



**Ranah Research**

E-ISSN: 2655-0865

**Journal of Multidisciplinary Research and Development**

082170743613

ranahresearch@gmail.com

<https://jurnal.ranahresearch.com>

DOI: <https://doi.org/10.38035/rrj.v7i3>

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## **Kedudukan Perkawinan Campuran Tanpa Perjanjian Kawin Atas Jual Beli Apartemen Dengan Hak Guna Bangunan**

**Callista Raihana Anjani<sup>1</sup>, Victoria Yuliana Nualedang<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Universitas Airlangga, Indonesia, [callista.raihana.anjani-2024@fh.unair.ac.id](mailto:callista.raihana.anjani-2024@fh.unair.ac.id)

<sup>2</sup> Universitas Airlangga, Indonesia, [victoria.yuliana.nualedang-2024@fh.unair.ac.id](mailto:victoria.yuliana.nualedang-2024@fh.unair.ac.id)

Corresponding Author: [callista.raihana.anjani-2024@fh.unair.ac.id](mailto:callista.raihana.anjani-2024@fh.unair.ac.id) <sup>1</sup>

**Abstract:** *Marriage between Indonesian citizens and foreign citizens is something that often occurs in society, but this marriage between countries means that Indonesian citizens can no longer have rights to certain land in Indonesia during their marriage. So this research aims to analyze the legal consequences of Indonesian citizens entering into mixed marriages regarding the sale and purchase of apartments with building use rights, mixed marriages, namely marriages between citizens based on various kinds of differences, one of which is differences in nationality. The legal consequences of this marriage concern the assets obtained during the marriage. If you do not previously make a marriage agreement that contains arrangements regarding assets, then the assets acquired during the marriage are considered joint property, so a property separation agreement is required which can be made at the time of the marriage, before the marriage takes place, or during the marriage as stated in the Court's Decision. Constitution Number: 69/PUU XIII/2015. The research method used in this research is the Normative Juridical legal research method, which refers to statutory regulations. The results of this research show that Indonesian citizens who enter into mixed marriages have limited land ownership status in Indonesia, because the assets obtained during the marriage become joint assets, meaning that the assets belong to both parties and if any action is taken on these assets, they must obtain approval from husband or wife.*

**Keyword:** *Mixed Marriage, Marriage Agreement, Building Use Rights*

**Abstrak:** Perkawinan antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing merupakan hal yang sering terjadi dalam masyarakat, namun perkawinan antar negara ini membuat WNI tidak dapat memiliki lagi hak atas tanah tertentu di Indonesia dalam perkawinannya. Sehingga penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mengenai akibat hukum Warga Negara Indonesia yang Melakukan Perkawinan Campuran atas jual beli apartemen dengan hak guna bangunan, perkawinan campuran yaitu perkawinan yang dilakukan antar warga negara yang dilatar belakangi oleh berbagai macam perbedaan salah satunya adalah perbedaan kewarganegaraan. Akibat hukum dari perkawinan ini menyangkut harta yang diperoleh selama perkawinan. Apabila sebelumnya tidak membuat perjanjian perkawinan yang memuat pengaturan mengenai harta kekayaan, maka harta yang diperoleh selama perkawinan dianggap sebagai harta bersama, sehingga diperlukan perjanjian pemisahan harta yang dapat

dibuat pada waktu perkawinan, sebelum dilangsungkannya perkawinan, atau selama dalam ikatan perkawinan sebagaimana yang tertuang Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 69/PUU XIII/2015. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum Yuridis Normatif, yang mengacu pada peraturan perundang-undangan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa WNI yang melakukan perkawinan campuran memiliki status kepemilikan hak atas tanah yang terbatas di Indonesia, dikarenakan harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama artinya harta tersebut milik kedua pihak dan apabila terdapat tindakan yang diambil atas harta tersebut harus mendapat persetujuan dari suami atau istri.

**Kata Kunci:** Perkawinan Campuran, Perjanjian Perkawinan, Hak Guna Bangunan

## PENDAHULUAN

Perkawinan adalah persekutuan hidup antara seorang pria dan seorang wanita yang dikukuhkan secara formal dengan undang-undang, menurut tujuan suami istri dan undang-undang, dan dilakukan untuk selama hidupnya menurut pengertian lembaga perkawinan (Soetojo Prawirohamidjojo, 2012). Berdasarkan ketentuan 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 istri dengan tujuan membentuk keluarga atau rumah tangga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Perkawinan Warga Negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI) dengan orang asing diatur dalam Pasal 57 UU Perkawinan yang dikenal dengan istilah perkawinan campuran, perkawinan campuran yaitu perkawinan yang dilakukan antar warga negara yang dilatar belakangi oleh berbagai macam perbedaan salah satunya adalah perbedaan kewarganegaraan (Dewi dan Syafitri, 2022, hal 180). Dari adanya perkawinan campuran tentu terdapat konsekuensi hukum yang timbul dari ikatan perkawinan karena perkawinan yang telah dilakukan secara sah di depan hukum, akan selalu disertai dengan akibat hukum yang timbul setelahnya. Hubungan hukum itu di antaranya yaitu mengenai hubungan suami istri, harta kekayaan, dan anak.

Akibat hukum dalam hal harta kekayaan menyangkut mengenai harta yang diperoleh selama perkawinan. Apabila sebelumnya tidak membuat perjanjian perkawinan yang memuat pengaturan mengenai harta kekayaan, maka harta yang diperoleh selama perkawinan dianggap sebagai harta bersama. Berdasarkan Pasal 36 Ayat (1) UU Perkawinan, pasangan suami dan istri memiliki hak untuk mengelola harta bersama dengan persetujuan dari kedua belah pihak setelah mendapat persetujuan dari istri suami berhak mengelola harta bersama begitu pun sebaliknya (Mahadewi & Putra, 2020, hal 116 ). Salah satu tindakan yang memerlukan persetujuan para pihak terkait harta bersama adalah tindakan dalam menjual dan membeli suatu barang. Dalam hal ini membeli suatu properti untuk dijadikan tempat tinggal maka diperlukannya kesepakatan para pihak untuk menentukan hak kepemilikan.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur beberapa bentuk hak atas tanah meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagaimana termuat dalam Pasal 16 UUPA, yang menjadi masalah adalah terkait status WNI yang kawin dengan orang asing dan hanya dapat menggunakan hak pakai untuk harta bersama kecuali terdapat perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri yang dibuat dengan akta notaris.

Salah satu kasus yang membahas mengenai status kepemilikan WNI yang melakukan perkawinan dengan orang asing adalah Putusan Nomor: 51/Pdt.G/2015/PN.Jkt-Sel. Kasus tersebut bermula dari Penggugat membeli apartemen yang memiliki hak guna bangunan dari Tergugat sebagai developer. Penggugat berdalil telah melaksanakan kewajiban untuk

melakukan pembayaran apartemen secara lunas, namun sampai gugatan diajukan, Penggugat belum menerima unit apartemen ataupun melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB). Penggugat telah berulang kali melakukan komunikasi dengan Tergugat untuk meminta Tergugat dapat melakukan perjanjian pengikatan jual beli dan menyerahkan unit apartemen tersebut, namun permintaan tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat, sehingga Penggugat menyadari bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi.

Tergugat beralasan bahwa tidak dapat melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli dan Akta Jual Beli atas satu unit apartemen yang dipesan dan yang telah dibayar Penggugat karena Tergugat baru mendapatkan informasi bahwa suami Penggugat adalah seorang warga negara asing. Penggugat dan suami tidak membuat perjanjian pemisahan harta, sehingga harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Maka dari itu, terjadi percampuran harta sebagaimana yang termuat dalam Pasal 35 UU Perkawinan. Akibat hukum karena Penggugat tidak membuat perjanjian pemisahan harta adalah Penggugat tidak dapat memiliki hak atas tanah berupa hak milik dan hak guna bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 21 dan Pasal 36 UUPA. Pada putusan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengemukakan yakni berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPA bahwa WNI yang melakukan perkawinan dengan WNA tidak diperbolehkan untuk memiliki/memperoleh hak atas Guna Bangunan, termasuk atas satuan rumah susun yang di bangun di atas hak Guna Bangunan, kecuali telah dibuat perjanjian perkawinan yang memuat mengenai pemisahan harta.

Penelitian ini berfokus pada akibat hukum dari perjanjian jual beli apartemen oleh pasangan perkawinan campuran tanpa adanya perjanjian kawin, serta hak guna bangunan bagi WNI dalam perkawinan campuran, dimana urgensi dari penelitian ini yaitu untuk memberikan kepastian hukum bagi pasangan perkawinan campuran terkait kepemilikan properti dan hak atas tanah di Indonesia, dan menganalisis implikasi hukum dari tidak adanya perjanjian perkawinan dalam perkawinan campuran terhadap transaksi jual beli apartemen.

Berdasarkan pemaparan uraian tersebut di atas, sehingga dapat dikemukakan beberapa permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut: 1) Apakah akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian jual beli apartemen yang dilakukan oleh pasangan perkawinan campuran tanpa disertakan perjanjian kawin? dan 2) Apakah warga negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran memiliki hak atas tanah di Indonesia.

## **METODE**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dan penelitian ini bersifat Yuridis Normatif, yaitu penelitian dengan menggunakan bahan-bahan hukum untuk memecahkan fakta dan persoalan hukum serta untuk mendapatkan bahan hukum tersebut serta menganalisisnya melalui studi kepustakaan (peraturan perundang-undangan dan literatur). Pendekatan yang digunakan didalam penelitian hukum adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Jenis bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan penelitian ini adalah terdiri dari (Soekanto, 2007, h. 13): (1) Bahan hukum primer meliputi berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan hukum yang masih berlaku dan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam hal ini menggunakan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkawinan, pertanahan, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan perkawinan dan pertanahan. (2) Bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi: buku, makalah, artikel, jurnal, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan materi yang dibahas mengenai perkawinan dan jual beli.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Perkawinan campuran yang dilakukan oleh penggugat selaku WNI dengan seorang laki-laki yang memiliki status kewarganegaraan Jepang dilakukan secara sah dan telah didaftarkan ke kantor catatan sipil DKI Jakarta. Selama perkawinan berlangsung penggugat sebagai warga negara Indonesia tidak pernah melepaskan status kewarganegaraannya dan tetap memilih menjadi warga negara Indonesia serta tetap tinggal di Indonesia.

Berkaitan dengan status hak milik, penggugat merasa haknya untuk memperoleh hak milik dan hak guna bangunan hilang karena telah melakukan perkawinan campuran, padahal penggugat selama perkawinan berlangsung tidak pernah melepas kewarganegaraannya sebagai warga negara Indonesia. Permasalahan yang menimpa penggugat terkait dengan tidak dilakukannya perjanjian perkawinan oleh pasangan perkawinan campuran yang berakibat batalnya perjanjian jual beli apartemen antara penggugat dengan PT. X selaku pengembang apartemen yang melakukan pembatalan pengikatan perjanjian jual beli secara sepihak. Pembatalan perjanjian secara sepihak tersebut didasarkan karena pihak PT. X tidak dapat melakukan penandatanganan pengikatan perjanjian jual beli dengan pembeli yang melakukan perkawinan campuran.

Bahwa berdasarkan surat nomor 214/LGL/CG/-EPH/IX/2012 dan surat nomor 267/LNC/X/2014 tertanggal 8 Oktober 2014 pada angka 4 pokok pengembang menyatakan bahwa sesuai dengan Pasal 36 Ayat (1) UUPA dan Pasal 35 Ayat (1) UU Perkawinan, seorang perempuan yang melakukan perkawinan campuran dengan warga negara asing dilarang untuk membeli tanah dan atau bangunan dengan status hak guna bangunan. Berdasarkan hal tersebut pengembang memutuskan untuk tidak melakukan perjanjian pengikat jual beli (PPJB) atau akta jual beli (AJB) dengan penggugat dikarenakan hal tersebut akan melanggar Pasal 36 Ayat (1) UUPA dan Pasal 29 Ayat (1), (2), (3) dan Ayat (4) dan Pasal 35 Ayat 1 UU Perkawinan.

Tidak terima atas pembatalan sepihak oleh pengembang apartemen, penggugat melakukan upaya hukum ke pengadilan namun tidak mendapatkan penyelesaian, merasa rugi terhadap dalih dari pihak apartemen, penggugat mengajukan permohonan uji materi pada Mahkamah Konstitusi terhadap Pasal 36 Ayat (1) UUPA dan Pasal 29 Ayat (1), (2), (3) dan Ayat (4) dan Pasal 35 Ayat 1 Undang-Undang Perkawinan yang berpotensi merugikan hak konstitusional dan dapat merampas atau menghilangkan hak dari penggugat untuk dapat memiliki Hak Milik dan Hak Guna Bangunan. penggugat meminta adanya pertimbangan hukum kepada Mahkamah Konstitusi dikarenakan tidak dilakukannya perjanjian perkawinan dengan suaminya di awal perkawinan.

Mahkamah konstitusi menerima uji materi terhadap Pasal 36 Ayat (1) UUPA dan Pasal 29 Ayat (1), (2), (3) dan Ayat (4) dan Pasal 35 Ayat 1 Undang-Undang Perkawinan dan mengeluarkan Putusan mahkamah Konstitusi Nomor: 69/PUU XIII/2015 yang berkaitan dengan perjanjian perkawinan yang pembuatannya sebelum dikeluarkannya Putusan Mahkamah Konstitusi hanya dapat dibuat sebelum perkawinan namun setelah dikeluarkannya Putusan tersebut, perjanjian perkawinan dapat dibuat sebelum perkawinan atau pada saat perkawinan sedang berjalan. Pembuatan perjanjian perkawinan sepanjang perkawinan sedang berjalan membawa akibat hukum terhadap perubahan status hukum harta benda yang terdapat atau diperoleh dalam perkawinan tersebut.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 69/PUU-XIII/2015 penggugat membuat perjanjian perkawinan namun berdasarkan akta perjanjian perkawinan yang dilakukan oleh penggugat dengan suaminya dihadapan notaris tidak diakui oleh pihak pengembang apartemen dan pihak pengembang apartemen tetap tidak mau melaksanakan penandatanganan PPJB dengan tetap melakukan pembatalan perjanjian jual beli secara sepihak mengakibatkan kerugian bagi penggugat.

## **Akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian jual beli apartemen yang dilakukan oleh pasangan perkawinan campuran tanpa disertakan perjanjian kawin**

Permasalahan pada sengketa atas objek jual beli apartemen yang dilakukan oleh Penggugat dengan PT. X yang mana penggugat telah melakukan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 BW yang mengatur bahwa suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Berkaitan pada pelunasan, penggugat telah melaksanakan pembayaran secara keseluruhan terhadap satu unit apartemen. Hal tersebut merupakan itikad baik penggugat dalam melaksanakan kewajibannya, dalam perjanjian juga tertulis bahwa pemasaran apartemen berjanji kepada penggugat dalam waktu 3-4 hari akan melaksanakan pengurusan PPJB untuk satu unit apartemen tersebut.

Tindakan yang dilakukan oleh pihak pengembang berbeda dengan kesepakatan dalam surat pemesanan satu unit apartemen, dimana pihak pengembang membatalkan pembuatan PPJB secara sepihak dengan dalih bahwa pihak pembeli yaitu penggugat tidak memiliki perjanjian perkawinan yang memisahkan harta bersama antara penggugat dengan suami yang merupakan warga negara asing, sehingga mengakibatkan adanya percampuran harta antara penggugat dengan suaminya yang merupakan WNA. Berkaitan dengan tidak dilakukannya perjanjian perkawinan antara penggugat dengan suaminya dikarenakan penggugat mengetahui bahwa perjanjian perkawinan berdasarkan Pasal 29 Ayat (1) UU Perkawinan bersifat tidak wajib atau opsional dalam pembuatannya.

Sejak awal pengembang tidak memberitahukan dan tidak memberikan persyaratan lebih awal bahwa perjanjian perkawinan merupakan salah satu syarat dalam pembuatan PPJB yang dilakukan antara penggugat dengan pengembang apartemen. Tindakan pengembang apartemen melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak dengan tidak melakukan penandatanganan PPJB dengan penggugat merupakan tindakan yang bertentangan dengan Pasal 1338 Ayat (3) BW yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian antara pihak pengembang dengan penggugat yang melakukan perjanjian jual beli namun dalam pelaksanaannya pihak pengembang membatalkan perjanjian secara sepihak dengan penggugat tanpa persetujuan, sehingga pembatalan perjanjian pembuatan PPJB menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya pembatalan perjanjian secara sepihak tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Gugatan perbuatan melawan hukum secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan atau kerugian yaitu adanya hak-hak yang terlanggar yang dialami salah satu pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian.

Perbuatan melawan hukum yang terdapat pada Pasal 1365 BW dimana terdapat kerugian yang timbul dari suatu perjanjian yang dilakukan oleh pihak pengembang apartemen yaitu PT. X akibat dari pembatalan perjanjian secara sepihak dapat dilihat dengan menggunakan unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum, yaitu (Munir Fuady, 2012):

- a. Adanya perbuatan yang melawan hukum, dalam kasus ini PT. X telah melanggar hak penggugat atas barang tidak bergerak yaitu satu unit apartemen yang telah diperjanjikan dalam surat pemesanan, dimana penggugat telah melakukan pembayaran secara keseluruhan terhadap satu unit apartemen, namun tindakan dari PT. Elite Prima Utama selaku pengembang apartemen tidak melakukan kewajibannya yaitu tidak menyerahkan apartemen dan menandatangani PPJB sesuai dengan surat pemesanan. Hal tersebut telah melanggar Pasal 1457 BW dan bertentangan dengan Pasal 1474 dan Pasal 1475 BW.
- b. Adanya suatu kesalahan, dalam kasus ini perjanjian jual beli apartemen yang dilakukan antara PT. X sebagai pihak pengembang membatalkan perjanjian secara sepihak dengan dalih tidak dilakukannya perjanjian perkawinan oleh penggugat. Berdasarkan surat pemesanan penggugat, penggugat telah melakukan pembayaran secara keseluruhan terhadap satu unit apartemen, namun secara tiba-tiba PT. X membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa persetujuan dan pemberitahuan kepada penggugat selaku pembeli.

- c. Adanya kerugian bagi korban, pembatalan perjanjian secara sepihak yang dilakukan oleh PT. X tersebut mengakibatkan pihak penggugat selaku pembeli merasa dirugikan. Kerugian tersebut berupa kerugian materiil dan immateriil, dimana kerugian materiil yang dialami oleh penggugat adalah telah membayar secara keseluruhan satu unit apartemen, yang mana hal tersebut berakibat juga pada kerugian immateriil berupa terganggunya waktu yang dimiliki penggugat yang seharusnya memiliki hak untuk menikmati satu unit apartemen tersebut.
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, Hubungan kausal dapat dilihat dari adanya perbuatan PT. X yang membatalkan perjanjian secara sepihak dan tidak memberikan hak kepemilikan apartemen kepada penggugat dengan tidak menandatangani PPJB berakibat pada timbulnya kerugian yang diderita oleh penggugat yaitu kerugian materiil. Kerugian materiil yang dialami oleh penggugat yaitu seharusnya penggugat dapat menikmati haknya yaitu satu unit apartemen berdasarkan pada transaksi jual beli apartemen dengan PT. X yang telah dibayar secara keseluruhan. Sehingga PT. X bertanggung gugat dalam bentuk ganti kerugian yang dapat diperoleh oleh penggugat selaku pembeli apartemen.

Tanggung gugat dari perbuatan melawan hukum merujuk pada Pasal 1365 BW dimana perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang timbul karena kesalahan maupun kesengajaan mewajibkan untuk mengganti kerugian, ganti kerugian berdasarkan pada kasus ini mengacu pada Pasal 1236 BW yaitu debitur wajib memberi ganti biaya atau nominal kerugian dan Bunga kepada kreditur.

### **Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia yang Melakukan Perkawinan Campuran**

Perkawinan Campuran akibatnya adalah sama dengan perkawinan pada umumnya. Hanya saja untuk benda tidak bergerak, yaitu tanah yang berupa Hak Milik tidak dapat dimiliki oleh suami atau istri yang berstatus sebagai WNA. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA. Dalam Pasal 9 Ayat (2) UUPA menyatakan bahwa tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah dan untuk mendapat manfaat serta hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Warga negara Indonesia dalam hal ini adalah warga negara Indonesia tunggal, yang tidak mempunyai kewarganegaraan ganda, dan tidak mengadakan percampuran harta akibat dari perkawinan campuran (Pasal 21 Ayat (3) dan (4) UUPA). Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia adalah, sebagai berikut:

- a. Hak Milik dalam Pasal 21 UUPA
- b. Hak Guna Usaha dalam Pasal 30 UUPA
- c. Hak Guna Bangunan dalam Pasal 36 UUPA
- d. Hak Pakai dalam Pasal 42 UUPA
- e. Hak Sewa dalam Pasal 45 UUPA

Penguasaan hak milik yang paling sering ditemukan adalah hak milik atas tanah. Hak milik atas tanah di Indonesia secara khusus diatur dalam UUPA. Pada UUPA dikenal satu prinsip fundamental yang berlaku dalam hal kepemilikan, yaitu prinsip nasionalitas. Indonesia menganut prinsip nasionalitas yang berkaitan dengan kekayaan sumber daya alamnya, termasuk seluruh air, tanah, dan ruang angkasa yang terletak dalam wilayah republik Indonesia hal ini tercermin dari konstitusi negara Indonesia tepatnya Pasal 33 UUD 1945. Namun ketentuan tersebut tidak berlaku jika warga negara Indonesia tersebut melakukan perkawinan campuran dan tidak membuat perjanjian perkawinan yang menyebabkan terjadinya percampuran harta.

Dengan timbulnya harta bersama dalam perkawinan campuran, tampaknya hak atas kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah bagi warga negara Indonesia yang terikat perkawinan campuran tidak dimungkinkan untuk terjadi jika pasangan tersebut sebelumnya tidak mengadakan perjanjian perkawinan. Hal ini dikarenakan timbulnya harta

bersama dalam perkawinan campuran menyebabkan warga negara Indonesia memiliki kedudukan yang sama dengan warga negara asing untuk memiliki harta bersama berupa suatu hak atas tanah maupun bangunan ataupun satuan rumah susun.

Hak atas tanah dapat menyangkut kepemilikan perseorangan baik sendiri maupun bersama-sama, maupun kepunyaan badan hukum. Oleh karena itu dalam perkawinan, pemegang hak atas tanah dapat merupakan seorang yang berkedudukan sebagai suami atau istri atau suami dan istri secara bersama-sama. kepemilikan ini dibedakan dari status kepemilikan tanah tersebut. (Suhendra. 2011. hal 34).

Di Indonesia setiap perkawinan yang terjadi antara warga negara Indonesia dan warga negara asing harus memperhatikan hukum perkawinan yang berlaku baik dalam hal harta benda maupun hutang selama perkawinan terjadi UU Perkawinan Pasal 59 ayat (2) mengatur bahwa setiap perkawinan campuran yang terjadi di Indonesia harus mengikuti ketentuan hukum perkawinan yang berlaku, peraturan tentang harta benda dalam perkawinan telah diatur dalam Pasal 35 hingga Pasal 37 UU Perkawinan dalam perkawinan campuran Pasal 35 menjelaskan bahwa sekelas harta yang diperoleh selama masa perkawinan berlangsung menjadi harta bersama atau harta dimiliki secara bersama sama secara proporsional, Terhadap harta yang diperoleh dan dibawa sebelum masa perkawinan, disebut harta bawaan, menjadi hak milik masing-masing pihak sepanjang para pihak sepakat untuk tidak mengikatnya menjadi harta bersama.

Lebih lanjut, Pasal 36 UU Perkawinan menegaskan bahwa semua pembahasan atau peralihan harta bersama dapat dilakukan oleh suami atau istri sepanjang mendapat persetujuan dari kedua belah pihak, dan untuk harta yang berstatus harta bawaan, segala pembahasan atau peralihan dapat dilakukan sepihak baik oleh suami atau istri yang berhak terhadap harta tersebut. Hal tersebut disebabkan karena dengan adanya perkawinan yang dilaksanakan oleh WNI dengan WNA akan berakibat percampuran harta antara kedua pihak sehingga harta WNI juga menjadi bagian dari harta WNA. (Junaedi Karso. 2021, hal 12). Dengan demikian, WNI yang menikah dengan WNA tidak dapat membeli tanah lagi di Indonesia kecuali dengan hak pakai. Solusi yang dapat ditawarkan agar WNI tetap dapat memiliki hak atas tanah selain hak pakai di Indonesia adalah memiliki perjanjian pemisahan harta sepanjang WNI tersebut tidak melepaskan kewarganegaraannya.

WNI masih dapat memiliki hak milik atas tanah sebagaimana warga negara Indonesia lainnya. Bahkan, namanya masih dapat tercantum dalam sertifikat hak milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan. Syarat untuk tetap bisa memiliki hak atas tanah bagi warga negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran adalah hak atas tanah yang dimiliki warga negara Indonesia tersebut haruslah bukan harta bersama. Berdasarkan Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur bahwa warga negara asing atau warga negara Indonesia yang secara bersama-sama maupun secara pribadi mendapatkan suatu hak milik atas tanah akibat dari perkawinan campuran, maka harus melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak hak tanah tersebut diperoleh atau pada saat hilangnya kewarganegaraannya.

Berdasarkan pada Pasal 21 dan Pasal 36 UUPA sehingga dapat dikonklusikan bahwa harta bersama yang boleh dimiliki oleh orang asing dalam suatu perkawinan campuran adalah benda-benda bergerak saja, sedangkan untuk hak atas tanah dengan jenis tertentu tidak diperbolehkan. Terkait dengan harta bawaan yang dibawa oleh suami atau istri dalam perkawinan berada di penguasaan masing-masing pihak kecuali diadakan perjanjian sebelum perkawinan dilangsungkan (Satrio, 1997, Hal. 45).

Perjanjian perkawinan dalam perkawinan campuran berperan untuk mengadakan pemisahan harta kekayaan yang akan berdampak pada hak pasangan warga negara Indonesia terutama untuk dapat memiliki Hak milik atas tanah di Indonesia, karena apabila tidak ada perjanjian perkawinan maka terjadi percampuran harta yang menyebabkan warga negara Indonesia tidak dapat memiliki hak atas tanah yang berbentuk Hak Milik.

## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan uraian sebagai berikut:

- a. Bahwa pihak pengembang apartemen PT. X bertanggung gugat atas tindakan pembatalan perjanjian jual beli secara sepihak tanpa pemberitahuan maupun kesepakatan dari penggugat karena telah melanggar ketentuan sebagaimana yang diatur dalam BW dan telah menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, sehingga hal tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan PT. X bertanggung gugat untuk memberikan ganti kerugian terhadap penggugat selaku pihak yang dirugikan atas pembatalan perjanjian jual beli tersebut.
- b. Warga Negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran antar negara memiliki status kepemilikan hak atas tanah yang terbatas di Indonesia, dikarenakan harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama artinya harta tersebut milik kedua pihak dan apabila terdapat tindakan yang diambil atas harta tersebut harus mendapat persetujuan dari suami atau istri, WNI yang menikah dengan orang asing tanpa perjanjian perkawinan hanya memiliki hak atas tanah berupa hak pakai, hak sewa, dan hak milik atas bangunan apartemen. Ketentuan mengenai perjanjian kawin dapat dibuat sebelum atau pada saat perkawinan dilangsungkan, dan setelah keluar putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XII/2015, hal tersebut dapat dilakukan selama pasangan suami istri masih dalam ikatan perkawinan. Putusan ini merupakan terobosan untuk menjawab persoalan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang timbul dalam perkawinan campuran.

## REFERENSI

- Acmad Asfi Burhanudin (2019). Konsep Perjanjian Perkawinan Dalam Perspektif Perbandingan Hukum. *El-Faqih Jurnal Pemikiran dan Hukum Islam*, 5 (2), 133-152. doi [10.29062/faqih.v5i2.69](https://doi.org/10.29062/faqih.v5i2.69)
- Agus Yudha Hermoko. (2014). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam kontrak Komersial*, Ed. 4. 978-602-8730-13-6. Jakarta: Kencana.
- Andy Hartanto. (2017). *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan*, Ed. 2. 9786026025746. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Bing Waluyo (2020). Sahnya Perkawinan Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang perkawinan. *Jurnal Media Komunikasi Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 2(1), 195-199. doi <https://doi.org/10.23887/jmppkn.v2i1.135>
- Budi Arianto Wijaya, Patricia Jessica. (2024). *Aspek Hukum Tentang Rumah Susun: Terkhusus Apartemen*, Ed. 1. 9786238493777. Yogyakarta: Cahaya Harapan.
- H. Moch Isnaeni. (2016). *Perjanjian Jual Beli*, Ed. 1. 9786026322029. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Herni Widanarti (2018). Akibat Hukum Perkawinan Campur Terhadap Harta Perkawinan, *Jurnal Diponegoro Private Law Review*, 2(1). doi <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/2827>
- Jamaluddin dan Nanda Amalia. (2016). *Buku Ajar Hukum Perkawinan*, Ed. 1. 9786021373446. Sulawesi: Unimal Press.
- Joenaedi Effendi, Pasetijo Rijadi. (2016). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Ed. 2. 9786233842570. Jakarta: Kencana.
- Junaedi Karso. (2021). *Perkawinan Campuran dan Kesejahteraan*, Ed.1. 9786232612853. Yogyakarta: Samudra Biru.
- Kelik, Wardiono., Septarina, Budiwati., Nuswardhani., dan Saepul, Rochman. (2018). *Hukum Perdata*, Ed. 1. 9786023611676. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- Laurensius Arliman (2017). Perkawinan Antar Negara Di Indonesia Berdasarkan Hukum Perdata Internasional. *Jurnal Kartha Patrika*, 39(4), 176-192. doi <https://doi.org/10.24843/KP.2017.v39.i03.p03>

- M Nur Kholis Al Amin (2016). Perkawinan Campuran Dalam Kajian Perkembangan Hukum: Antara Perkawinan Beda Agama Dan Perkawinan Beda Kewarganegaraan Di Indonesia. *Al-Ahwal: Jurnal Hukum Keluarga Islam*, 9(2), 211-220. doi <https://doi.org/10.14421/ahwal.2016.09206>
- Marilang. (2017). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Ed. 1. 978-602-60298-7-4. Makassar: Indonesia Prime.
- Natsir Asnawi. (2020). *Hukum Harta Bersama Kajian Perbandingan Hukum, Telaah Norma, Yurisprudensi, dan Pembaruan Hukum*, Ed. 1. 978-623-218670-5. Jakarta: Kencana.
- R. Subekti. (2014). *Aneka Perjanjian*. Ed. 1. 9789794910580. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Salim. (2019). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Ed. 1. 979-3421-47-9. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. (2014). *Hukum Perumahan*. Ed. 1. 978-602-7985-83-4. Jakarta: Prenadamedia.
- Sirman Dahwal (2015). *Perbandingan hukum perkawinan*, Ed. 1. 9789795384656. Jakarta: Mandar Maju.
- Sugeng. (2021). *Memahami Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Ed 1. 9786232187696. Jakarta: Kencana.
- Tengku Erwinsyahbana, Tengku Rizq Frisky. (2022). *Aspek Hukum Perkawinan Di Indonesia*, Ed.1. 978-623-408-122-0. Medan: Umsu Press.
- Tinuk Dwi Cahyani. (2020). *Hukum Perkawinan*, Ed. 1. 9789797965518. Malang: Universitas Muhammadiyah.