

KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM PERKAWINAN SEBAGAI HARTA BERSAMA

Yosi Irawan

*Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
Jl. Brigjend H. Hasan Basri Komplek Banjarmasin 70123 Indonesia
Fax: 0511 4321658 +E-mail : yosi.habib@gmail.com*

Submitted : 31/01/2018 Reviewed 06/03/2018 Accepted: 22/03/2018

Abstract: *The aims of this research are to analyze the concept of ownership of the land right ownership which is marital property based on the regulation on the certificate which mentions the names both of the parties, and to analyze the legal consequence of it. Based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration states that the land right can be possessed individually or jointly. It can be owned by more than one person, it can be under the name of a family, two persons who are not from one descent, and by matrimony. Land ownership in a matrimony is called marital property, regulated in article 35, article 36, and article 37 of Act Number 1 of 1974. It can be in a form of a property owned by one of the party and then merged into the marital property as well as the property obtained during the periode of the marriage. To sell such land, the husband or the wife must get approval form the spouse. Article 92 of Islamic Law Compilation stipulates that the husband or wife is not permitted to sell the marital property without the approval of the other party. The problem which often arises with regard to the marital property in a form of land is the fact that the land is registered under the name of the husband or the wife. As long as the couple still live in harmony there will be no problem. But when they are divorced, the land is dominated by the party whose name is regitered in the certificate. This problem will not happen if the marital land is registered under the name of the husband and the wife jointly.*

Key words: *Registration; Land Ownership; Marital Property.*

Abstrak: *Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis konsep kepemilikan hak kepemilikan tanah yang merupakan harta bersama berdasarkan peraturan perundang-undangan dan menganalisis akibat hukum dari kepemilikan hak atas tanah yang menjadi harta bersama dari suami isteri yang sertifikatnya diterbitkan atas nama keduanya. Berdasarkan peraturan perundang-undangan, harta benda berupa tanah yang diperoleh selama perkawinan termasuk harta bersama, yang*

kepemilikannya bersama pasangan suami isteri yang bersangkutan. Hak atas tanah dapat dimiliki sendiri-sendiri maupun bersama-sama oleh warga negara. Jual beli tanah yang merupakan harta bersama tersebut harus dilakukan berdasarkan persetujuan pasangan suami isteri, jika tidak jual beli tanah dimaksud tidak sah dan batal demi hukum. Salah satu pasangan tidak tertutup kemungkinan untuk melakukan penggelapan terhadap harta bersama berupa tanah tersebut karena selama ini tidak terdaftar atas nama bersama, hanya atas nama suami atau isteri.

Kata Kunci: *Harta Bersama; Kepemilikan Tanah; Pendaftaran*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan komponen terpenting dan utama yang diperlukan dalam kehidupan manusia. Hampir semua aspek kehidupan manusia memerlukan tanah, baik untuk kepentingan pemukiman, pertanian, perkebunan maupun berbagai kepentingan lainnya. Demikian pula dengan pembangunan, semua kegiatan pembangunan yang dilakukan baik untuk perumahan pribadi atau pembangunan untuk kepentingan umum membutuhkan areal tanah sebagai prasarannya.

Betapa pentingnya tanah sebagai sumber daya hidup, tidak ada sekelompok masyarakatpun di dunia ini yang tidak memiliki aturan-aturan tertentu dalam masalah per-tanahan ini, penduduk bertambah, pemiki-ran manusia yang semakin berkembang dan berkembang pulalah sistem, pola, struktur dan tata cara manusia menentukan sikapnya terhadap tanah.¹ Membicarakan sebuah tanah hak dapat dikatakan sangat identik dengan membicarakan hak-hak yang melekat pada tanah itu, karena tidak ada lagi bidang-bidang tanah di kawasan yang dihuni oleh manusia yang tidak terkait dengan hak menguasai dan

atau hak milik.²

Ketentuan yang mengatur mengenai tanah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043; untuk selanjutnya disebut UUPA) sebagai penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (disebut UUD 1945). Menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bahwa “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat*”. Sesuai dengan Pasal ini, penguasaan tanah dilakukan oleh negara, kemudian negara dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada orang perseorangan maupun badan hukum. Hal ini ditegaskan lagi dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yang menyatakan, bahwa: “*Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta*

1 Hamdaliah. 2016. “Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah”. *Lambung Mangkurat Law Journal*. 1(2): 152.

2 Maria S.W Sumardjono dan Martin Samosir. 2000. *Hukum Pertanahan dalam Berbagai Aspek*. Medan: Bina Media, hlm.48.

badan-badan hukum.

Hak-hak atas tanah tersebut dibedakan lagi atas hak atas tanah bersifat primer dan hak atas tanah bersifat sekunder sebagaimana diatur dalam Pasal 16 juncto Pasal 53 UUPA, sebagai berikut:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP);
2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Dari berbagai hak atas tanah di atas, HM adalah hak primer yang mempunyai kedudukan paling terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Batasan HM diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyatakan, bahwa "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6". Penjelasan Pasal ini menyatakan bahwa dalam ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat" sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu ber-

maksud untuk membedakannya dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya : paling) kuat dan terpenuh.

Kata turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat. Terkuat artinya hak milik merupakan hak yang paling kuat dibandingkan dengan hak yang lain, tidak terbatas, mudah dipertahankan, dan tidak mudah hapus.¹ Terpenuh artinya hak milik tanah memberikan wewenang kepada pemiliknya untuk dapat mengeksplorasi atau menggunakan tanah lebih luas, bebas dan penuh, sehingga dapat menjadi induk atau landasan bagi penggunaan hak tanah, sehingga dalam penggunaan tanahnya lebih luas dari yang lain.

Penjelasan di atas mengandung makna betapa penting dan berharganya menguasai tanah berupa hak milik, yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh, sehingga pemilik hak tersebut dapat mempertahankan, menggunakan, dan melakukan tindakan hukum atas haknya tanpa harus khawatir terhadap siapapun yang ingin memilikinya.

Sebagai tanda bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunan, maka diadakan sertifikat hak atas. Sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, dalam pendaftaran tanah yang diawali dengan pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; kemudian pendaftaran hak-hak atas tanah dan

3. Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 60-61.

peralihan hak-hak tersebut; dan terakhir dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan pendaftaran tanah ini lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696; untuk selanjutnya disebut PP No. 24/1997). Pasal yang terkait dengan alat bukti hak atas tanah dalam ketentuan ini, yaitu: Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) PP No. 24/1997. Salah satu tujuan pendaftaran tanah disebutkan dalam Pasal 3 huruf a PP No. 24/1997 tersebut, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Kemudian dalam Pasal 4 ayat (1) PP No. 24/1997 ditegaskan, bahwa: "Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Jadi, bagi pemegang hak atas akan diberikan sertifikat sebagai alat bukti pemegang hak. Sertifikat hak atas ini merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Penerbitan suatu sertifikat dilakukan dalam rangka untuk kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Hak atas tanah dapat kepunyaan perseorangan, baik sendiri maupun bersama, selain kepunyaan badan hukum. Oleh karena itu, pemegang hak atas tanah bisa

saja perseorangan, baik sendiri maupun bersama maupun badan hukum. Selama ini hak atas tanah yang didapat selama dan dalam perkawinan pada umumnya diterbitkan atas nama suami pada sertifikatnya. Selama tidak ada pemisahan harta dalam perjanjian kawin, maka terbentuklah harta bersama diantara suami isteri tersebut. Hak atas tanah yang didapat dalam perkawinan sudah tentu termasuk harta bersama, apalagi pembelian dilakukan bersama suami isteri yang bersangkutan. Namun dalam kenyataan, pemegang hak atas tanah yang tertera pada sertifikat adalah nama suaminya, bukan nama suami isteri. Pembelian hak atas tanah yang dilakukan pada saat setelah perkawinan diantara keduanya, sehingga harta tersebut merupakan harta bersama karena telah terjadi perkawinan diantara keduanya, terkecuali pada saat menjual dan/atau membeli objek atas tanah dilakukan pada saat salah satu pihak tidak dalam ikatan perkawinan.

Akibat tidak dicantumkannya nama pasangan suami dan isteri pada sertifikat hak milik atas tanah mereka, dapat menimbulkan masalah di belakang hari, apabila dikemudian hari terjadi perceraian diantara suami isteri, yang mana jarang terjadi pembagian harta bersama. Ketika salah satu pihak baik itu suami atau isteri menjual hak milik yang merupakan harta bersama dari perkawinan sebelumnya, dan pada saat yang bersamaan salah satu atau para pihak telah melangsungkan perkawinan kembali dengan pasangan yang baru, maka persetujuan atas penjualan hak atas tanah tersebut didasari atas persetujuan suami atau isteri yang baru, padahal suami atau isteri dari perkawinan yang terdahulu masih mempunyai hak atas kepemilikan harta bersama tersebut, terkecuali ada putusan dari pengadilan atas pembagian atas harta bersama.

Masalah lain yang timbul akibat tidak dicantumkan nama pasangan suami isteri pada sertifikat hak atas tanah, tidak menutup kemungkinan bisa terjadinya penggelapan harta bersama. Hal ini dapat terjadi pada saat terjadi peralihan hak atas tanah, dan hanya tercantum nama salah satu pihak dari pasangan suami isteri tersebut, sehingga mengakibatkan adanya penggelapan harta bersama yang dilakukan oleh salah satu dari pasangan suami isteri yang ada kemungkinan berbuat tidak baik dalam perkawinannya atau dapat dikatakan baik suami atau isteri memiliki keinginan menikah lagi selain perkawinan resmi yang telah dilakukannya.

Apabila pada saat mendapatkan atau melepaskan hak atas tanah, dimana dalam sertifikat hak atas tanah tersebut telah tercantum nama pemegangnya adalah pasangan suami isteri, maka tentunya tidak akan terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana terhadap akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT). Hal ini didasari kasus yang banyak terjadi dimana PPAT menjadi tergugat terakhir, sebagai penggugatnya adalah pihak suami atau pihak isteri dari perkawinan terdahulu yang seharusnya menandatangani persetujuan jual beli hak atas tanah tersebut dan bukan suami atau isteri dari perkawinan terbaru.

Adanya penggelapan pajak yang dapat terjadi akibat perkawinan campuran, di mana salah satu pihak berkewarganegaraan asing melangsungkan perkawinan dengan warga negara Indonesia, yang seharusnya suami atau isteri yang berwargakenegaraan asing tersebut tidak dapat memiliki hak atas tanah selain HGB, HGU dan HP. Dalam beberapa kasus kebanyakan mereka memakai nama suami atau isteri WNI untuk mendapatkan HM atas tanah, sehingga terjadi penggelapan

pajak.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, masalah yang hendak dikaji dirumuskan sebagai berikut:

1. bagaimana konsep kepemilikan hak atas tanah dalam perkawinan yang merupakan harta bersama?
2. bagaimana akibat hukum kepemilikan hak atas tanah yang merupakan harta bersama tersebut, terhadap sertifikat yang terdaftar atas nama suami dan isteri?

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif², yaitu meneliti dan menganalisis berbagai aturan hukum dan doktrin berkenaan dengan kepemilikan hak atas tanah dalam perkawinan sebagai harta bersama. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian tidak hanya terbatas pada bahan hukum primer, juga bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum tersebut dikumpulkan melalui studi kepustakaan, yaitu dengan cara menginventarisasi dan mengidentifikasi berbagai bahan hukum tertulis, baik peraturan perundang-undangan maupun literatur yang terkait dengan masalah hak pemilikan atas tanah dalam perkawinan sebagai harta bersama dengan menggunakan *content analysis*³.

Penelitian hukum di sini merupakan penelitian keaburan norma hukum terhadap permasalahan yang diteliti, untuk menjawab isu

4 Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2005. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Press. hlm. 13 dan M. Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani. 2012. *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*. Yogyakarta: Genta Publishing. hlm, 9.

5 Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Kencana, hlm. 21.

hukumnya menggunakan *doctrinal research*. Penelitian hukum ini merupakan suatu penelitian hukum yang dikerjakan dengan tujuan untuk menemukan asas atau doktrin hukum positif yang berlaku.⁴ Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.⁵ Dikatakan pula bahwa penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”.⁶

Penelitian hukum ini juga merupakan suatu penelitian preskriptif analisis, yang dimaksudkan adalah untuk memberikan argumentasi-argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan yang berkenaan dengan pendaftaran kepemilikan hak atas tanah yang merupakan harta bersama. Apa yang dipelajari ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dijelaskan Peter Mahmud Marzuki, yang menyatakan:

Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu

dalam melaksanakan aktivitas hukum”.⁷

Selanjutnya pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*the case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menganalisis berbagai perundang-undangan yang terkait, yaitu: UU No. 5/1960, UU No. 1/1974, UU No. 39/1999, KUH Perdata, PP No. 24/1997, KHI, dan peraturan pelaksanaannya. Sementara itu pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Konstitusi nomor 69/PUU-XIII/2015 tanggal 27 Oktober 2016.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Perkawinan Sebagai Harta Bersama

Tanah adalah salah satu yang wajib dimiliki, dikuasai, dan dipertahankan oleh setiap orang. Cara memperoleh tanah pun dari zaman ke zaman juga berbeda-beda. Pada zaman dahulu orang memiliki tanah tidaklah susah karena hanya mematok tanah yang ada, membersihkannya serta membangun suatu tempat tinggal. Selain mudah memiliki tanah, pada zaman dahulu tidak ada badan yang mengatur akan kepemilikan tanah oleh seseorang.

Pada zaman sekarang memiliki tanah tidaklah semudah memiliki tanah pada zaman dahulu. Hal ini akibat berkembang biaknya manusia di dunia, sehingga setiap orang memiliki kebutuhan akan tempat tinggalnya. Semakin banyaknya orang yang memiliki tanah, tentunya lahan untuk tempat tinggal juga berkurang, maka cara memiliki tanah berbeda dengan zaman dulu. Sekarang untuk memiliki sebidang tanah dilakukan dengan cara yang

6 Bambang Sunggono. 2012. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 86.

7 Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 32 dan M. Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani. 2012. *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*. Yogyakarta: Genta Publishing, hlm. 9.

8 Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, hlm. 35.

9 *Ibid*, hlm. 22.

benar, yaitu jual beli yang mana ada badan hukum sejenis tempat untuk mengatur akan kepemilikan tanah oleh setiap orang.

Secara filosofis dan yuridis pada prinsipnya hak seseorang sangat dilindungi di muka bumi ini. Makna secara yuridis adalah bahwa hak milik sebagai hak perseorangan telah menjadi bagian yang penting dari hak asasi manusia (*human right*) didunia ini. Hal mana sesuai Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886; untuk selanjutnya disebut UU No. 39/1999). Hak milik sebagai bagian hak asasi manusia tersebut ditegaskan dalam Pasal 36 UU No. 39/1999, bunyinya:

- (1) Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.
- (2) Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.
- (3) Hak milik mempunyai fungsi sosial.

Secara kenyataan di samping memperoleh sebidang tanah berupa hak milik dengan membuka tanah, warisan, hibah, wasiat, hak milik juga dapat disebabkan karena percampuran harta karena perkawinan. Sebagai negara hukum, Indonesia melindungi hak atas tanah bagi seluruh warga negaranya. Pasal 9 UUPA memberi peluang yang sama bagi setiap warga negaranya, baik laki-laki maupun wanita untuk memperoleh hak-hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Secara khusus diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa:

Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Berkaitan dengan harta bersama dalam hubungannya pada sebuah perkawinan, di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*) (*Staatsblad* Tahun 1848 Nomor 23; untuk selanjutnya disebut KUH Perdata) berlaku ketentuan yang menyatakan bahwa apabila perkawinan sudah dilaksanakan, maka antara suami isteri terjadi persatuan bulat dan utuh antara harta kekayaan isteri dan suami. Dalam Pasal 119 KUH Perdata mengenai pengertian harta bersama yaitu: sejak saat dilangsungkan perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami isteri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian perkawinan. Berarti secara otomatis setiap harta benda yang diperoleh pada masa perkawinan akan menjadi harta persatuan utuh karena hukum (undang-undang), sepanjang tidak diadakan perjanjian kawin diantara mereka.

Dari Penjelasan beberapa Pasal dalam KUH Perdata, harta bersama tersebut secara bersama-sama harus dikelola secara berpasangan atau bersama-sama, baik itu harta benda yang berbentuk barang berwujud, tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, walaupun dalam Pasal tertentu, misalnya Pasal 124 KUH Perdata, ada harta bersama yang hanya dapat dikelola oleh pihak suami saja, sedang pihak isteri tidak diperbolehkan untuk mengatur harta bersama.

Keberadaan harta benda dalam perkawinan juga diatur dalam UU No. 1/1974. Menu-

rut ketentuan ini, harta benda yang diperoleh selama perkawinan akan menjadi harta bersama. Menurut Pasal-pasal 35, 36 dan 37 UU No. 1/1974, harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan masih berlangsung. Sedangkan harta bawaan dari masing-masing suami isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Berdasarkan ketentuan dalam UU No. 1/1974 tersebut, maka setiap harta benda yang didapat dari dan selama perkawinan haruslah menjadi tanggung jawab dan wewenang antara suami dan isteri. Tidak boleh satu pihak yang memegang tanggung jawab, sehingga baik itu selama dalam penguasaan maupun melepaskan harta bersama tersebut haruslah mendapat persetujuan dari keduanya suami isteri yang bersangkutan. Namun terkecuali apabila di dalam persidangan, hakim memutuskan lain.

Hukum Islam Indonesia juga mengenal adanya harta bersama, yang disebut dengan *syirkah*. Apa itu *syirkah* dirumuskan dalam Pasal 1 huruf f KHI, yaitu harta kekayaan dalam perkawinan atau *syirkah* adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama suami-isteri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung, selanjutnya disebut harta bersama, tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun. Lebih lanjut Pasal 91 KHI menyebutkan bentuk harta bersama tersebut. Menurut ketentuan ini, harta bersama dapat berupa benda berwujud atau tidak berwujud. Harta bersama yang berwujud dapat meliputi benda tidak bergerak, benda bergerak dan surat-surat berharga, sementara harta bersama yang tidak berwujud dapat berupa hak maupun kewajiban. Harta bersama tersebut dapat dijadikan sebagai barang jaminan oleh salah

satu pihak atas persetujuan pihak lainnya.

Penggunaan harta bersama dilakukan atas persetujuan kedua belah pihak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 92 KHI, yang menyatakan bahwa apabila kekayaan bersama atau harta bersama tersebut digunakan hanya salah satu pihak saja, dan tidak ada persetujuan pihak lainnya, maka tindakan hukum itu tidak diperbolehkan, dan memungkinkan terjadinya penyalahgunaan wewenang. Terkait dengan tanggung jawab hutang piutang bersifat pribadi dan bukan untuk kepentingan keluarga diatur dalam Pasal 93 KHI. Apabila salah satu pihak melakukan perbuatan yang merugikan dan membahayakan harta bersama, juga diatur dalam Pasal 95 KHI.

Berdasarkan UU No. 1/1974 harta bersama itu adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan. Sementara itu, harta bawaan adalah harta benda yang diperoleh suami isteri sebelum perkawinan dilangsungkan. Ada lagi harta benda lainnya yaitu harta benda yang diperoleh masing-masing suami sebagai hadiah atau warisan. Dua harta benda yang terakhir berada dibawah penguasaan masing-masing sepanjang tidak ditentukan lain oleh suami isteri yang bersangkutan. Batasan ini ditegaskan dalam Pasal 35 UU No. 1/1974, yang bunyinya sebagai berikut:

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

Menurut Sayuti Thalib, bahwa harta perolehan selama ikatan perkawinan yang didapat atas usaha masing-masing secara sendiri-sendiri atau didapat secara usaha bersama

merupakan harta bersama bagi suami isteri tersebut.⁸

Orang sering menyebut kata tanah sebutan tanah dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam berbagai arti. Dalam pengertian hukum, tanah telah diberi batasan resmi. Tanah adalah permukaan bumi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan sebagai berikut:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka suatu hak atas tanah dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum. Tapi menurut UUPA terhadap warga negara Indonesia (WNI) yang kawin dengan warga negara asing (WNA), kehilangan haknya untuk memiliki tanah karena terjadi percampuran harta setelah perkawinan mereka dilangsungkan. WNA dilarang memiliki HM dan HGB atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 21 dan Pasal 36 UUPA yang bunyinya sebagai berikut:

Pasal 21

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat

atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak 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

Pasal 36

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah:
 - a. warganegara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan,

10 Thalib, Sayuti. 1986. *Hukum Kekeluargaan Indonesia*. Jakarta: UI Press. hlm. 89.

bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Apakah tanah yang diperoleh pasangan suami isteri setelah berlangsung perkawinan berlangsung, termasuk harta bersama pula, sehingga kepemilikannya merupakan kepemilikan bersama pula. Jika kita merujuk pada Pasal 35 ayat (1) UU No. 1/1974, maka harta yang berupa tanah yang didapat/dibeli selama perkawinan berlangsung menjadi harta bersama, kecuali ditentukan lain oleh pasangan suami isteri yang bersangkutan.

Dalam yurisprudensi Peradilan Agama, harta bersama adalah harta yang diperoleh dalam masa perkawinan dalam kaitan dengan hukum perkawinan, baik penerimaan itu lewat perantara isteri maupun lewat perantara suami. Harta ini diperoleh sebagai hasil karya-karya dari suami isteri dalam kaitannya dengan perkawinan.⁹ Hal yang berkaitan dengan harta bersama juga di perkuat melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/PDT/1997 tanggal 24 Maret 1999¹⁰, yang menegaskan bahwa:

1. Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami;
2. Harta bersama berupa tanah yang dijual tanpa persetujuan isteri atau suami, tidak sah dan batal demi hukum;
3. Sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dengan demikian tanah yang diperoleh

selama perkawinan termasuk harta bersama, yang pada saat diperjualbelikan harus disetujui pasangan suami isteri yang bersangkutan. Seandainya harta bersama berupa tanah tersebut dijual tanpa persetujuan pasangan suami isteri, maka jual beli tanah tersebut tidak sah dan batal demi hukum, sehingga sertifikat tanahnya menjadi sah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (1) UU No. 1/1974 mensyaratkan bahwa penggunaan harta bersama haruslah ada persetujuan dari kedua belah pihak. Hal ini harus dipahami bahwa harta bersama yang dimaksudkan ini adalah harta yang nyata dan berwujud dalam artian sudah ada barangnya, bukan terhadap harta yang akan ada atau masih direncanakan. Ketika salah satu pihak melakukan perbuatan hukum seperti menjual, menjaminkan ataupun mengalihkan harta bersama tersebut, maka ia tidak berwenang melakukan perbuatan hukum tersebut tanpa melibatkan suami atau isterinya, kecuali dalam hal sebelumnya telah ada perjanjian perkawinan yang menyatakan pisah harta yang dilakukan sebelum perkawinan berlangsung atau sekarang perjanjian tersebut dapat dilakukan pada saat perkawinan masih berlangsung.

Dalam hal harta bersama menyangkut harta benda tak bergerak, seperti tanah, maka sudah menjadi kewajiban bagi PPAT yang diberi wewenang untuk melegalkan transaksi terkait tanah untuk meneliti kedudukan dan kewenangan bertindak pihak penjual. PPAT sebagai pejabat yang melegalkan perbuatan hukum tersebut harus cermat, karena konsekuensi dari ketidakberwenangan para pihak berakibat fatal. Tindakan mengalihkan atau memindahtangankan harta bersama tanpa melibatkan pasangannya tentu tidak sah. Dalam Pasal 91 KHI juga ditegaskan hal yang sama,

11 Abdul Manan. 2006. *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana, hlm. 108.

12 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:701 K/PDT/1997 tanggal 24 Maret 1999 . putusan.mahkamahagung.go.id. <diunduh tanggal 12 Juni 2017 pukul 23.00 WIB>.

bahwa suami dan isteri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama. Dalam hal ini, PPAT wajib menolak pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Kalau para pihak tidak lengkap, di mana ada suami dan isteri hadir di hadapan pejabat Notaris/PPAT atau tidak berwenang karena salah satu diantaranya tidak hadir dan tidak membuat surat kuasa yang menyetujui tindakan salah satunya. Sebaliknya ketika pihak suami atau isteri bermaksud membeli sebidang tanah dan bangunan, tidak ada kewajiban atas persetujuan pihak lain, akan tetapi dalam sebuah hirarki ikatan perkawinan haruslah diketahui oleh pasangan hidupnya.

Dalam hal menjual harta bersama tentu berbeda perlakuannya, hal ini didasari sebab kepunyaan hak atas harta bersama tersebut karenanya bila demikian maka pasangannya haruslah ikut memberikan persetujuan baik sebagai pihak yang ikut menandatangani perjanjian jual beli atas tanah sebagai harta bersama tersebut, maupun dengan memberikan persetujuan secara tertulis yang isinya memberikan kuasa sekaligus persetujuan atas pelepasan hak atas tanah yang merupakan harta bersama.

Walaupun harta bersama berupa tanah tersebut terdaftar atas nama salah satu pihak saja, sebagai contoh, dalam sertifikat tanah yang akan dijual, hak atas tanah tersebut terdaftar atau tercatat atas nama isteri atau atas nama suami. Walaupun bersumber dari penghasilan sendiri ataupun dananya didapat pada saat salah satunya akan membeli tanah tersebut, namun apabila diperoleh selama perkawinan, maka tanah dan bangunan tersebut tetap saja milik bersama sesuai dengan bunyi Pasal 35 ayat (1) UU No. 1/1974, yang menyatakan bahwa "Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama".

Sayuti Thalib, berpendapat bahwa harta bersama dibagi dalam tiga kelompok, yaitu:

Pertama, dilihat dari sudut asal usul harta suami isteri itu dapat digolongkan pada 3 golongan yaitu:

1. Harta masing-masing suami atau isteri yang didapat sebelum perkawinan adalah harta bawaan atau dapat dimiliki secara sendiri-sendiri;
2. Harta yang diperoleh sepanjang perkawinan, baik usaha sendiri suami atau isteri maupun bersama-sama merupakan harta pencarian atau harta bersama;
3. Harta yang diperoleh sepanjang perkawinan itu berjalan, tetapi bukan dari usaha mereka melainkan hibah, wasiat atau warisan adalah harta masing-masing.

Kedua, Dilihat dari sudut pandang pengguna, maka harta dipergunakan untuk:

1. Pembiayaan untuk rumah tangga, keluarga dan belanja sekolah anak-anak;
2. Harta kekayaan yang lain.

Ketiga, Dilihat dari sudut hubungan harta dengan perorangan dalam masyarakat, harta itu akan berupa:

1. Harta milik seseorang tapi terikat pada keluarga;
2. Harta milik bersama;
3. Harta milik seseorang dan kepemilikannya dengan tegas oleh yang bersangkutan.¹³

Bila dalam transaksi jual beli tanah tersebut tidak adanya persetujuan dari suami atau isteri, maka jual beli untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah yang merupakan harta bersama tanpa dilakukan persetujuan dari salah satu pemegang hak bersama atas tanah,

13 Sayuti Thalib. 1974. *Hukum Kekeluargaan Indonesia*. Jakarta: Yayasan Penerbit UI, hlm. 83.

membuat jual beli menjadi cacat hukum, mengakibatkan tidak sah dan batal demi hukum. Hal ini dikarenakan jual beli tanahnya tidak memenuhi causa yang halal, padahal Pasal 36 ayat (1) UU No. 1/1974 mensyaratkan bahwa suami atau isteri dalam hal bertindak terhadap harta bersama harus mendapatkan persetujuan pasangan lainnya. Kewenangan antara suami dan isteri terkait dengan harta bersama di dalam perkawinan adalah sama di mata hukum, tidak ada pembedaan di antara keduanya, sehingga tidak ada lagi ketidakseimbangan hak diantara suami dan isteri selama perkawinan masih berlangsung.

Akibat Hukum Terhadap Sertifikat yang Terdaftar Atas Nama Suami dan Isteri

Dimasa sekarang, tidak ada seorang pun yang ingin memiliki keluarga yang tidak bahagia, semuanya menginginkan keluarga dengan rezeki yang besar atau paling tidak dapat mencukupi seluruh hidup bersama, yang mana diharapkan bisa menambah kebahagiaan dalam keluarga. Sengketa dalam hubungan rumah tangga tak hanya dipicu adanya orang ketiga yang membuat pertikaian, namun dapat saja ketika sertifikat tanah dan bangunan terdaftar dan atas nama suami juga bakal membuat kalangan suami atau isteri merasa resah. Tidak jarang harta dan aset yang banyak didapat justru membawa masalah bila antara suami dan isteri tidak memiliki kesepakatan dalam menentukan siapa yang terdaftar didalam sertifikat apakah atas nama suami, isteri, atau isteri dan suami.

Secara perundang-undangan, suami dan isteri bersama-sama berhak atas harta bersama, karena kedudukan suami dan isteri yang seimbang di dalam rumah tangga maupun di dalam masyarakat. Seperti yang ditegaskan di dalam Pasal 31 Ayat (1) UU No. 1/1974 men-

genai hak dan kewajiban suami isteri. Dalam ketentuan ini ditegaskan bahwa hak dan kewajiban isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat. Oleh karena itu dipersyaratkan kalau harta bersama itu diatur bersama dan dipergunakan bersama dan segala sesuatu harus mendapat persetujuan pasangan suami isteri.

Mereka berpendapat kalau semua pasangan nikah pastinya berkeinginan terus bersama, langgeng selamanya dalam hidup berumah tangga, namun bagaimana bila ternyata sesuatu yang buruk menimpa kehidupan rumah tangga yang tidak mereka inginkan? Sebagai contoh kasus yang banyak terjadi adalah karena perceraian. Tentunya suami dan isteri tidak ingin harta yang sudah diperoleh dengan susah payah selama perkawinan harus dilepas begitu saja dari tangan mereka. Apalagi suami atau isteri mendapati fakta yang terjadi di mana begitu mudahnya salah seorang yang sudah menikah dan membuat perjanjian kawin berpindah ke lain hati, dan nama yang terdaftar dalam sertifikat tanah dan bangunan hanya salah satu saja dari pasangan suami atau isteri. Hal inilah yang membuat suami atau isteri menjadi was-was akan harta yang telah diperoleh selama perkawinan tersebut.

Prinsipnya harta bersama itu diatur bersama dan dipergunakan dan dalam segala sesuatu harus persetujuan bersama.¹² Walaupun semula kekayaan atas harta bersama itu merupakan milik atau harta bawaan isterinya, akan tetapi apabila harta bawaan tersebut kemudian menjadi bagian atau termasuk kedalam persatuan harta kekayaan atau menjadi harta bersama, maka suami mempunyai hak penuh

14 M. Yahya Harahap. 1975. *Hukum Perkawinan Nasional*. Medan: Zahir Trading, hlm. 123.

atas pengurusannya dan suami tidak diwajibkan untuk memberikan pertanggungjawabannya. Dengan kekuasaan suami yang penuh ini, maka kedudukan isteri lemah.¹³

Kenyataan tidak sedikit bahwa kekuasaan suami atas persatuan harta bersama merupakan kekuasaan dari suami sepenuhnya. Dari hasil penelitian banyak ditemukan para isteri yang dalam perkawinannya mengalami perceraian, tidak mendapatkan bagian dari harta bersama tersebut hal ini diakibatkan harta bersama tersebut dalam bentuk hak milik atas tanah sepenuhnya dikuasai oleh suami.

Putusan suatu perkawinan karna perceraian tidak secara otomatis membagi harta bersama. Hal yang penting diingat oleh pasangan maupun oleh masyarakat adalah putusnya perkawinan dengan adanya perceraian yang dilakukan dihadapan pengadilan, tidak secara otomatis langsung mengatur mengenai pembagian harta bersama dalam perkawinan tersebut. Dalam Pasal 37 UU No. 1/1974 menetapkan, bahwa bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing. Penjelasan Pasal 37 UU No. 1/1974 menyatakan, bahwa yang dimaksud dengan “hukumnya” masing-masing ialah hukum agama, hukum adat dan hukum lainnya.

Akibat hukum yang menyangkut harta bersama berdasarkan Pasal 37 UU No. 1/1974, diserahkan kepada para pihak yang bercerai tentang hukum mana dan hukum apa yang akan berlaku, dan jika tidak ada kesepakatan antara mantan suami isteri, hakim dapat mempertimbangkan menurut rasa keadilan yang sewajarnya. Akibat suatu perceraian terhadap harta bersama bagi setiap orang dapat

berbeda-beda, tergantung dari hukum apa dan mana yang akan digunakan para pihak untuk mengatur harta bersama.¹⁴ Jika perkawinan putus karena perceraian, sementara pasangan tersebut tidak pernah membuat perjanjian pisah harta, maka harus dibuatkan putusan terpisah mengenai pembagian harta gono gini yang mereka miliki. Jika tidak ada putusan/penetapan mengenai pembagian harta gono gini tersebut, maka setiap perbuatan hukum terhadap asset yang terdaftar atas nama salah satu pihak, baik itu atas nama suami/isteri, maka harus mendapatkan persetujuan dari bekas suami/isterinya. Perbuatan hukum dimaksud tidak hanya perbuatan hukum menjual saja, melainkan termasuk menjaminkan dan bahkan menyewakan asset tersebut kepada pihak lain.¹⁵

Selama ini pendaftaran hak atas tanah yang merupakan harta bersama hanya memakai salah satu nama pasangan suami isteri pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Penerbitan hak atas tanah ini tentunya didasarkan pada data fisik dan data yuridis yang lengkap dan benar yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hak atas tanah diterbitkan kepada pemegangnya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah su-

13 R. Soetjojo Prawirohamidjojo dan Asis Safiudin. 1974. *Hukum Orang dan Keluarga* (Menurut Buku I BW). Bandung: Alumn, hlm. 62-63.

16 Hilman Hadikusuma. 2000. *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut: Perundangan Hukum Adat Hukum Agama*. Bandung: Refika Aditama. hlm,189.

17 Irma Devita. 19 Pebruari 2017. Pembagian Harta Gono Gini Saat Cerai dengan Mantan. <http://irmadevita.com/2017/pembagian-harta-gono-gini-saat-cerai-dengan-mantan/>. <diunduh tanggal 3 Maret 2018 pukul 18.45 wita>.

sun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 31 PP No. 24/1997 menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat tersebut hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Bentuk dan isi sertifikat hak atas tanah ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 342; untuk selanjutnya disebut Permen ATR/Kaban No. 7/2016). Menurut ketentuan ini, untuk kepentingan pemegang hak atau pengelola tanah wakaf, diterbitkan sertifikat hak atas tanah, HM atas satuan rumah susun, Hak Tanggungan dan sertifikat tanah wakaf. Sertifikat dimaksud, dicetak pada satu lembar berdasarkan informasi yang diperoleh dari data fisik dan data yuridis. Sertifikat hak atas tanah harus memuat informasi mengenai:

- a. nama pemegang hak atas tanah;
- b. jenis hak atas tanah;
- c. nomor identifikasi bidang tanah;
- d. nomor induk kependudukan/nomor identitas;
- e. tanggal berakhir hak, untuk hak atas tanah dengan jangka waktu;
- f. kutipan peta pendaftaran;
- g. tanggal penerbitan; dan
- h. pengesahan.

Dalam Permen ATR/Kaban No. 7/2016, tidak diatur kemungkinan sertifikat hak atas tanah diterbitkan atas nama bersama. Kalau

hak atas tanah lain hanya dicetak satu lembar saja, maka menurut Pasal 6 Permen ATR/Kaban No. 7/2016, sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama, dicetak sebanyak jumlah pemegang hak bersama. Selanjutnya masing-masing sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama dimaksud memuat nama pemegang hak bersama yang bersangkutan dan besarnya bagian dari hak bersama. Mengenai besarnya bagian dari hak bersama dapat ditulis dalam bentuk pecahan bagian dari jumlah keseluruhan orang pemegang hak bersama.

Mengingat harta benda berupa tanah dan bangunan yang diperoleh selama perkawinan merupakan harta bersama, maka sertifikat hak atas tanah diterbitkan atas nama bersama pasangan suami isteri yang bersangkutan. Sebagai harta bersama, maka tindakan kepengurusan (*beheer*) maupun tindakan kepemilikan (*beshickking*) atas harta berupa tanah dan bangunan tersebut dilakukan bersama-sama suami isteri, sepanjang perkawinan maupun setelah perkawinan putus karena perceraian. Oleh karena itu untuk tanah yang menjadi harta bersama, maka pada sertifikat tanah dapat diterbitkan atas nama keduanya, mencantumkan nama suami isteri, artinya tidak hanya mencantumkan atas nama suami saja.

Pasca tsunami pada tahun 2006, pemerintah Provinsi Aceh melalui Badan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Aceh-Nias (BRR) bersama Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi NAD menyelenggarakan program kebijakan sertifikat bersama untuk kepemilikan tanah yang dinamakan dengan Program Sertifikat Kepemilikan Bersama (SKB) untuk Propinsi Aceh. SKB tersebut adalah program yang diperuntukan bagi keluarga (suami dan istri yang sah atau kakak beradik yatim piatu).

Dengan SKB, keluarga dalam kategori di atas yang menjadi penerima manfaat program relokasi, dimana tanah area tersebut dibeli oleh BRR atau pemerintah daerah akan diberikan sertifikat tanah atas nama bersama (suami istri atau kakak beradik tersebut). Kebijakan program SKB ini didasarkan pada:

1. UUPA pada Pasal 9 ayat (2): Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya;
2. UU No. 1/1974 pada Pasal 35 ayat (1): Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.
3. UU Pemerintahan Aceh Bab 29 pada pasal 213 ayat (1): Setiap Warga Negara Indonesia yang berada di Aceh memiliki hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
4. Keputusan Kepala BPN No 114-II/2005 pada butir 9: Untuk tanah yang menjadi harta bersama dari suami dan isteri, sertifikat tanah dapat diterbitkan atas nama keduanya dan tidak hanya atas nama suami;
5. Konvensi untuk Penghapusan Segala Bentuk Diskriminasi terhadap Perempuan/*Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination Against Women* (CEDAW). Ditandatangani oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tahun 1980 dan diratifikasi pada tahun 1984/artikel 14/G: Perlakuan yang sama dalam pembaruan untuk tanah dan bidang agraris dan juga skema pengaturan lahan;
6. Al-Qur'an Surat An-Nisaa' ayat (7): Hukum Islam memberikan hak bagi semua, laki-laki atau perempuan untuk mempun-

yai kekayaan, termasuk memiliki tanah;

7. Hibah menurut Kompilasi Hukum Islam (Pasal 171 huruf g) adalah pemberian suatu benda, secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain atau lembaga yang masih hidup untuk dimiliki.¹⁶

Pencantuman nama suami isteri bersama pada sertifikat hak atas tanah tentunya membawa akibat yang positif, jika dikemudian hari terjadi perpisahan di antara keduanya. Terdapat beberapa akibat hukum yang dapat terjadi apabila di dalam sertifikat itu terdaftar atas nama suami dan isteri antara lain:

1. Apabila pasangan suami dan isteri yang telah memiliki hak atas tanah sebagai harta bersama berkeinginan untuk menjual hak tersebut tentunya memudahkan berbagai pihak, karena nama yang terdaftar pada sertifikat itu adalah nama suami dan isteri. Mengapa demikian, karena: *pertama*, baik pihak suami atau isteri tidak ada saling mencurigai satu sama lainnya karena tidak ada paksaan dari salah satu pasangan untuk menjual tanah itu dan tentunya maksud penjualan harta bersama itu diketahui oleh pasangan yang lain; dan *kedua*, kemudahan bagi pihak Notaris/PPAT dalam membuat AJB di mana Notaris/PPAT sangat jelas mengetahui siapa pemilik dari hak atas tanah tersebut, apalagi bagi suami yang memiliki isteri lebih dari satu tentunya ini memperjelas kedudukan antara isteri pertama, kedua sampai seterusnya terkecuali adanya surat hibah atau perjanjian kawin yang

18 Mirisa. 2008. Pedoman Program Sertifikat Bersama untuk Kepemilikan Tanah. <https://mirisa.files.wordpress.com/2008/08/pedoman-program-sertifikat-bersama-untuk-kepemilikan-tanah.pdf> <Diunduh tanggal 3 Maret 2018>.

mengikutinya.

2. Kedudukan isteri pertama dan seterusnya sama di mata hukum berdasarkan UU No. 1/1974. Apabila suami hendak menikah, haruslah mendapatkan persetujuan dari isteri terdahulu. Begitu juga dalam masalah pembagian harta bersama antara isteri-isterinya. Dengan adanya pencantuman nama suami dan isteri bersama pada sertifikat hak atas tanah, maka dapat dilakukan pada penulisan nama pada sertifikat hak atas tanah yang lain bagi isteri yang baru. Contoh suami yang menikah dengan isteri pertama, sertifikat hak atas tanahnya tercantum nama suami dan isteri pertama, ketika suami menikah dengan isteri kedua, maka nama yang tercantum pada sertifikat hak atas tanah adalah nama suami, nama isteri pertama dan nama isteri kedua begitu seterusnya sampai tingkat keempat.
3. Apabila nama yang terdaftar adalah nama pasangan suami dan isteri pada sertifikat hak atas tanah, maka tidak akan terjadi penggelapan harta bersama, karena suami atau isteri yang membeli suatu harta tanpa diketahui oleh pasangannya, sehingga harta itu disimpan sendiri atau di sembunyikan.
4. Memperjelas kedudukan suami isteri dan meminimalisir terjadinya penggelapan pajak yang terjadi akibat perkawinan campuran di mana salah satu pihak berke-warganegaraan asing ketika melangsungkan perkawinan dengan WNI atas pembelian harta bersama berupa hak atas tanah, di mana bagi WNI yang melangsungkan perkawinan dengan WNA tidak mempunyai penguasaan hak atas tanah dalam bentuk hak milik.
5. Bila nama yang tercantum dalam sertifi-

kat hak atas nama adalah nama suami dan isteri, maka dapat memudahkan mengidentifikasi hak waris dalam artian bahwa tidak menutup kemungkinan suami akan mempunyai lebih dari satu isteri baik itu hidup secara bersama-sama atau suami bercerai, kemudian menikah lagi dan mantan isteri menikah lagi dengan pria lain. Apabila suami meninggal dunia tentu saja anak dari isteri terdahulu masih punya hak atas harta yang ditinggalkan bapak mereka dan tidak saja keturunan atau anak dari perkawinan isteri terbaru yang berhak menerimanya.

6. Apabila nama yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah adalah nama suami dan isteri, maka hal ini dapat membuat perlindungan bagi Notaris/PPAT dari gugatan secara perdata atau pun gugatan pidana terhadap AJB yang dibuatnya.

PENUTUP

Konsep kepemilikan hak tanah yang merupakan harta bersama mengenai nama yang terdaftar pada sertifikat hak atas tanah tidak diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya, sehingga kepemilikannya menjadi kepemilikan yang semu diantara pasangan suami dan isteri. Berhubung kepemilikan hak atas tanah yang semu tersebut, maka apabila salah satu pihak melakukan perbuatan hukum tanpa persetujuan pihak yang lain, maka perbuatan itu tidak sah dan batal demi hukum.

Menurut UU No. 1/1974 apabila terjadi perceraian diantara pasangan suami isteri, maka harta dibagi dua antara suami dan isteri. Akan tetapi karena nama yang terdaftar di dalam sertifikat hak atas tanah tersebut hanya salah satu dari pasangan suami atau isteri, didapat banyak pembagian harta gono gini yang tidak adil, di mana siapa yang namanya

terdaftar di dalam sertifikat hak atas tanahlah yang banyak menguasai hak bersama berupa tanah tersebut.

Akibat hukum kepemilikan hak atas tanah yang merupakan harta bersama, terhadap sertifikat yang terdaftar atas nama suami dan isteri akan dapat membawa kepastian akan kedudukan suami atau isteri di mata hukum dan tidak ada lagi kepemilikan yang semu. Pendaftaran nama bersama pasangan suami isteri pada sertifikat hak atas tanah yang merupakan harta bersama membawa akibat:

- a. Wewenang suami dan isteri seimbang terhadap harta bersama, dimana tidak ada penggelapan akan harta bersama berupa tanah yang dilakukan salah satu pihak.
- b. Setelah bubarnya suatu perkawinan dengan sebab apapun, maka harta bersama berupa tanah dibagi dua antara suami/isteri, atau antara para ahli waris mereka kalau salah satu pihak meninggal dunia, di mana jelas siapa pemilik hak tanah tersebut ketika perceraian terjadi dikarenakan namanya terdaftar di sertifikat.
- c. Apabila di dalam perundang-undangan telah diatur secara khusus mengenai identitas nama yang terdaftar pada sertifikat hak atas tanah harus nama suami dan isteri, menyebabkan dampak yang positif bagi perlakuan hak yang sama di mata hukum, tidak ada kepemilikan hak yang semu karena sangat jelas bahwa nama yang tercantum di dalam sertifikat hak atas tanahlah yang berhak melakukan tindakan hukum, tidak adanya penggelapan akan pajak yang dilakukan oleh WNA terhadap tanah hak milik, dan memperjelas akan kedudukan ahli waris, serta mengurangi risiko gugatan di pengadilan bagi praktisi hukum terutama Notaris/PPAT.

BIBLIOGRAFI

- Abdulkadir, Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Abdulkadir, Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Devita, Irma. 19 Pebruari 2017. Pembagian Harta Gono Gini Saat Cerai dengan Mantan. <http://irmadevita.com/2017/pembagian-harta-gono-gini-saat-cerai-dengan-mantan/>. <diunduh tanggal 3 Maret 2018 pukul 18.45 wita>
- Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/PDT/1997 tanggal 24 Maret 1999 . putusan.mahkamahagung.go.id. <diunduh tanggal 12 Juni 2017 pukul 23.00 WIB>.
- Hadikusuma, Hilman. 2000. *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut: Perundangan Hukum Adat Hukum Agama*. Bandung: Refika Aditama.
- Hamdalilah. 2016. "Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah". *Lambung Mangkurat Law Journal*. 1(2).
- Harahap, M. Yahya. 1975. *Hukum Perkawinan Nasional*. Medan: Zahir Trading
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Muhjad, M. Hadin dan Nunuk Nuswardani. 2012. *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Mirisa. 2008. Pedoman Program Sertifikat Bersama untuk Kepemilikan Tanah. <https://mirisa.files.wordpress.com/2008/08/pedoman-program-sertifikat-bersama-untuk-kepemilikan-tanah.pdf> <Diunduh tanggal 3 Maret 2018>

- Manan, Abdul. 2006. *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Prawirohamidjojo, R. Soetojo dan Asis Safudin. 1974. *Hukum Orang dan Keluarga Menurut Buku I BW*. Bandung: Alumni.
- Sumardjono, Maria S.W. dan Martin Samosir. 2000. *Hukum Pertanahan dalam Berbagai Aspek*. Medan: Bina Media.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2005. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Press.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sunggono, Bambang. 2012. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Thalib, Sayuti. 1986. *Hukum Kekeluargaan Indonesia*. Jakarta: UI Press.
- Thalib, Sayuti. 1974. *Hukum Kekeluargaan Indonesia*. Jakarta: Yayasan Penerbit UI.
- Peraturan Perundang-undangan**
- Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*) (*Staatsblad*) Tahun 1847 Nomor 23.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 342.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.
- Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019.
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886.