

STATUS KEPEMILIKAN RUMAH YANG DIBANGUN DI ATAS TANAH HIBAH PASCA PERKAWINAN TANPA PERJANJIAN KAWIN

Nurvannisa Fajrimustika, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: fmnurvannisa@gmail.com
Fransiscus Xaverius Arsin, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: fx_arsin@yahoo.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i11.p15>

ABSTRAK

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui status kepemilikan rumah yang dibangun di atas tanah hibah pasca perkawinan tanpa perjanjian kawin. Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah Yuridis Normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan pendekatan teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu berkaitan dengan status kepemilikan rumah sebagai harta bersama yang dibangun di atas tanah yang merupakan harta pribadi salah satu pasangan suami istri. Status rumah yang dibangun di atas tanah hibah merupakan milik bersama karena berdirinya bangunan tersebut diusahakan oleh kedua belah pihak, suami dan istri. Jika terjadi perceraian maka kedua belah pihak berhak atas sebagian rumah tersebut sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Sedangkan kepemilikan tanahnya tetap menjadi milik suami karena tanah tersebut merupakan tanah hibah dari orang tuanya. Harta pribadi tetap harus berada di dalam kewenangan pemilikinya asalkan hal itu bisa dibuktikan secara hukum.

Kata kunci: Harta Bersama, Harta Pribadi, Perceraian, Hibah

ABSTRACT

The purpose of this paper is to determine the ownership status of houses built on post-marriage grant land without a marriage agreement. The research used by the author is Normative Juridical, namely research conducted by approaching theories, concepts, legal principles and laws and regulations relating to this research, namely relating to the status of home ownership as joint property built on land that is the personal property of one of the spouses. The status of a house built on grant land is joint property because the establishment of the building is endeavored by both parties, husband and wife. In the event of divorce, both parties are entitled to a portion of the house so that neither party feels disadvantaged. Meanwhile, the ownership of the land still belongs to the husband because the land is a grant from his parents. Personal property must remain within the authority of its owner as long as it can be proven legally.

Key Words: Marital Property, Prenuptial Property, Divorce, Grants

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial dan merupakan kodratnya untuk hidup berpasangan dan memiliki keturunan. Untuk mewujudkan hal itu maka haruslah ada perkawinan. Dalam Pasal 2 Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya disebut KHI) berbunyi: "Perkawinan menurut hukum Islam adalah pernikahan, yaitu akad yang sangat kuat atau *mitssaqan ghalidzan* untuk mentaati perintah Allah dan melaksanakannya merupakan ibadah."

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan) menyebutkan bahwa: "Perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami isteri dengan tujuan membentuk keluarga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Perkawinan memiliki konsep yaitu hubungan yang mengikat kedua pihak dengan kemauan bersama yang sungguh-sungguh antara seorang pria sebagai suami dan wanita sebagai istri yang hidup bersama.¹

Setelah dilakukannya perkawinan maka di antara suami dan istri masing-masing saling menimbulkan akibat-akibat hukum mengenai harta benda dalam perkawinan, baik harta pribadi yang di bawa masuk ke dalam perkawinan maupun harta bersama yang didapatkan setelah perkawinan. Selain mengenai harta, akibat-akibat hukum lainnya yaitu menyangkut hak dan kewajiban sebagai suami dan istri, hubungan dan tanggung jawab terhadap anak, serta akibat hukum yang menyangkut pihak ketiga.² Mengenai hukum dan kedudukan harta sangat penting untuk dipahami oleh setiap pasangan baik yang akan menjalani perkawinan maupun yang sedang menjalani perkawinan. Selain untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan yang dibutuhkan dalam berumah tangga, harta juga dapat berfungsi sebagai pengikat perkawinan.³

Begitu banyaknya kasus mengenai berakhirnya perkawinan atau perceraian membuat para aparat hukum yang berwenang kesulitan menangani dan menjalani fungsi Peradilan. Tidak sebandingnya jumlah perkara yang masuk dengan jumlah hakim yang menangani perkara tersebut menjadi penyebabnya.⁴ Perempuan-perempuan yang tidak mendapatkan perlindungan dengan adanya perjanjian kawin menjadi satu dari sekian banyak perkara yang diajukan untuk diadili. Beberapa wilayah di Indonesia mengalami peningkatan jumlah tuntutan yang diajukan ke Pengadilan Agama wilayah hukum masing-masing. Namun ada juga wilayah hukum tertentu yang jumlah perkaranya sedikit yaitu wilayah-wilayah menganut hukum adat mengenai perkawinan dengan perjanjian kawin yang dibuat sebelum perkawinan harus mempertahankan ikatan pernikahan mereka sampai salah satu pasangan meninggal dunia.⁵

Tujuan dibuatnya perjanjian kawin adalah untuk memisahkan harta bersama. Segala harta yang didapatkan oleh suami adalah milik suami dan segala harta yang didapatkan oleh istri adalah milik istri atau yang disebut harta pribadi. Masing-masing suami istri dapat melakukan perbuatan hukum atas harta pribadi mereka tanpa melibatkan persetujuan pasangan masing-masing. Dengan dibuatnya harta bersama, suami dan istri sepakat untuk memisahkan harta yang didapatkan mereka sebelum berlangsungnya perkawinan agar tidak tercampur dengan harta bersama.⁶ Selain itu tujuan lain dari perjanjian perkawinan adalah sebagai tindakan preventif apabila terjadi

¹ Pratiwi, Desak Putu Kania, dkk. "Perjanjian Kawin Yang Tidak Didaftarkan Dalam Perkawinan Campuran". *Jurnal Konstruksi Hukum* 4, No. 2 (2020): 272.

² Manaf, Abdul, *Aplikasi Asa Equalitas Hak Dan Kedudukan Suami Dalam Penjaminan Harta Bersama Pada Putusan Mahkamah Agung*, (Bandung, Mandar Maju, 2006), 14.

³ Mujani, Akhmad dan Romdhoni, Abdul Aziz "Kedudukan Harta Dalam Perkawinan Berdasarkan Perspektif Islam", *Risalah, Jurnal Pendidikan dan Studi Islam* 5, No. 1 (2019): 150.

⁴ Burhanudin, Achmad Asfi. "Konsep Perjanjian Perkawinan Dalam Perspektif Perbandingan Hukum (Hukum Perdata dan Hukum Islam)". *Jurnal El-Faqih* 5, No. 2 (2019): 114.

⁵ *Ibid.*

⁶ Paramita, Erdhyan dan Darori, Irnawan, "Akibat Hukum Perjanjian Perkawinan Tidak Disahkan Oleh Pegawai Pencatat Perkawinan", *Jurnal Reportorium* 4, No. 2 (2017): 37.

perceraian untuk akhirnya akan mudah melakukan pembagian harta gono-gini sehingga tidak terjadi perselisihan antara suami dan istri.⁷

Perjanjian kawin diatur dalam Pasal 29 UU Perkawinan:

1. Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan kedua belah pihak atas persetujuan bersama dapat mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pegawai pencatatan perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut.
2. Perjanjian tersebut tidak dapat disahkan bilamana melanggar batas-batas hukum, agama dan kesusilaan.
3. Perjanjian tersebut berlaku sejak perkawinan dilangsungkan.
4. Selama perkawinan berlangsung perjanjian tersebut tidak dapat dirubah kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk merubah dan perubahan tidak merugikan pihak ketiga.⁸

Namun isi pasal tersebut telah diubah oleh putusan Mahkamah Agung Nomor 69/PUU-XIII/2015 yang menyebutkan:

1. Pasal 29 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai "Pada waktu, sebelum dilangsungkan atau selama dalam ikatan perkawinan kedua belah pihak atas persetujuan bersama dapat mengajukan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan atau notaris, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga tersangkut".
2. Pasal 29 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai "perjanjian tersebut mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan, kecuali ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan".
3. Pasal 29 ayat (4) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai "selama perkawinan berlangsung, perjanjian perkawinan dapat mengenai harta perkawinan atau perjanjian lainnya, tidak dapat diubah atau dicabut, kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk mengubah atau mencabut, dan perubahan atau pencabutan itu tidak merugikan pihak ketiga".⁹

Begitu banyaknya kasus mengenai berakhirnya perkawinan atau perceraian membuat para aparat hukum yang berwenang kesulitan menangani dan menjalani fungsi Peradilan. Tidak sebandingnya jumlah perkara yang masuk dengan jumlah hakim yang menangani perkara tersebut menjadi penyebabnya.¹⁰ Perempuan-perempuan yang tidak mendapatkan perlindungan dengan adanya perjanjian kawin menjadi satu dari sekian banyak perkara yang diajukan untuk diadili. Beberapa wilayah di Indonesia mengalami peningkatan jumlah tuntutan yang diajukan ke Pengadilan Agama wilayah hukum masing-masing. Namun ada juga wilayah hukum tertentu yang jumlah perkaranya sedikit yaitu wilayah-wilayah menganut hukum adat mengenai perkawinan dengan perjanjian kawin yang dibuat sebelum perkawinan harus

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Burhanudin, Achmad Asfi. "Konsep Perjanjian Perkawinan Dalam Perspektif Perbandingan Hukum (Hukum Perdata dan Hukum Islam)". *Jurnal El-Faqih* 5, No. 2 (2019): 114.

mempertahankan ikatan pernikahan mereka sampai salah satu pasangan meninggal dunia.¹¹

Akibat hukum terjadinya perceraian terhadap harta bersama telah diatur dalam Pasal 126 KUH Perdata menyebutkan bahwa harta bersama bubar demi hukum salah satunya adalah karena perceraian. Pasal 37 UU Perkawinan pula menyebutkan “Bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing”. Kalimat hukumnya masing-masing tersebut memiliki arti bahwa subjek-subjek yang bercerai dapat melakukan kesepakatan memilih hukum apa yang berlaku atas harta mereka sebagai mantan suami dan istri. Namun jika tidak terdapat kesepakatan maka hakim dapat memutuskan dengan memperhatikan asas keadilan.

Dalam hal terdapat kepemilikan harta bersama tumpang tindih dengan harta pribadi maka penyelesaian yang dilakukan adalah terpisah terhadap masing-masing harta tersebut. Pada harta bersama dibagi secara merata antara mantan suami dan istri sedangkan harta pribadi yang tumpang tindih dengan harta bersama tersebut adalah tetap menjadi pemilikinya.

Kepemilikan harta bersama tumpang tindih dengan harta pribadi dapat terjadi pada pendirian sebuah rumah oleh suami dan istri di atas tanah hibah yang didapatkan salah satu dari mereka setelah perkawinan berlangsung. Pasangan menikah tersebut bahu membahu dan saling memberikan kontribusi terutama dalam hal pendanaan untuk pembangunan rumah tersebut agar dapat ditinggali bersama. Namun yang menjadi permasalahan adalah ketika mereka menikah tanpa membuat perjanjian perkawinan mengenai pemisahan harta. Oleh karena kedua suami dan istri tersebut tunduk pada UU Perkawinan, maka harta yang didapatkan oleh keduanya merupakan kepemilikan bersama selama didapatkan sepanjang perkawinan tidak peduli pihak suami atau pihak istri yang mendapatkan harta tersebut. Karena tidak terdapat perjanjian ataupun kesepakatan apapun yang mengikat mengenai pemisahan harta benda maka tidak ada sesuatu pun yang dapat membuktikan kepemilikan sepihak atas harta benda di dalam perkawinan kecuali harta pribadi yang didapatkan dari warisan, hibah dan hadiah.

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penulisan ini adalah bagaimana status kepemilikan rumah yang dibangun di atas tanah hibah pasca perkawinan tanpa perjanjian kawin?

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui status kepemilikan rumah yang dibangun di atas tanah hibah pasca perkawinan tanpa perjanjian kawin.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah Yuridis Normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan pendekatan teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu berkaitan dengan status kepemilikan rumah sebagai harta bersama yang dibangun di atas tanah yang merupakan harta pribadi salah satu pasangan suami istri. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang didapatkan dalam bentuk penelitian berupa kepustakaan di Perpustakaan dan penelusuran melalui Internet. Sehingga data sekunder tersebut dapat bersumber dari jurnal hukum, tesis, buku-buku yang berkaitan

¹¹ *Ibid.*

dengan perceraian, harta bawaan, harta pribadi dan juga dapat menggunakan data sekunder berupa KUHPerdara, Kompilasi Hukum Islam, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Data yang telah dianalisis tersebut lalu diuraikan secara berkualitas dalam bentuk suatu kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindik, dan efektif. Sehingga penelitian ini akan menggunakan suatu metode analisis kualitatif terhadap status kepemilikan rumah sebagai harta bersama yang dibangun di atas tanah yang merupakan harta pribadi salah satu pasangan suami istri dengan merujuk kepada KUHPerdara, Kompilasi Hukum Islam, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Kemudian hasil analisis tersebut dapat memberikan penjabaran analisa hukum secara ilmiah terhadap permasalahan yang sedang diteliti agar dapat ditarik menjadi suatu kesimpulan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pasal 35 UU Perkawinan menyebutkan harta perkawinan terdiri dari:

1. Harta bersama, meliputi semua harta yang diperoleh suami dan istri selama perkawinan berlangsung yang berasal dari pendapatan suami dan pendapatan istri.
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.¹²

Dari pasal ini dapat dipahami bahwa harta bersama merupakan harta yang diperoleh oleh suami dan istri selama perkawinan. Tidak peduli siapa yang mendapatkan harta - apakah suami dan istri yang mendapatkan secara bersama-sama, atau hanya suami yang mendapatkan atau hanya istri saja yang mendapatkan- selama harta itu diperoleh sepanjang perkawinan.¹³ Masing-masing suami atau istri berhak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta tersebut dengan persetujuan kedua belah pihak seperti yang terdapat di dalam Pasal 36 UU Perkawinan.

Pasal 85 – Pasal 97 KHI, menyebutkan bahwa harta perkawinan dapat dibagi atas:

1. Harta bawaan suami, yaitu harta yang dibawa suami sejak sebelum perkawinan;
2. Harta bawaan istri, yaitu harta yang dibawanya sejak sebelum perkawinan;
3. Harta bersama suami istri, yaitu harta benda yang diperoleh selama perkawinan yang menjadi harta bersama suami istri;
4. Harta hasil dari hadiah, hibah, waris, dan *shadaqah* suami, yaitu harta yang diperolehnya sebagai hadiah atau warisan;
5. Harta hasil hadiah, hibah, waris, dan *shadaqah* istri, yaitu harta yang diperolehnya sebagai hadiah atau warisan.¹⁴

Harta bersama dapat berupa benda berwujud yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak, serta surat-surat berharga. Sedangkan yang tidak berwujud yaitu berupa hak dan kewajiban. Semua harta ini dapat dijadikan jaminan oleh salah satu pihak berdasarkan persetujuan pihak lainnya. Menjual atau memindahkan harta bersama tanpa persetujuan salah satu pihak adalah dilarang, kedua-duanya memiliki kewajiban

¹²Indonesia, *Undang-undang Tentang Perkawinan*, UU Nomor 1 Tahun 1974, LN Nomor 1, Tahun 1974, TLN No. 3019, Ps.35.

¹³ Djuniarti, Evi. "Hukum Harta Bersama Ditinjau Dari Persepektif Undang-Undang Perkawinan dan KHU Perdata". *Jurnal Penelitian Hukum* 17, No. 4 (2017): 450.

¹⁴ Kompilasi Hukum Islam Pasal 85-Pasal 97.

untuk sama-sama menjaga harta bersama.¹⁵ Hal ini juga berlaku untuk hutang yang dibebankan pada hartanya masing-masing, kecuali hutang bersama yang dilakukan untuk kepentingan keluarga maka bebannya terletak pada harta bersama. Apabila harta bersama tidak mencukupi untuk melunasi hutang bersama tersebut maka dibebankan pada harta suami dan apabila masih tidak mencukupi maka dibebankan pada harta istri seperti yang telah tertuang dalam Pasal 93 KHI.¹⁶

Para ulama Indonesia mengakui, dalam wawancara dalam rangka penyusunan KHI, bahwa harta bersama dalam perkawinan tidak pernah dibicarakan oleh para ahli hukum Islam dari berbagai mazhab yang ada.¹⁷ Terdapat perbedaan pendapat di antara para ahli hukum Islam di Indonesia mengenai harta bersama ini. Pendapat pertama mengatakan bahwa harta bersama diatur di dalam syariat Islam berdasarkan pada ayat Al-Qur'an, seperti di dalam surah Al-Baqarah ayat 228, surah An-Nisa ayat 21 dan ayat 34 yang mengisyaratkan harta bersama adalah harta yang diperoleh oleh suami istri secara bersama-sama, atau diperoleh hanya oleh suami, ataupun diperoleh hanya oleh istri selama dalam perkawinan. Sedangkan pendapat yang kedua mengatakan bahwa harta bersama itu tidak dikenal dalam Islam, kecuali *syirkah* antara suami istri yang dibuat sebelum atau pada saat perkawinan berlangsung.¹⁸

Hukum Islam memberikan hak secara pribadi kepada suami dan istri dalam kepemilikan hartanya, dimana masing-masing suami dan istri tidak dapat mengintervensi harta mereka. Suami memiliki kontrol penuh terhadap harta yang diperoleh karena hadiah serta warisan, begitu juga dengan istri yang memiliki hak dan control sepenuhnya terhadap harta yang diperoleh karena pemberian, warisan, mahar dan lain sebagainya. Harta yang mereka miliki sebelum menikah juga menjadi hak mereka masing-masing.¹⁹

Secara teknis, kepemilikan harta bersama itu disamakan dengan bentuk kerjasama (*syirkah*).²⁰ Disamakan dengan bentuk Kerjasama (*syirkah*) karena suami dan istri sama-sama berusaha untuk mendapatkan harta benda untuk menafkahi kehidupan mereka sehari-hari, selain itu harta tersebut dapat juga ditabung untuk keperluan di masa depan dan apabila memungkinkan harta tersebut ditinggalkan untuk menjadi warisan bagi keturunan mereka.²¹

Beberapa macam harta yang dapat disyirkahkan:

1. Harta bawaan;
2. Harta atas usaha masing-masing/harta pencaharian;

¹⁵ Mujani, Akhmad dan Romdhoni, Abdul Aziz "Kedudukan Harta Dalam Perkawinan Berdasarkan Perspektif Islam", *Risalah, Jurnal Pendidikan dan Studi Islam* 5, No. 1 (2019): 152.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Junaidy, Abdul Basith. "Harta Bersama Dalam Hukum Islam di Indonesia (Perspektif Sosilogis)", *Al-Qanun* 17, No. 2 (2014): 359.

¹⁸ Jamaluddin dan Amalia, Nanda, *Buku Ajar Hukum Perkawinan*, (Lhokseumawe, Unimal Press, 2016): 127.

¹⁹ Puspytasari, Heppy Hyma. "Harta Bersama Dalam Perkawinan Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif". *Jatiswara* 35, No. 2 (2020): 136.

²⁰ Junaidy, Abdul Basith. "Harta Bersama Dalam Hukum Islam di Indonesia (Perspektif Sosilogis)", *Al-Qanun* 17, No. 2 (2014): 359.

²¹ Mujani, Akhmad dan Romdhoni, Abdul Aziz "Kedudukan Harta Dalam Perkawinan Berdasarkan Perspektif Islam", *Risalah, Jurnal Pendidikan dan Studi Islam* 5, No. 1 (2019): 152.

3. Harta masing-masing atas dasar pemberian wasiat, warisan, atau hibah.²²

Beberapa cara terjadinya *syirkah* sebagai berikut:

1. *Syirkah* dapat terjadi melalui perjanjian yang dibuat secara tertulis ataupun lisan yang dibuat sebelum atau sesudah terjadinya akad nikah, berlaku untuk harta bawaan, harta masing-masing yang diperoleh setelah kawin bukan atas usaha sendiri, atau harta pencaharian.
2. *Syirkah* dapat terjadi karena telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, bahwa harta bersama merupakan harta yang diperoleh oleh suami atau istri atau kedua-duanya selama perkawinan berlangsung.²³

Dalam hal terjadi perceraian dapat merujuk Pasal 97 KHI, yang berbunyi: "Janda atau duda cerai hidup masing-masing berhak seperdua dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan."²⁴ Ternyata bunyi pasal tersebut tidak memiliki dalil yang dapat dipertanggungjawabkan. Pembagian harta gono gini sebenarnya dapat dikembalikan kepada kesepakatan kedua belah pihak antara suami dan istri apabila memang suami dan istri masing-masing memiliki andil dalam tersedianya barang yang menjadi harta bersama. Namun, apabila hanya suami yang memiliki andil dalam penyediaan barang-barang dalam perkawinan, maka semuanya adalah milik suami dan begitu juga sebaliknya. Tidak terdapat harta gono gini dalam hal ini, kecuali harta yang telah dihibahkan suami kepada istri, maka harta itu menjadi milik istri.²⁵

Di dalam Pasal 128 KUH Perdata menyebutkan bahwa setelah perkawinan itu bubar maka harta bersama atau harta gono gini dibagi dua artinya suami mendapatkan separuh dan istri mendapatkan separuh, dengan tidak memperdulikan siapa yang memperoleh barang-barang tersebut sepanjang perkawinan. Agar tidak terjadi kerugian pada salah satu pihak maka pembagian harta gono gini harus didasarkan pada aspek keadilan. Pembagian tersebut harus bisa mengakomodir kepentingan semua pihak.

Pada kasus pendirian sebuah rumah oleh suami dan istri di atas tanah hibah kepada salah satu dari mereka yang didapatkan setelah perkawinan berlangsung. Pasangan menikah tersebut bahu membahu dan saling memberikan kontribusi terutama dalam hal pendanaan untuk pembangunan rumah tersebut. Oleh karena tidak ada perjanjian mengenai pemisahan harta (yang dikenal dengan perjanjian perkawinan) sebelum atau pada saat perkawinan itu dilaksanakan, maka secara otomatis harta yang didapatkan selama perkawinan berlangsung menjadi harta bersama.²⁶ Apabila terjadi perceraian, maka pembagian harta benda perkawinan adalah UU Perkawinan yang mengacu pada KHI jika beragama Islam. Jika terjadi perceraian bila tidak terdapat adanya suatu perjanjian perkawinan mengenai pemisahan harta, dalam praktik biasanya memang mengalami kesulitan dalam pembuktiannya, sehingga untuk lebih

²² Thalib, Sayuti. *Hukum Kekeluargaan Indonesia : berlaku bagi umat Islam*. (Jakarta, UI Press, 1986): 84.

²³ *Ibid.*

²⁴ Kompilasi Hukum Islam Pasal 97.

²⁵ Mujani, Akhmad dan Romdhoni, Abdul Aziz "Kedudukan Harta Dalam Perkawinan Berdasarkan Perspektif Islam", *Risalah, Jurnal Pendidikan dan Studi Islam* 5, No. 1 (2019): 154.

²⁶ Djuniarti, Evi. "Hukum Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif Undang-Undang Perkawinan dan KHU Perdata". *Jurnal Penelitian Hukum* 17, No. 4 (2017): 449.

jelasnya mengenai “bagian masing-masing”, diadakan perjanjian perkawinan mengenai pemisahan harta.²⁷

Seperti yang telah disebutkan secara sekilas pada awal pembahasan bahwa hibah merupakan harta pribadi, hal ini dipertegas kembali dalam Pasal 87 ayat (2) KHI yang berbunyi: “Suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sodaqah atau lainnya.” Dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.²⁸ Menurut undang-undang penghibahan hanya dapat terjadi diantara orang-orang yang masih hidup.

Syarat mutlak pemberian hibah adalah dituangkan ke dalam akta autentik yang dibuat oleh notaris. Akta hibah yang dibuat dibawah tangan adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun. Dalam Pasal 1683 KUHPerduta menyebutkan bahwa “Tiada suatu penghibahan pun mengikat penghibah atau mengakibatkan sesuatu sebelum penghibahan diterima dengan kata-kata tegas oleh orang yang diberi hibah atau oleh wakilnya yang telah diberi kuasa olehnya untuk menerima hibah yang telah atau akan dihibahkannya itu. Jika penerimaan itu tidak dilakukan dengan akta hibah itu maka penerimaan itu dapat dilakukan dengan suatu akta otentik kemudian, yang naskah aslinya harus disimpan oleh Notaris asal saja hal itu terjadi waktu penghibah masih hidup; dalam hal demikian maka bagi penghibah, hibah tersebut hanya sah sejak penerimaan hibah itu diberitahukan dengan resmi kepadanya”.

Pada kasus tumpang tindih sebuah harta bersama berbentuk bangunan rumah yang didirikan di atas tanah pribadi, seperti yang telah dipaparkan pada bagian latar belakang, berlaku asas pemisahan horizontal dalam kepemilikan bangunan rumah dan tanah tersebut yang dianut oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang berprinsip bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi perbuatan hukum atas benda-benda yang ada di atas tanah tersebut.²⁹ Ada pemisahan antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya serta hak atas tanah tidak serta merta sama dengan hak bangunan yang berdiri di atasnya. Asas pemisahan horizontal dapat ditemukan dalam Pasal 44 ayat 1 UUPA³⁰ yang berbunyi “Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.”

Menurut Koeswahyono asas pemisahan horizontal terhadap kepemilikan atas tanah beserta benda-benda yang berada di atasnya adalah terpisah satu sama lainnya. Kepemilikan atas tanah terlepas dari benda-benda di atasnya, sehingga pemilik atas tanah maupun pemilik benda-benda di atasnya dapat berbeda. Kemudian menurut Santoso pula asas pemisahan horizontal terhadap kepemilikan tanah merupakan sifat

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 166.

²⁹ Dwiyatni, Sri Harini. “Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) dan Asas Pelekatan (Verticale Accesie) Dalam Hukum Agraria Nasional”, *Refleksi Hukum* 5, No. 1 (2020): 128.

³⁰ Ganindra, Dyah Devina Maya dan Kurniawan, Faizal. “Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan”. *Yuridika* 32, No. 2 (2017): 230.

dari hukum adat yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat di masa sekarang yang diadopsi oleh hukum agraria nasional. Kepemilikan atas tanah tidak otomatis memiliki benda-benda yang berada di atasnya juga. Segala sesuatu yang berada di atas tanah baik itu bangunan, tanaman dan lain sebagainya adalah milik pihak yang mendirikan bangunan atas menanam tanaman tersebut, tidak peduli apakah pihak tersebut merupakan pemilik tanahnya atau bukan, kecuali ada perjanjian sebaliknya. Perbuatan hukum terhadap tanah tidak meliputi bangunan, tanaman dan lain sebagainya yang berada di atas tanah, jika hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas.³¹

Asas pemisahan horizontal menyebabkan kepemilikan tanah terpisah dari benda-benda yang melekat kepadanya dan memiliki subjek atau pemilik yang berbeda. Benda-benda yang melekat pada tanah, termasuk rumah, memiliki status hukumnya sendiri dan tidak mengikuti status hukum tanah dimana rumah tersebut dibangun. Oleh karena itu, menurut hukum rumah bukan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Segala perbuatan hukum yang mengenai tanah tidak akan menyinggung status rumah yang ada di atasnya. Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa permasalahan yang timbul dari mendirikan bangunan di tanah orang lain jalan keluarnya ada pada pemisahan pemilik tanah dan bangunan, mengikuti konsep hukum adat mengenai tanah khususnya hukum tanah yang berkaitan dengan mendirikan sebuah bangunan.³²

Hal ini sangat lekat dengan pengertian hak numpang yang mana seseorang yang tinggal di dalam sebuah bangunan di atas tanah yang tidak ada sangkut pautnya dengan dirinya dan bangunan yang berdiri di atasnya. Hak numpang disebutkan di dalam Pasal 711 KUH Perdata yaitu Hak numpang karang adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain.³³ Tentu dengan permasalahan di antara suami istri yang hanya dapat dilihat kesamaannya pada hak numpang hanyalah definisinya saja. Mengenai jangka waktu, pengalihan hak, maupun pembayaran atas pemanfaatan tanah sangatlah berbeda.

Jadi status rumah yang dibangun di atas tanah hibah merupakan milik bersama karena berdirinya bangunan tersebut diusahakan oleh kedua belah pihak, suami dan istri. Jika terjadi perceraian maka kedua belah pihak berhak atas sebagian rumah tersebut sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Karena apabila ada salah satu atau beberapa pihak yang merasa dirugikan atas pembagian tersebut maka rasa keadilan dan keseimbangan kedudukan suami dan istri tidaklah terpenuhi. Oleh karena itu pembagian tersebut dibagi sama rata karena masing-masing memiliki kontribusinya tersendiri selama pembangunan dan pengisian peralatan rumah tangga di dalam rumah tersebut. Sedangkan kepemilikan tanahnya tetap menjadi milik suami karena tanah tersebut merupakan tanah hibah dari orang tuanya. Harta pribadi tetap harus berada di dalam kewenangan pemiliknya asalkan hal itu bisa dibuktikan secara hukum.

4. KESIMPULAN

Status rumah yang dibangun di atas tanah hibah merupakan milik bersama karena berdirinya bangunan tersebut diusahakan oleh kedua belah pihak, suami dan istri. Jika terjadi perceraian maka kedua belah pihak berhak atas sebagian rumah tersebut

³¹ Andari, Cicilia Putri dan Purwoatmodjo, Djumadi, "Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah", *Notarius* 12, No. 2 (2019): 706.

³² Soelistyowati, "Asas Pemisahan Horizontal Dalam Pembangunan Rumah Susun Di Indonesia", Tesis Universitas Airlangga, (2005): 16.

³³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 711.

sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Karena apabila ada salah satu atau beberapa pihak yang merasa dirugikan atas pembagian tersebut maka rasa keadilan dan keseimbangan kedudukan suami dan istri tidaklah terpenuhi. Oleh karena itu pembagian tersebut dibagi sama rata karena masing-masing memiliki kontribusinya tersendiri selama pembangunan dan pengisian peralatan rumah tangga di dalam rumah tersebut. Sedangkan kepemilikan tanahnya tetap menjadi milik suami karena tanah tersebut merupakan tanah hibah dari orang tuanya. Harta pribadi tetap harus berada di dalam kewenangan pemilikinya asalkan hal itu bisa dibuktikan secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Jamaluddin dan Amalia, Nanda, *Buku Ajar Hukum Perkawinan*, (Lhokseumawe, Unimal Press, 2016).
- Thalib, Sayuti. *Hukum Kekeluargaan Indonesia : berlaku bagi umat Islam*. (Jakarta, UI Press, 1986).
- Manaf, Abdul, *Aplikasi Asa Equalitas Hak Dan Kedudukan Suami Dalam Penjaminan Harta Bersama Pada Putusan Mahkamah Agung*, (Bandung, Mandar Maju, 2006).

Jurnal

- Burhanudin, Achmad Asfi. *Konsep Perjanjian Perkawinan Dalam Perspektif Perbandingan Hukum (Hukum Perdata dan Hukum Islam)*. *Jurnal El-Faqih* 5, No. 2 (2019): 112-125.
- Djuniarti, Evi. *Harta Bersama Ditinjau Dari Persepektif Undang-Undang Perkawinan dan KUH Perdata*. *Jurnal Penelitian Hukum* 17, No. 4 (2017): 445-461.
- Dwiyatni, Sri Harini. *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) dan Asas Pelekatan (Verticale Accesie) Dalam Hukum Agraria Nasional*. *Refleksi Hukum* 5, No. 1 (2020): 125-144.
- Ganindra, Dyah Devina Maya dan Kurniawan, Faizal. *Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan*. *Yuridika* 32, No. 2 (2017):228-259.
- Junaidy, Abdul Basith. *Harta Bersama Dalam Hukum Islam di Indonesia (Perspektif Sosilogis)*, *Al-Qanun* 17, No. 2 (2014): 345-368.
- Mujani, Akhmad dan Romdhoni, Abdul Aziz. *Kedudukan Harta Dalam Perkawinan Berdasarkan Perspektif Islam*. *Risalah, Jurnal Pendidikan dan Studi Islam* 5, No. 1 (2019): 149-161.
- Paramita, Erdhyan dan Darori, Irnawan. *Akibat Hukum Perjanjian Perkawinan Tidak Disahkan Oleh Pegawai Pencatat Perkawinan*. *Jurnal Reportorium* 4, No. 2 (2017):32-38.
- Pratiwi, Desak Putu Kania, Budhiarta, I Nyoman Putu dan Arini, Desak Gde Dwi. *Perjanjian Kawin Yang Tidak Didaftarkan Dalam Perkawinan Campuran*. *Jurnal Konstruksi Hukum* 4, No. 2 (2020): 271-275.
- Puspytasari, Heppy Hyma. *Harta Bersama Dalam Perkawinan Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*. *Jatiswara* 35, No. 2 (2020): 129-143.
- Soelistyowati. *Asas Pemisahan Horisontal Dalam Pembangunan Rumah Susun Di Indonesia*. *Tesis Universitas Airlangga*, (2005): 1-104.

Peraturan dan Perundang-Undangan

Kompilasi Hukum Islam

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan