat macam sebagai berikut:⁵¹

- 1) Harta yang diperoleh suami atau istri sebagai warisan atau hibah dari kerabat masing-masing dan dibawa ke dalam perkawinan;
- 2) Harta yang diperoleh suami atau istri untuk diri sendiri serta atas jasa diri sendiri sebelum perkawinan atau dalam masa perkawinan;
- 3) Harta yang dalam masa perkawinan diperoleh suami dan istri sebagai milik bersama;
- 4) Harta yang dihadiahkan kepada suami dan istri bersama pada waktu pernikahan.

Penyebutan harta bersama suami-istri berbeda dari satu daerah dengan daerah lainnya. Daerah Minangkabau harta bersama disebut dengan *harta suarang*, di Kalimantan disebut *barang perpantangan*, di Bugis disebut dengan *cakkara*, di Bali disebut dengan *druwe gabro*, di Jawa disebut dengan *barang gini* atau *gono-gini*, dan di Pasundan disebut dengan *guna kaya*, *barang sekaya*, *campur kaya*, atau *kaya reujeung*.⁵²

Pada beberapa daerah terdapat pengecualian terhadap harta tersebut. Daerah Aceh, penghasilan suami menjadi milik pribadinya sendiri, apabila istrinya tidak memberikan suatu dasar materiil (misal yang berbentuk suatu kebun atau suatu pekarangan kediaman) bagi keluarga

⁵⁰ Besse Sugiswati, 2014, *Konsepsi Harta Bersama Dari Perspektif Hukum Islam, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Adat, Jurnal Perpektif*, Volume XIX No. 3 Tahun 2014 Edisi September, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma, Surabaya, hlm. 209.

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Ibid.*

atau tidak memberi bekal kepada suaminya yang mengadakan suatu perjalanan. Sementara di Jawa Barat, apabila pada saat perkawinan istri kaya sedangkan suami miskin (perkawinan *nyalindung kagelung*), maka penghasilan yang diperoleh semasa perkawinannya menjadi milik istri sendiri. Di Kudus Kulon (Jawa Tengah) dalam lingkungan para pedagang, maka suami dan istri masing-masing tetap memiliki barang-barang yang mereka bawa ke dalam perkawinan dan juga barang-barang yang mereka peroleh masing-masing selama perkawinan. Adanya harta bersama dalam perkawinan merupakan gejala umum dan telah menjadi asas umum dalam hukum adat seiring dengan pertumbuhan *somah* (suami dan istri sebagai suatu kesatuan bersama anak-anaknya dalam masyarakat adat) yang semakin kuat di dalam masyarakat yang menggeser kedudukan dan pengaruh keluarga besar atau kerabat dalam masalah harta perkawinan.⁵³

Konsepsi di beberapa daerah mengenai harta bersama adalah, segala kekayaan yang diperoleh suami atau istri selama perkawinan berlangsung termasuk harta bersama, selama suami istri tersebut sama-sama bekerja untuk keperluan *somah*. Lingkup pengertian bekerja itu pada akhirnya semakin luas dan kabur, sehingga seorang istri yang bekerja di rumah saja untuk memelihara anak-anak dan mengurus rumah tangga, sudah dianggap bekerja juga, sehingga dalam hal ini semua kekayaan yang secara konkrit diperoleh suami menjadi harta bersama. Ini adalah sesuatu yang wajar, sebab meskipun pihak istri tidak bekerja

⁵³ *Ibid.*

sendiri untuk memperoleh harta tersebut, namun dengan memelihara anak-anak dan membereskan urusan rumah tangga itu, pihak suami telah menerima bantuan yang sangat berharga dan sangat mempengaruhi kelancaran pekerjaannya sehari-hari, sehingga secara tidak langsung juga mempengaruhi jumlah harta yang diperoleh. Selain itu, apabila dalam mengurus rumah tangga sehari-hari, istri mampu melakukan penghematan yang pantas, maka secara langsung istri juga membantu dalam memelihara dan memperbesar harta milik bersama suami istri. Oleh karena itu, anggapan umum yang saat ini berlaku adalah bahwa harta yang diperoleh selama dalam perkawinan selalu menjadi milik bersama suami istri, tanpa mempersoalkan siapakah yang sesungguhnya berjerih payah memperoleh harta tersebut. Hukum adat juga mengatur pembagian harta bersama ketika perkawinan berakhir akibat kematian salah satu pihak atau akibat perceraian. Tidak ada keseragaman dalam hukum adat mengenai tata cara pembagian harta bersama. Namun demikian yang menjadi arus utama dalam pembagian harta bersama adalah bahwa suami atau istri masing-masing mendapat separuh dari harta bersama.⁵⁴

Berbeda halnya dengan pembagian waris menurut hukum adat di atas, menurut hukum agama, pembagian harta bersama didasarkan pada hukum tertulis yakni sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa untuk seseorang yang beragama islam maka untuknya berlaku UU perkawinan dan KHI, sedangkan untuk seseorang yang beragama selain

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 210.

islam, maka untuknya berlaku ketentuan dalam UU Perkawinan dan BW. Atas dasar tersebut, pada umumnya masyarakat cenderung mendasarkan pada hukum agama dibanding hukum adat, karena eksistensi hukum adat semakin tergerus akibat modernisasi dan hukum tertulis, sehingga membuat sebagian masyarakat banyak meninggalkan hukum adat yang telah menjadi kebiasaan secara turun-temurun di masyarakat. Saat ini, pemberlakuan hukum adat hanya diterapkan bagi masyarakat yang masih memegang teguh adat istiadat secara turun temurun. Sehingga untuk orang-orang yang tidak lagi berpegang pada hukum adat, maka dasar yang digunakan dalam pembagian harta bersama adalah berpedoman pada hukum agama.

Berdasarkan hukum islam, KHI mengatur terkait hak-hak suami dan istri apabila terjadi perceraian oleh keduanya khususnya terhadap kedudukan harta bersama, yakni pada Pasal 97 KHI telah mengatur bahwa janda atau duda cerai hidup masing-masing berhak seperdua dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Pada pasal tersebut dapat dimaknai bahwa apabila tidak adanya perjanjian lain atau dalam hal ini yang dimaksud adalah perjanjian kawin terkait harta bersama, maka pembagian terhadap harta bersama tersebut adalah masing-masing mendapatkan seperdua bagian dari keseluruhan harta bersama. Hak tersebut adalah hak yang tidak dapat ditawar ataupun diingkari karena apabila hak tersebut tidak diberikan kepada masing-masing pihak, maka dapat dikatakan salah satu telah

pihak melanggar hak dari pihak lain sehingga telah terjadi perbuatan melanggar hukum, yakni terjadi tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan khususnya UU perkawinan dan KHI.

Hal-hal yang dapat dikategorikan sebagai harta bersama diatur dalam Pasal 91 KHI, yaitu:

- (1) Harta bersama sebagaimana dalam Pasal 85 KHI dapat berupa benda berwujud atau tidak berwujud.
- (2) Harta bersama yang berwujud dapat meliputi benda tidak bergerak, benda bergerak dan surat-surat berharga.
- (3) Harta bersama yang tidak berwujud dapat berupa hak maupun kewajiban.
- (4) Harta bersama dapat dijadikan sebagai barang jaminan oleh salah satu pihak atas persetujuan pihak lainnya.

Terkait persentase pembagian harta bersama sebagaimana yang diatur dalam Pasal 97 KHI, tidak berlaku terhadap harta bawaan. Kedudukan harta bersama dalam perkawinan pada dasarnya tidak mengesampingkan pengakuan terhadap status harta bawaan masing-masing pihak. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 85 KHI diatur bahwa Adanya harta bersama dalam perkawinan itu tidak menutup kemungkinan adanya harta milik masing-masing suami atau isteri. Oleh karena itu, eksistensi pengakuan harta bawaan juga diakui berdasarkan peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak suami dan istri wajib menghormati hak-hak masing-masing pihak terhadap kepemilikan harta bawaan masing-masing termasuk dalam penggunaan harta bawaan.

Perkawinan yang terjadi antara suami dan istri tidak menyebabkan terjadinya percampuran harta bawaan masing-masing pihak. Hal tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 86 KHI yang mengatur bahwa:

- 1) Pada dasarnya tidak ada percampuran antara harta suami dan harta isteri karena perkawinan.
- 2) Harta isteri tetap menjadi hak isteri dan dikuasai penuh olehnya, demikian juga harta suami tetap menjadi hak suami dan dikuasai penuh olehnya.

Para pihak yakni suami dan istri berhak atas penguasaan secara penuh atas harta bawaan yang dimilikinya, sehingga kedua belah pihak wajib menghormati penguasaan harta bawaan tersebut, kecuali ditentukan lain oleh suami dan istri dalam perjanjian kawin. Hal tersebut sejalan dengan yang diatur dalam Pasal 87 KHI yang mengatur bahwa:

- 1) Harta bawaan masing-masing suami dan isteri dan harta yang diperoleh masing-masing sebagai hasiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing, sepanjang para pihak tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan.
- 2) Suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sodaqah atau lainnya.

Berdasarkan ketentuan tersebut, harta yang dapat dilakukan pembagian hanyalah terbatas pada harta bersama, kecuali para pihak telah membuat perjanjian yang kawin yang isinya memuat persatuan harta bawaan, namun apabila hal demikian tidak pernah terjadi, maka berdasarkan Pasal 97 KHI yang dapat dibagi masing-masing seperdua bagian hanya harta bersama sedangkan untuk harta bawaan kembali kepada masing-masing pihak yakni suami atau istri yang berhak. Kepemilikan atas harta bersama adalah kuat dan bebas, namun terikat pada kepemilikan oleh pihak suami atau istri, yang berarti bahwa sekalipun suami atau istri berhak atas penguasaan dan penggunaan harta bersama, namun hak tersebut terbatas pada hal-hal tertentu saja,

sedangkan untuk perbuatan hukum seperti menjual, menggadaikan, menyewakan, menjaminkan merupakan tindakan hukum yang terikat pada hak pasangan, sehingga untuk melakukan tindakan hukum tersebut haruslah memperoleh persetujuan dari pasangan suami atau istri.

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa kasus pada analisis kasus pada skripsi ini adalah terkait permasalahan yang terjadi antara suami dan istri di Kota Makassar, yaitu pasangan suami istri tersebut membangun sebuah bangunan secara bersama-sama pada saat perkawinan di atas tanah warisan suami (harta bawaan suami). Bangunan tersebut sudah selesai dan dihuni bersama-sama, namun berselang beberapa tahun setelah perkawinan, pasangan ini memutuskan untuk bercerai. Bangunan harta bersama dan tanah warisan tersebut diambil alih oleh suami sehingga istri tidak mendapatkan bagian apapun dari suami. Pada kenyataannya bangunan ini didirikan bersama ketika perkawinan masih berlangsung sehingga merupakan harta bersama.

Harta bersama dalam perkara antara suami dan istri berupa bangunan yang tergolong sebagai benda tidak bergerak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2) KHI. Pada kasus tersebut, istri tidak mendapatkan bagian apapun dari suami atas bangunan harta bersama, termasuk tidak adanya pemberian kompensasi kepada istri terhadap bangunan yang dikuasai oleh suami. Suami menguasai tanah harta bawaannya beserta bangunan yang berada di atasnya yang notabene bangunan tersebut adalah harta bersama atau dengan kata lain

hak suami hanyalah sebatas seperdua dari nilai bangunan tersebut. Namun, pada faktanya bahwa istri tidak diberikan kompensasi apapun atas penguasaan terhadap bangunan tersebut.

Secara hukum hal demikian tidak dapat dibenarkan, karena menurut pembagian harta bersama dalam UU Perkawinan dan KHI bahwa harta bersama dibagi masing-masing seperdua bagian. Terkhusus untuk tanah sebagai tempat berdiri bangunan tersebut merupakan harta bawaan suami sehingga tidak menjadi masalah ketika tanah tersebut dikuasai sepenuhnya oleh suami. Oleh karena itu, hal demikian tidak termasuk ke dalam permasalahan hukum, apabila suami tidak memberikan hak apapun kepada istri atas tanah tersebut karena berdasarkan peraturan perundang-undangan harta bawaan akan kembali kepada pemiliknya, yakni suami. Hal tersebut di atur dalam Pasal 36 ayat (2) UU Perkawinan yang menyatakan bahwa “mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.” Hal tersebut juga sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 87 ayat (2) KHI yang menyatakan bahwa “suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sodaqah atau lainnya.”

Selanjutnya penulis akan menguraikan terkait pengaturan hukum terkait bangunan yang berstatus harta bersama yang berdiri atau terletak di atas tanah yang berstatus harta bawaan suami. Tanah tersebut di miliki oleh suami dengan status kepemilikan berupa hak milik. Hak Milik adalah

hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat dari hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lain, yaitu hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom* seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 BW. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh. Pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA karena dalam UUPA disebutkan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan hal ini berbeda dengan pengertian hak *eigendom* yang dirumuskan dalam Pasal 571 BW.

Adapun status bangunan di atas tanah hak milik suami adalah hak milik secara bersama-sama antara suami dan istri. Kepemilikan yang dimiliki oleh suami adalah sebagai pemilik tanah dan memiliki seperdua bagian dari bangunan. Konsekuensi atas kepemilikan seperdua dari bangunan tersebut, maka suami berkewajiban untuk memberikan hak-hak istri apabila sewaktu-waktu terjadi perceraian, sekalipun dalam suatu

perkawinan tidak pernah dikehendaki atau direncanakan adanya suatu perceraian. Perceraian dalam hal ini cerai hidup, pada umumnya terjadi akibat ketidakharmonisan suatu hubungan suami dan istri yang mana kedua belah pihak tidak lagi menghendaki untuk hidup dalam suatu rumah tangga dengan ikatan suami istri. Perceraian bukanlah sesuatu yang dilarang dalam KHI dan UU Perkawinan. Apabila tujuan dalam perkawinan, yakni membangun rumah tangga yang harmonis, kekal dan abadi tidak dapat lagi dipertahankan oleh suami dan istri, maka keduanya berhak mengambil pilihan untuk bercerai yang dalam hal ini apabila suami hendak menceraikan seorang istri, maka ia dapat menjatuhkan talak kepada istrinya, namun sebaliknya istri yang hendak meminta cerai kepada suaminya, istri dapat mengajukan gugatan cerai kepada Pengadilan Agama apabila ia beragama Islam dan Pengadilan Negeri apabila ia beragama selain Islam.

Setelah perceraian terjadi, maka hubungan antara suami dan istri tersebut telah berakhir, istri tidak lagi berhak untuk menempati tanah yang berstatus sebagai harta bawaan milik suami. Konsuekuensi dari perceraian tersebut, maka kepemilikan bersama atas bangunan harus dipisahkan atau dibagi berdasarkan hak masing-masing. Apabila dikemudian hari suami melakukan pembangunan lanjutan sebelum harta bersama bangunan tersebut dibagi, maka pembangunan lanjutan tersebut tidak lagi menjadi bagian harta bersama dari suami dan istri, melainkan

harta bersama hanya terbatas pada bangunan terakhir sebelum terjadinya perceraian secara sah.

Setelah terjadi perceraian istri tidak lagi berhak untuk menempati bangunan tersebut karena status tanah tempat berdiri bangunan tersebut adalah hak suami, sedangkan hak istri hanya terletak pada bangunan. Perbedaan antara hak tanah sebagai harta bawaan dan bangunan sebagai harta bersama sejalan dengan konsep asas pemisahan horizontal yang menyatakan bahwa antara tanah dan bangunan adalah 2 (dua) hal yang berbeda, sehingga pada kasus ini tanah tersebut merupakan hak milik suami, sedangkan bangunan tersebut adalah hak suami dan istri. Istri hanya dapat menempati bangunan tersebut apabila memperoleh persetujuan atau izin dari suami. Namun, hal tersebut tidak berarti bahwa istri meninggalkan bangunan sehingga ia tidak lagi memiliki hak apapun terhadap bangunan tersebut. Istri tetap memiliki hak sebesar seperdua bagian sebagaimana ketentuan pembagian harta bersama, namun istri tidak dapat menikmati secara langsung hak tersebut karena ia dibatasi oleh status kepemilikan tanah suami.

Pembagian terhadap harta bersama dalam kasus ini pada dasarnya akan menimbulkan ketidakpastian hukum dalam mengambil langkah penyelesaian karena belum adanya regulasi yang secara jelas mengatur terkait penyelesaian atas bangunan sebagai harta bersama yang berdiri di atas tanah harta bawaan. Hal tersebut akan menyebabkan para pihak sulit untuk menyelesaikan secara *win win solution* permasalahan tersebut,

terlebih lagi apabila masing-masing pihak mementingkan kepentingan pribadi. Oleh karena itu, penyelesaian selanjutnya dapat dilakukan melalui Pengadilan Agama untuk yang beragama muslim dan Pengadilan Negeri untuk yang beragama non muslim dengan mengajukan gugatan harta gono gini.

Apabila para pihak menghendaki untuk melakukan penyelesaian secara damai, maka para pihak dapat memakai atau mengadopsi skema dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No. 40 Tahun 1996), namun karena peraturan tersebut telah dicabut oleh Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021), sehingga ketentuan ini tidak memiliki kekuatan mengikat untuk dijadikan pedoman oleh para pihak suami dan istri, melainkan hanya skema yang selama ini telah diterapkan pada hukum positif Indonesia dalam menyelesaikan permasalahan setelah hapusnya hak guna bangunan. Pada dasarnya, ketentuan ini memiliki kondisi serupa, yakni antara pemilik bangunan dengan pemilik tanah adalah subjek hukum yang berbeda. Akan tetapi, pada ketentuan tersebut kepemilikan bangunan didasarkan pada alas hak yang jelas, yakni Hak Guna Bangunan (HGB) serta adanya perjanjian terkait bagaimana status bangunan apabila jangka waktu HGB berakhir. Namun, ketentuan ini tidak bersifat mengikat karena peraturan tersebut tidak diperuntukkan untuk

harta bersama suami istri berupa bangunan yang terletak di atas tanah harta bawaan. Ketentuan ini hanya sebagai skema yang dapat dijadikan sebagai acuan atau gambaran atas kekosongan hukum yang dalam hal ini apabila suami dan istri mengambil langkah penyelesaian secara damai.

Pasal 47 PP No. 18 Tahun 2021 mengatur bahwa Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas Tanah hak milik, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik. Berdasarkan peraturan tersebut, maka penyelesaian terkait bekas hak guna bangunan tersebut dikembalikan kepada pemilik hak (pemilik harta bawaan) berdasarkan perjanjian dalam akta hak guna bangunan. Akan tetapi, hubungan hak guna bangunan dalam kasus ini tentunya tidak didasarkan pada suatu perjanjian hak guna bangunan melainkan suatu perkawinan yang merupakan ikatan lahir dan batin yang bertujuan membentuk hubungan keluarga yang kekal dan abadi sampai kedua suami dan istri meninggal. Namun, perceraian tidak dapat dihindari dan tidak pernah direncanakan oleh kedua belah pihak sehingga tidak pernah terpikirkan sebelumnya terkait bagaimana penyelesaian bekas hak guna bangunan tersebut.

Selanjutnya berdasarkan skema penyelesaian dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 (telah dicabut oleh PP No. 18 Tahun 2021) mengatur sebagai berikut:

- (1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan

tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.

- (2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Skema ini pada dasarnya tidak diatur lagi dalam PP No. 18 Tahun 2021. Sehingga terkait penyelesaian pengembalian tanah HGB kepada negara atau pemegang hak milik sepenuhnya ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak (dalam perjanjian antara pemberi HGB dengan penerima HGB). PP No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 42 huruf f hanya mengatur bahwa “pemegang HGB wajib menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hakguna bangunan hapus.” Sehingga atas ketentuan tersebut penyelesaian sepenuhnya didasarkan pada kesepakatan para pihak.

Berdasarkan skema pada ketentuan PP No. 40 Tahun 1996 (telah dicabut oleh PP No. 18 Tahun 2021), pemegang HGB atas tanah negara wajib membongkar bangunan tersebut apabila jangka waktu HGB telah habis. Akan tetapi, apabila negara selaku pemegang hak atas tanah membutuhkan bangunan tersebut untuk digunakan, maka ia dapat mengambil alih penguasaan bangunan tersebut dengan persyaratan pemberian ganti rugi atau kompensasi kepada pemegang HGB selaku pihak yang berhak atas bangunan tersebut.

Berdasarkan mekanisme penyelesaian sebagaimana dalam ketentuan tersebut, maka suami dan istri dapat mengadopsi skema tersebut sepanjang ada kesepakatan bersama (cara damai) oleh para pihak pada bangunan yang berstatus harta bersama yang berdiri di atas tanah hak milik (harta bawaan suami), yang dalam hal ini dapat di selesaikan melalui 2 (dua) cara, yaitu:

1. Merobohkan bangunan, karena masing-masing pihak tidak menghendaki bangunan tersebut sehingga tanah tersebut bisa bebas dan kembali kepada suami selaku pemilik tanah.
2. Bangunan tersebut tetap digunakan oleh pemilik tanah, namun dengan memberikan sejumlah uang ganti rugi atau uang kompensasi sebesar seperdua dari nilai bangunan tersebut kepada mantan istri. Nilai seperdua tersebut didasarkan pada ketentuan pembagian harta bersama berdasarkan Pasal 97 KHI.

Berdasarkan uraian tersebut pengaturan perlindungan hukum terhadap bangunan harta bersama yang berdiri di atas tanah harta bawaan milik suami dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yakni dengan cara damai dan melalui Pengadilan Agama. Apabila penyelesaian ditempuh melalui cara damai, maka terhadap bangunan tersebut, istri berhak seperdua bagian dari bangunan, sedangkan suami berhak atas tanah harta bawaan ditambah seperdua bagian dari bangunan. Apabila suami dan istri tidak memperoleh kesepakatan bersama dan tidak menghendaki lagi bangunan tersebut maka kedua belah pihak dapat menyepakati untuk

merobohkan bangunan, namun sebaliknya apabila pihak suami selaku pemilik tanah tetap ingin menggunakan bangunan tersebut, maka ia dapat memberikan uang kompensasi kepada mantan istri sebesar seperdua bagian haknya yang telah diatur dalam Pasal 97 KHI.

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang berkaitan dalam kasus ini sebagaimana disebutkan di atas adalah berupa pemberian kompensasi. Menurut KBBI, Kompensasi memiliki 4 (empat) arti yaitu:⁵⁵

- (1) Ganti rugi.
- (2) Pemberesan piutang dengan memberikan barang-barang yang seharga dengan utangnya.
- (3) Pencarian kepuasan dalam suatu bidang untuk memperoleh keseimbangan dari kekecewaan dalam bidang lain.
- (4) Imbalan berupa uang atau bukan uang (natura), yang diberikan kepada karyawan dalam perusahaan atau organisasi.

Pada kasus tersebut, suami telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap istri karena menggunakan bangunan tersebut secara sepihak tanpa memberikan uang kompensasi kepada mantan istri berupa seperdua bagian dari nilai bangunan tersebut. Oleh karena itu, untuk menuntut hak istri, upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan adalah menggugat kepada Pengadilan Agama untuk meminta haknya terhadap harta bersama berupa bangunan. Hal itu dapat dilakukan karena

⁵⁵ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, KBBI, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, diakses pada tanggal 18 Feb 2020 pukul 20.00 WITA.

tidak ada solusi damai dari kedua belah pihak khususnya keadilan terhadap istri.

Perlindungan hukum berupa pemberian kompensasi kepada istri berdasarkan peraturan tidaklah terlalu sulit untuk dilaksanakan, namun dalam fakta dilapangan seringkali menjadi sulit bahkan tidak dapat terlaksana sehingga menjadi tarik ulur sengketa yang panjang. Keegoisan salah satu pihak khususnya pihak yang menguasai bangunan (suami) menjadi tembok penghalang dalam mewujudkan perlindungan hukum tersebut. Bahkan hal demikian juga bisa terjadi sekalipun pihak istri telah menggugat di Pengadilan Agama dan dimenangkan dalam kedudukannya berhak atas seperdua bagian dari bangunan tersebut. Putusan pengadilan pada praktiknya seringkali sulit untuk dilaksanakan, terlebih apabila pihak suami tidak ingin memberikan kompensasi atau mengulur-ulur pemberian kompensasi terhadap istri sehingga pada umumnya dalam kasus seperti ini akan sangat sulit untuk memperoleh penyelesaian yang solutif.

Bangunan tersebut juga tentunya tidak memungkinkan untuk dijual karena sangat kecil kemungkinan ada orang yang membeli rumah tanpa tanah, terlebih apabila mengetahui bahwa bangunan tersebut merupakan objek sengketa gono gini antara suami dan istri. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap hak istri dalam kasus seperti ini menjadi sangat sulit, kecuali para pihak dapat bersifat kooperatif atau bekerja sama dalam penyelesaiannya. Namun ketika kedua belah pihak saling mempertahankan hak masing-masing, maka pihak istri bisa saja semakin

mengalami kerugian secara materi, waktu, dan tenaga dalam memperjuangkan haknya terlebih lagi apabila harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama.