

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PEMBAGIAN HARTA BERSAMA DALAM PERKAWINAN CAMPURAN ANTARA WARGA NEGARA BELANDA DAN WARGA NEGARA INDONESIA DI INDONESIA
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 055/PDT.G/2020/PA.SOR)**

Anisa Nur Rachmawati Suanda¹, Arsin Lukman²

Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pancasila, Jl. Lenteng Agung Raya No.56, Srengseng Sawah, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12630.

Correspondence

Email:

No. Telp:

Anisanurrachmawati14@gmail.com

Submitted 24 Juni 2024

Accepted 27 Juni 2024

Published 4 Juli 2024

Abstract

Marriage aims to establish a lasting, God-centered family, affirming the right of individuals to matrimony entwined with legal, social, and spiritual dimensions. However, disparities in marital laws pose challenges, notably for Indonesian-Foreign unions impacting property rights. The case of Decision Number 055/Pdt.G/2020/PA.Sor highlights complexities in property transactions and division, notably concerning CPF funds in Singaporean mixed marriages. Analyzing this, legal complexities arise, necessitating international legal considerations. A marriage agreement emerges as a vital tool to preemptively address potential conflicts, safeguarding the interests of mixed-marriage couples amidst diverse legal frameworks.

Keywords: *Mixed Marriage, Sale and Purchase Agreement, Division of Joint Property, CPF.*

Abstrak

Perkawinan bertujuan untuk membentuk keluarga yang langgeng dan berpusat pada Tuhan, menegaskan hak individu untuk menikah yang terjalin dengan dimensi hukum, sosial, dan spiritual. Namun, disparitas dalam hukum perkawinan menimbulkan tantangan, terutama bagi pasangan WNI dan WNA yang berdampak pada hak-hak properti. Kasus Putusan Nomor 055/Pdt.G/2020/PA.Sor menyoroti kompleksitas dalam transaksi dan pembagian harta, terutama mengenai dana CPF dalam perkawinan campuran Singapura. Menganalisis hal ini, kompleksitas hukum muncul, sehingga memerlukan pertimbangan hukum internasional. Perjanjian perkawinan muncul sebagai alat penting untuk mengatasi potensi konflik, melindungi kepentingan pasangan perkawinan campuran di tengah-tengah kerangka hukum yang beragam.

Kata Kunci: Perkawinan Campuran, Perjanjian Jual Beli, Pembagian Harta Bersama, CPF.

Latar Belakang Masalah

Setiap orang memiliki hak untuk memilih pasangan dan membentuk keluarga sesuai Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Pasal 28b menggaris bawahi kebebasan ini, memperbolehkan perkawinan antar kelompok, suku, wilayah, dan kewarganegaraan yang berbeda.¹ Perkawinan adalah ikatan lahir dan batin antara suami dan istri, dengan tujuan membentuk keluarga bahagia dan abadi, yang didasarkan pada Tuhan yang Maha Esa.² Setiap individu memiliki hak untuk menikah karena perkawinan sangat terkait dengan aspek hukum, sosial, dan kerohanian, yang membentuk kehidupan bersama dalam masyarakat, bangsa, dan agama.³

Hubungan antarnegara semakin kompleks karena meningkatnya migrasi antarnegara,

¹ Indonesia (a), Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Pasal 28b.

² Indonesia (b), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Indonesia, (Bandung: Nuansa Aulia, 2015), Pasal 1.

³ Adi Purwanto, "Analisis Hukum Atas Pembagian Harta Bersama Dalam Perkawinan Campuran Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1400 K/Pdt/2017", Recital Review (Vol. 4 Nomor 1. E-ISSN: 2623 – 2928 ,2022) :91.

sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 28b dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Globalisasi informasi, ekonomi, dan transformasi sosial memungkinkan penduduk suatu negara untuk menikah dengan orang asing, baik yang berdomisili sementara maupun tetap.⁴ Dalam era globalisasi yang kompleks, interaksi antarbudaya meningkat, memungkinkan migrasi dan perkawinan campuran antara individu dari latar belakang etnis, budaya, dan agama yang berbeda.⁵ Menurut Sudargo Gautama, perkawinan campuran meliputi perbedaan agama, tempat, dan golongan.

Namun, di Indonesia, Pasal 57 UU Perkawinan menegaskan bahwa perkawinan campuran yang tunduk pada hukum di sini termasuk yang salah satu pasangannya warga negara Indonesia.⁶ Sehingga perkawinan campuran di Indonesia adalah pernikahan antara individu dari dua negara yang berbeda, di mana setidaknya salah satu dari mereka adalah warga negara Indonesia. Ini menetapkan landasan yang jelas untuk hubungan pernikahan di antara dua individu yang tunduk pada peraturan hukum yang berbeda. Dalam perkawinan campuran, jika tidak ada hukum yang ditunjuk sebelumnya, hukum tentang bagaimana harta perkawinan diatur akan mengikuti hukum di negara tempat mereka pertama kali tinggal setelah menikah.⁷ Sebaliknya, jika WNI kawin dengan WNA yang memiliki kewarganegaraan berbeda, mereka juga memiliki harta yang dimiliki WNA.⁸ Pernikahan WNI dengan WNA membuat sulit untuk memperoleh hak milik tanah atau bangunan sesuai dengan pembatasan hak milik tanah.⁹ Berdasarkan Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria, jika seseorang menerima hibah atau wasiat selama perkawinan, ia harus melepaskan haknya atau mengubah status tanahnya menjadi Hak Pakai seperti yang berlaku bagi WNA. Namun, jika terdapat pemisahan harta dalam perkawinan, maka harta tersebut menjadi milik penguasaan masing-masing pihak, yaitu suami dan istri.¹⁰

Pembahasan tentang pembatasan hak milik tanah di Indonesia, juga penting untuk mempertimbangkan kepemilikan aset seperti jaminan pensiun. Banyak Warga Negara Indonesia (WNI) yang menikah dengan Warga Negara Asing (WNA) dan menetap di luar negeri memilih untuk tinggal secara permanen. Di beberapa negara, kebijakan jaminan sosial berlaku bagi penduduk permanen. Contohnya, di Singapura, terdapat Central Provident Fund (CPF) yang wajib dimiliki oleh Penduduk Permanen (PR). CPF ini dibiayai oleh perusahaan yang dijalankan oleh PR, sebagai kontribusi wajib dari pengusaha dan karyawan untuk tabungan jaminan sosial. Hal ini diatur dalam Central Provident Fund Act tahun 1987, Pasal 2. Dalam undang-undang ini, "karyawan" merujuk kepada siapa pun yang bekerja dan "majikan" merujuk kepada pihak yang mempekerjakan karyawan tersebut.¹¹

⁴ I Made Arya Dwisana dan Made Gde Subha Karma Resen, "Pembuktian Harta Bersama Dalam Perceraian Perkawinan Campuran Tanpa Perjanjian Kawin di Indonesia", *Acta Comitatus-Jurnal Hukum Kenotariatan* (Vol. 06 No. e-ISSN: 2502-7573/p-ISSN: 2502-8960, 03 Desember 2021):562.

⁵ *Ibid.*

⁶ Sudargo Gautama, *Segi-Segi Hukum Peraturan Perkawinan Campuran* (Staatsblad 1898 No. 158), (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996). hlm. 34.

⁷ Dutch Convention, *Verdrag Inzake Het Recht Dat Van Toepassing Is Op Het Huwelijksvermogens-regime* (VDH) (Konvensi Tentang Hukum Yang Berlaku Padanya Rezim Properti Perkawinan), 1951, <https://www.hcch.net/en/dutch>, diakses 12 Desember 2023, 19.55 WIB. Pasal 4 ayat (1)

⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.87.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Pasal 29 Undang-undang Perkawinan yang berbunyi: "Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan, kedua pihak atas persetujuan bersama dapat mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan oleh Pegawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut"...Indonesia (a), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (Bandung: Nuansa Aulia, 2012), hlm.82.

¹¹ *Attorney-General's Chambers of Singapore, "Singapore Status Online Central Provident Fund Chapter Provident Fund Act Revised Edition 1897, Desember 2021,"* <=<https://sso.agc.gov.sg/SL-Rev/CPFA1953-RG15/Published/19980101?DocDate=19920325#pr7>>=>, diakses pada 6 Desember 2023, 20:00

Dalam kasus perkawinan campuran antara warga negara Belanda dan Indonesia di Cimenyan, Kabupaten Bandung, yang menimbulkan perhatian penulis, terdapat beberapa hal yang perlu dipertegas. Pasangan ini menikah pada tahun 1997 dan memiliki dua anak yang menjadi WNA, serta memiliki tanah dan bangunan di Cimenyan dengan status PPJB atas nama istri. Mereka kemudian pindah ke Singapura pada tahun 2003 karena merintis usaha di sana, di mana keduanya memiliki kewajiban membayar iuran bulanan ke CPF, sebuah program tabungan jaminan sosial wajib di Singapura. Selain itu, mereka juga memiliki sebuah apartemen di Singapura yang dijual pada tahun 2018. Perceraian mereka pada tahun 2020 mengakibatkan harta bersama, termasuk tanah dan bangunan di Cimenyan, Kabupaten Bandung, harus dibagi dua menurut keputusan Majelis Hakim. Namun, penulis merasa keputusan ini belum memenuhi asas keadilan. Penulis berpendapat bahwa Majelis Hakim harus mempertimbangkan pembagian aset berupa uang jaminan sosial juga, karena hal tersebut juga merupakan harta bersama. Oleh karena itu, pembagian harta bersama seharusnya mencakup pembagian aset tersebut secara adil kepada kedua belah pihak.

Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis yang termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif. Fokus utama penelitian ini adalah pada penelitian hukum kepustakaan,¹² mengulas peraturan hukum dengan teori dan praktek pelaksanaan yang terkait.¹³ Jenis penelitian yang digunakan metode penelitian yuridis normatif (legal research), yang berfokus pada penerapan kaidah-kaidah atau norma dalam hukum positif. Sehingga penelitian ini melibatkan analisis aturan hukum seperti undang-undang dan literatur teoritis, yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini.¹⁴ Tujuan penelitian ini adalah untuk menemukan kebenaran koherensi, yaitu apakah aturan hukum sesuai dengan norma hukum, apakah norma itu sesuai dengan prinsip hukum, dan apakah tindakan seseorang sesuai dengan norma hukum dan prinsip hukum. Dalam analisis data, penelitian ini dilakukan secara kualitatif, dengan cara menguraikan data yang ada secara bermutu, dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, runut, dan efektif.¹⁵

Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Tinjauan Umum Tentang Penanganan Pembagian Harta Pada Perkawinan Campuran Pasca Putusnya Pernikahan.

a. Perjanjian Jual Beli Di Indonesia

Perikatan berasal dari perjanjian, yang diatur secara khusus dalam Buku III Bab II hukum perdata. Bab III Bab XVIII mengatur perjanjian umum, termasuk definisi, syarat sah, dan pembatalan. Selain itu, Buku III Bab mengulas perjanjian dari persetujuan atau perbuatan melanggar hukum, serta pengendalian kepentingan orang lain tanpa persetujuan.¹⁶ Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁷ mengandung unsur perbuatan yaitu perbuatan hukum atau tindakan

WIB.

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1995), hlm. 13.

¹³ Ronny Haniatjo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta: PT Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 97-98.

¹⁴ Ibid, hlm.47.

¹⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 157.

¹⁶ Kansil, C.S.T, Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004). hlm.204.

¹⁷ Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi: "Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Subekti dan Tjitrosudibjo (a), Kitab

hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan, kemudian terdiri dari satu orang atau lebih satu orang lain atau lebih yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang sepakat/cocok satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum serta Mengikat dirinya sendiri. Unsur ini menunjukkan bahwa terdapat ikatan antara kedua pihak apabila mereka berjanji satu sama lain. Kedua pihak memiliki hak dan kewajiban yang sama.¹⁸

Dalam KUHPerduta Pasal 1320, ada empat syarat untuk perjanjian sah: (a) Kesepakatan yang konsensual dan komunikatif, (b) Kecakapan hukum, (c) Obyek tertentu, dan (d) Sebab yang halal. Dua pertama disebut syarat subjektif, dua terakhir disebut syarat objektif. Perjanjian bisa dibatalkan jika syarat pertama dan kedua tak terpenuhi, sementara jika syarat ketiga dan keempat tak terpenuhi, perjanjian dianggap batal secara hukum.¹⁹ Terdapat tiga teori tentang saat terjadinya kesepakatan: pernyataan, pengiriman, dan pernyataan kembali. Pasal 1329 dan 1330 KUHPerduta menetapkan siapa yang berhak membuat perjanjian dan menyebut orang-orang tertentu yang tak berhak. Perjanjian juga harus didasari alasan yang sah, tidak melanggar hukum, etika, atau ketertiban umum, yang jika melanggar, hakim dapat membatalkannya.²⁰

Perjanjian memiliki beberapa asas umum tentang perjanjian dalam KUHPerduta yaitu asas personalia yaitu menunjukkan kewenangan bertindak seseorang yang membuat atau mengikat dirinya sendiri, kemudian asas konsensualisme yaitu melahirkan perjanjian konsensual, di mana perjanjian belum mengikat pihak yang berjanji, asas kebebasan berkontrak yaitu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, asas itikad baik yaitu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, serta asas kebiasaan yaitu mengikat tidak hanya pada hal-hal yang diatur secara tegas dalam perjanjian, tetapi juga pada hal-hal yang dalam kebiasaan.

Bentuk-bentuk perjanjian diantaranya adalah perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membuat kedua belah pihak memikul tanggung jawab yang signifikan, perjanjian tanpa biaya adalah perjanjian yang memberikan manfaat kepada satu pihak, seperti hibah, perjanjian beban adalah perjanjian yang memberikan manfaat kepada pihak lain, seperti hibah. telah memiliki kontra prestasi, kemudian erjanjian khusus (*benoemd*) dan perjanjian umum (*onbenoemd*). Perjanjian kebendaan (*zakelijik*) adalah ketika seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu kepada pihak lain, serta perjanjian obligatoir adalah ketika dua pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu kepada pihak lain, perjanjian konsensuil adalah perjanjian di mana kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan untuk membuat perjanjian. Sementara itu, perjanjian riil adalah perjanjian yang berlaku setelah penyerahan.

Perjanjian lahir ketika perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi bilamana sudah tercapai kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian, maka sah lah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya.²¹ Kemudian suatu perjanjian dapat berakhir dengan adanya pembayaran, pembayaran penawaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, pembaharuan utang, pertemuan utang atau perdamaian, percampuran utang, peminjaman utang, musnahnya barang yang terutang, batal atau pembatalan, berlakunya syarat batal, serta lewatnya waktu.

Jual beli didefinisikan dalam pasal 1457 KUHPerduta, yang menyatakan bahwa perjanjian

Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: Pradnya Pramita, 2009),

¹⁸ Subekti (b), *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 1

¹⁹ Subekti (a), *Op.Cit*, hlm.35

²⁰ Achmad Fadel Ramadhan, "Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Kesehatan Masyarakat Antara Bpjs Kesehatan Dengan RSUD Palembang Bari Pada Masa Covid-19." (Lex LATA, Februari 2023), hlm. 334.

²¹ M.S Alfarisi, dkk, "Penerapan Kontrak Perjanjian Kerja Di Indonesia Dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta), (Legalitas: Jurnal Hukum, Vol 5(1), Juni 2023):93.

adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut prof Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²² Sifat Konsensualisme perjanjian berarti untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja, dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus atau sepakat. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan atau dengan bersama-sama menaruh tanda tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis.²³

Hak dan kewajiban penjual terdiri dari dua tanggung jawab utama. Pertama, penjual harus menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan. Kedua, penjual bertanggung jawab menjaga barang tersebut aman dan menanggung cacat yang tersembunyi. Levering atau penyerahan merupakan tindakan yang memindahkan hak milik, sesuai dengan Pasal 1459 KUHPerduta. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian sesuai perjanjian. Harga dapat berupa uang, barang, atau jasa, dengan ketentuan bahwa harga harus ditetapkan oleh kedua belah pihak atau pihak ketiga. Pembeli juga harus membayar bunga jika pembelian belum lunas. Wanprestasi dari pembeli dapat memicu tuntutan ganti rugi atau pembatalan barang sesuai Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta. Penjual memberikan jaminan akan pengalaman yang aman dan tanpa cacat tersembunyi bagi pembeli, serta memiliki hak untuk menunda pembayaran jika pembeli diganggu secara hukum atau memiliki alasan kuat untuk penundaan.

b. Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimulai dengan perjanjian terlebih dahulu. Pengertian dan maksud dari perjanjian pengikatan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh dua atau lebih orang sebelum peristiwa jual beli atau pengikatan untuk menentukan kondisi yang harus disepakati.²⁴ Peristiwa jual beli atau pengikatan ini biasanya disebut sebagai perjanjian pengikatan. Secara umum, PPJB dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, tetapi ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan, baik PPJB yang dibuat secara otentik maupun yang dibuat di bawah tangan, biasanya memiliki saksi yang menandatangani keduanya. Karena para pihak membuat PPJB karena mereka harus melakukan hal-hal berikut:²⁵

1. Pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas.
2. Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap.
3. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.
4. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

PJB, atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli, adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk menjual dan membeli properti yang dimiliki oleh penjual. Perjanjian ini dibuat dengan akta notaris. PJB dapat dibuat karena beberapa alasan, misalnya pembayaran harga jual beli belum lunas atau pajak-pajak yang timbul karena jual beli belum dibayarkan. Ada dua jenis

²² Subekti (c), *Aneka Perjanjian*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 3

²³ Ibid.

²⁴ Blog Justika, "Apa Itu PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dan Bagaimana Kekuatan Hukumnya?", Juli 2022", <=https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/apa-itu-ppjb-perjanjian-pengikatan-jual-beli/=>, diakses pada 1 Januari 2024, 20:00 WIB.

²⁵ Dewi Kurnia dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", (Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4 Desember 2017):624.

PJB, yaitu PJB lunas dan PJB tidak lunas. PJB lunas dibuat ketika harga jual beli sudah dibayarkan secara penuh oleh pembeli kepada penjual. Meskipun demikian, pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) belum dapat dilakukan karena beberapa hal, seperti pembayaran pajak-pajak yang belum selesai atau proses pengurusan sertifikat properti masih berlangsung.²⁶

Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut “*acte/akta*” dan dalam Bahasa Inggris disebut “*act/deed*”, pada umumnya mempunyai dua arti yaitu perbuatan²⁷ (*handeling*)/perbuatan hukum (*rechtshandeling*) atau suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.²⁸

Akta dibedakan menjadi 2 (dua) diantaranya adalah akta otentik, ialah suatu akta yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat umum hal ini Notaris dengan ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang dan dibuat di tempat dimana akta itu berada²⁹ sedangkan. akta di bawah tangan, adalah akta yang dibuat oleh pihak tanpa bantuan pejabat pembuat akta/notaris untuk membuktikan sesuatu. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta yang dibuat di bawah tangan baru memiliki kekuatan terhadap pihak ketiga jika dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang yang disebut Legalisasi dan *Waarmeding*.³⁰

Syarat-syarat Akta yang dibuat oleh Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 KHUPerdata, maka akta yang bersangkutan hkta itu harus dibuat “ oleh “ (*door*) atau “ dihadapan “ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum, kemudian akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang’ Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik bukan karena penetapan undang-undang, tetapi karena dibuat oleh-atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1868 KUHPerdata.³¹

Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.³² Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³³

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual. Perolehan hak atas tanah dan bangunan memerlukan adanya proses mekanisme tertentu misalnya di dapat perolehan tersebut dari hibah, waris maupun jual beli dan lain-lain.³⁴ Dalam hal ini perolehan tersebut melalui transaksi dilakukan

²⁶ Ibid, hlm. 625

²⁷ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991), hlm. 50.

²⁸ Subekti dan Tjitrosoedibjo (d), *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1980), hlm. 9.

²⁹ Subekti(a), ps. 1868.

³⁰ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Op.Cit*, hal 60

³¹ Ghansam Anand Pusat Kajian Hukum Bisnis FH Unair, “Jenis-Jenis Akta yang Dibuat oleh Notaris, Agustus 2023”, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/akta-notaris-cl1996>, diakses pada tanggal 23 Desember 2023, 20.19 WIB

³² Subekti (c), *Op.Cit*, hlm.7

³³ Herlien Budiono, *Artikel “Pengikat Akta jual Beli Dan Kuasa Mutlak” Majalah Renvoi*, edisi tahun I, Nomor 10 Bulan Maret 2004, hlm.57.

³⁴ Blog Justika, “*Apa Itu PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dan Bagaimana Kekuatan Hukumnya?*, Juli 2022”, <=<https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/apa-itu-ppjb-perjanjian-pengikatan-jual->

di hadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan di hadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan tersebut beserta pendaftarannya di kantor Badan Pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai sebagaimana diatur juga dalam UPA selain UPA pada PP No.24 tahun 1997 yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.³⁵

Suatu Perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual dalam hal ini di kenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mana prakteknya sering di lakukan untuk menjaga keamanan sebelum membuat Akta Jual Beli (AJB).³⁶ Walaupun dalam prakteknya Perjanjian pengikatan Jual beli sudah sering digunakan namun ternyata terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli hannya di pakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum pernah diatur dalam peraturan perundangundangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).³⁷

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.³⁸

Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. PPJB merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*lex generalis*)³⁹ maka PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun PPJB tidak diatur dalam KUHPerdata, sehingga PPJB tersebut sah sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:⁴⁰

- a. Memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian;
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang;

beli/=>,diakses pada 1 Januari 2024, 20:00 WIB.

³⁵ Made Ara Denara Asia Amangsa dan I Made Dedy Priyanto, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, (*Jurnal* 2019), hlm. 2.

³⁶

³⁷ Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha dan Agus Sugiarto, "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah", (*Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan*, Vol.11 No.11 Edisi Januari 2023), hlm. 271

³⁸ Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat* (Tak Bernama), (Bandung: Citra Ilmu, 2010), hlm. 10.

³⁹ Herlien Budiono, *Op.Cit*, hlm.57.

⁴⁰ *Ibid.*

- c. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
 d. **Sesuai dengan perjanjian tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.**

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan PPJB secara umum antara lain:⁴¹ Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertipikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut, harga tanah per meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap dan pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB, syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan developer, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya, penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris/PPAT serta perikatan yang timbul karena perjanjian dikaitkan pada dua syarat, yaitu syarat yang dapat berupa syarat menanggukuhkan atau syarat membatalkan

c. **Ketentuan Implementasi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Indonesia**

Pasal 26 UUPA mendefinisikan jual beli hak atas tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang melibatkan pemindahan hak milik atas tanah. Meskipun istilah "dialihkan" digunakan dalam beberapa pasal UUPA, termasuk jual beli sebagai salah satunya, pemahaman bahwa jual beli adalah bentuk pemindahan hak atas tanah tetap relevan.⁴² Dalam konteks hukum tanah nasional yang mengacu pada hukum adat, jual beli tanah dianggap sebagai transaksi yang dilakukan secara kontan, terang, dan tunai. Meskipun pembayaran mungkin kurang, pembeli tetap memiliki hak atas tanah tersebut, sementara penjual tidak dapat membatalkan transaksi tersebut. Pelaksanaan jual beli harus dilakukan secara terang di hadapan kepala desa, yang dianggap mewakili masyarakat desa.⁴³

Penting untuk memperhatikan subjek dan objek jual beli. Penjual harus memiliki hak yang sah atas tanah yang dijual, dan semua pemilik yang sah harus terlibat dalam transaksi. Dalam hal penjualan tanah, bangunan atau tanaman di atasnya dapat menjadi objek transaksi. Namun, asas pemisahan horizontal yang diterapkan oleh UUPA memungkinkan pemisahan antara hak tanah dan hak bangunan. Penyerahan fisik bukanlah unsur utama dalam jual beli tanah, tetapi merupakan kewajiban penjual.⁴⁴

Dalam jual beli tanah, dokumen yang diperlukan meliputi sertifikat tanah, bukti ketiadaan perselisihan, bukti pembayaran biaya pendaftaran, identitas penjual, izin mendirikan bangunan jika ada, dan fatwa tata guna tanah. Jika tanah belum bersertifikat, dokumen yang diperlukan termasuk surat keterangan pendaftaran tanah, surat bukti hak tanah, keterangan kepala desa, surat bukti biaya pendaftaran, dan fatwa tata kota.⁴⁵ Setelah dokumen lengkap, pendaftaran jual beli dilakukan dengan mencatat pemegang hak baru dan lama dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

⁴¹ Dadang Sukandar, "Yang Perlu Diperhatikan Dalam Perjalanan Pengikatan Jual Beli (PPJB)", diakses dari <https://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>, pada tanggal 28 Januari 2023 pukul 18.28 WIB.

⁴² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Dan Pendaftaran*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 11.

⁴³ Nyoman Yuliarta Bayu Pramana, "Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling di Kota Depnpar-Bali", (Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang, 2004), hlm.5

⁴⁴ Karin Elviani Haning dan Dian Aries Mujiburohman, "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.20 Nomor 5, 2021, hlm.35

⁴⁵ Nyoman Yuliarta Bayu Pramana, *Op.Cit.*, hlm.9

d. Pembagian Harta Bersama Dalam Perkawinan Campuran

Pengaturan mengenai perkawinan di Indonesia telah mengalami evolusi sejak masa kolonial Belanda hingga saat ini. Sebelum disahkannya Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, Indonesia memiliki beragam hukum perkawinan yang berlaku berdasarkan golongan masyarakat. Perkawinan bagi golongan Indonesia asli diatur oleh hukum adat, sedangkan golongan Eropa diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan golongan Timur Asing, terutama keturunan Tionghoa, diatur berdasarkan hukum perdata Belanda, kecuali dalam hal upacara perkawinan. Perkawinan campuran, seperti antara orang Indonesia asli dengan keturunan Tionghoa, tunduk pada hukum perkawinan suami.⁴⁶

Definisi perkawinan dapat dipersempit sebagai persekutuan antara seorang pria dan seorang wanita yang diakui sah oleh undang-undang, baik itu berdasarkan hukum perdata maupun agama. Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 menekankan unsur religius dalam definisi perkawinan, yang mencakup lima unsur, seperti ikatan lahir batin, keberadaan suami istri, dan tujuan membentuk keluarga yang bahagia dan kekal.⁴⁷

Syarat perkawinan terbagi menjadi materiil dan formil. Syarat materiil meliputi persetujuan kedua calon mempelai, batas usia, keadaan belum menikah sebelumnya, dan lain-lain. Syarat formil mencakup prosedur administratif seperti pemberkasan di kantor catatan sipil. Undang-Undang Perkawinan menegaskan bahwa perkawinan sah bila dilakukan sesuai hukum agama masing-masing dan dicatat sesuai peraturan yang berlaku.⁴⁸

Perkawinan campuran, antara lain, terjadi antara individu dengan kewarganegaraan atau agama yang berbeda. Undang-Undang Perkawinan dan ketentuan hukum internasional mengatur aspek hukum perkawinan campuran, dengan prinsip bahwa hukum yang berlaku adalah hukum masing-masing negara.⁴⁹

Perkawinan campuran di Indonesia, yang melibatkan Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA), diatur oleh Undang-Undang Perkawinan. Meskipun perkawinan ini dilakukan menurut hukum Indonesia, tetapi juga memperhatikan status personal dari para mempelai, terutama dalam hal hukum harta perkawinan. Beberapa asas penting yang terkait dengan hukum harta perkawinan adalah monogami, persamaan kedudukan antara suami dan istri, keberadaan harta bersama, serta hak dan kewajiban suami istri yang seimbang.⁵⁰

Perkawinan campuran diakui sah jika memenuhi syarat-syarat perkawinan sebagaimana diatur dalam UU Perkawinan. Untuk perkawinan campuran yang dilangsungkan di luar Indonesia, sah jika dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku di negara tempat perkawinan itu dilangsungkan dan tidak melanggar ketentuan undang-undang Indonesia. Surat keterangan harus diserahkan untuk membuktikan bahwa syarat-syarat perkawinan telah dipenuhi. Bagi WNA, surat keterangan dikeluarkan oleh instansi yang berwenang di negaranya, sedangkan untuk WNI mengikuti aturan yang berlaku di Indonesia.⁵¹

⁴⁶ Wienarsih Imam Subekti dan Sri Soesilowati Mahdi, *Hukum Perorangan dan Kekeluargaan Perdata Barat*, Cet.1, (Jakarta:Gitama Jaya,2005), hlm.27.

⁴⁷ Wahyono Darmabarata, *Buku Hukum Perkawinan Perdata Jilid 1*, (Jakarta:Rizkita,2009), hlm.54-55.

⁴⁸ 108R.Soetojo Prawirohamidjojo, *Pluralisme dalam Perundang-undangan Perkawinan di Indonesia*, (Surabaya: Airlangga University Press,2002), hlm.39.

⁴⁹ K Wantjik Saleh, *Hukum Perkawinan Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1996), hlm. 45-46.

⁵⁰ Albert Kristanto and Liliana Tedjosaputro, "Perlindungan Hukum Terhadap Harta Bersama Yang Dijaminkan Tanpa Persetujuan Suami/Istri," *Jurnal JURISTIC* 1, no. 01 (2020): 116, <https://doi.org/10.35973/jrs.v1i01.1488>.

⁵¹ Margaretha Putri, Rosari Sidabutar, and Februati Trimurni, "Implementasi Layanan Online Adminduk (Administrasi Kependudukan) Di Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Pematangsiantar Selama Pandemi Covid-19," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 8, no. 22 (2022): 347-58,



Akibat hukum dari perkawinan campuran meliputi masalah kewarganegaraan, hak waris, dan harta bersama. Anak yang lahir dari perkawinan campuran dapat memiliki dua kewarganegaraan, sesuai dengan hukum yang berlaku. Dalam hal hak waris, sistem hukum yang diberlakukan tergantung pada undang-undang kewarganegaraan yang berlaku. Sementara untuk harta bersama, aturan Perkawinan mengatur bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, sementara harta bawaan tetap menjadi milik masing-masing.⁵² Proses pencatatan perkawinan campuran, baik di Indonesia maupun di luar negeri, mengikuti prosedur hukum setempat. Pencatatan ini penting untuk menjaga keabsahan perkawinan secara internasional. Bagi yang menikah di luar negeri, surat bukti perkawinan juga harus didaftarkan di Kantor Pencatat Perkawinan tempat tinggal mereka di Indonesia dalam waktu satu tahun setelah kembali ke Indonesia.⁵³

Dalam Hukum Islam, harta, atau mal dalam bahasa Arab, merujuk pada kekayaan yang meliputi benda materi seperti emas, perak, hewan, dan tumbuhan, serta manfaat seperti kendaraan, pakaian, dan tempat tinggal. Menurut ulama Hanafiyah, harta adalah segala sesuatu yang dapat diambil, disimpan, dan dimanfaatkan. Dalam Undang-Undang Perkawinan, harta bersama adalah harta yang dimiliki oleh pasangan selama perkawinan dan dianggap sebagai harta bersama, tanpa memandang nama pemilikinya. Meskipun istilah "harta bersama" tidak disebutkan dalam al-Qur'an atau al-Hadits, konsep ini berasal dari hukum adat di masyarakat yang mengenal pencampuran kekayaan dalam keluarga, seperti di Indonesia.

Hukum Negara Belanda memandang harta sebagai milik pribadi dan hutang sebelum perkawinan tetap menjadi kepemilikan individu, sedangkan harta bersama dan hutang selama perkawinan menjadi tanggungan bersama. Pasal 1405 ayat (5) KUH Perdata Belanda mengatur bahwa penghasilan, tabungan, dan keuntungan dari pasangan suami istri digunakan untuk pemeliharaan dan peningkatan kesejahteraan keluarga. Dalam kasus pemisahan, harta bersama harus dipisahkan dan dibagi menjadi dua bagian, dengan harta pribadi tetap menjadi milik individu.

Di Singapura, hukum Islam dan hukum negara diintegrasikan, di mana kasus perkawinan diselesaikan oleh Pengadilan Sipil dan Syariah Court. Pengadilan Syariah memiliki wewenang terbatas dalam kasus harta, yang sering dirujuk ke Pengadilan Sipil. Amandemen Administration of Moslem Law Act 1968 mengatur bahwa harta yang diperoleh bersama oleh suami dan istri menjadi hak milik keduanya, dengan pembagian umumnya dilakukan secara setara. Masyarakat yang beragama Islam di Singapura juga memiliki Tabungan Simpanan Pekerja (CPF) dan asuransi sebagai harta bersama yang memudahkan pembagian hak pasangan setelah perceraian.

Dengan demikian, berbagai negara memiliki pendekatan yang berbeda terhadap harta bersama dalam perkawinan, namun prinsip pembagian hak dan kewajiban pasangan tetap menjadi fokus utama dalam penyelesaian perkara harta. Perkawinan campuran memerlukan pemenuhan syarat-syarat hukum yang ketat sesuai dengan hukum yang berlaku di negara masing-masing mempelai. Proses pencatatan yang tepat penting untuk menjaga keabsahan perkawinan dan hak-hak yang terkait.

B. Hasil Penelitian

Dalam UU No. 1 Tahun 1974, perkawinan campuran terdiri dari dua orang dengan kewarganegaraan yang berbeda dan tunduk pada hukum masing-masing negara. Meskipun perkawinan tersebut sah, status personal hukum tetap berlaku sesuai dengan hukum negara

<https://doi.org/10.5281/zenodo.7339203>.

⁵² Indonesia(e), Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan.

⁵³ Dony Frenki, Lidiya Fadhlah Mastura, and Arfinus, "Studi Analisis Implementasi Isbat Nikah Berdasarkan Inpres No. 1 Tahun 1991 Pasal 7," National Conference on Social Science and Religion 2, no. 1 (2022): 1142, <https://ojs.iainbatusangkar.ac.id/ojs/index.php/proceedings/article/view/7273>.



masing-masing. Contohnya, Nyonya SS (warga negara Indonesia) dan Tuan PJ (warga negara Belanda) menikah di Indonesia pada tahun 1996 tanpa perjanjian perkawinan. Mereka memiliki dua puteri. Permasalahan hukum seperti kepemilikan harta dalam perkawinan campuran dapat diatur melalui perjanjian perkawinan sebelum menikah. Dalam kasus ini, hukum yang berlaku adalah sistem hukum negara asal masing-masing pasangan.

Perkawinan campuran menghadapi permasalahan hukum, termasuk kepemilikan harta, yang diatur oleh hukum negara masing-masing. Dalam kasus ini, hukum tanah Indonesia berlaku untuk harta mereka. Meskipun demikian, prinsip-prinsip HPI digunakan dalam mengatur harta perkawinan campuran. Dalam kasus perceraian mereka, hakim memerintahkan pembagian setara atas tanah dan bangunan yang dimiliki bersama (asas *lex rei sitae*). Namun, status PPJB tanah mereka menyulitkan penjualan tanpa penandatanganan AJB⁵⁴.

Pertimbangan pengadilan tentang kepemilikan harta berdasarkan hukum negara menyebabkan perluasan PPJB menjadi AJB untuk jual beli tanah. Namun, ini membutuhkan persetujuan kedua pihak. Wawancara dengan ahli hukum menegaskan bahwa penjualan tanah dan bangunan oleh pasangan campuran harus memenuhi persyaratan yang ketat, termasuk pembayaran lunas PPJB dan kuasa jual.⁵⁵ Pasangan campuran dapat menjual properti dengan perjanjian perkawinan untuk pemisahan harta, mematuhi ketentuan UUPA dan prinsip nasionalisme. Perjanjian ini harus otentik untuk keabsahan di persidangan.⁵⁶

Perkawinan campur di Indonesia, seperti pada kasus Nyonya SS dan Tuan PJ, masih terikat pada hukum negara personal masing-masing.⁵⁷ Sebagai contoh, pasangan tersebut menikah di Indonesia tanpa perjanjian kawin. Dalam kasus ini, hukum yang mengatur hak dan kewajiban mereka tentang harta perkawinan adalah hukum dari tempat perkawinan tersebut dilangsungkan.

Pasangan tersebut memiliki tanah dan bangunan di Komplek Resort Dago Pakar, Bandung, atas nama Nyonya SS. Namun, kepemilikan atas properti tersebut belum dialihkan karena belum ada penandatanganan AJB. Ketika perkawinan campur berakhir, seperti dalam kasus perceraian Nyonya SS dan Tuan PJ, harta perkawinan termasuk tanah dan bangunan tersebut dianggap harta bersama yang harus dibagi.⁵⁸

Dalam hal aset di luar negeri, seperti tabungan CPF di Singapura, penanganannya bergantung pada undang-undang nasional Singapura yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pasangan. Adanya perjanjian perkawinan dapat membantu mengatur pembagian aset, seperti dalam kasus pembagian tabungan Jaminan Sosial di Singapura.

Kesimpulan

1. Proses jual beli tanah dan bangunan milik pasangan perkawinan campuran yang belum memiliki sertifikat tanah dapat dilakukan dengan memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam UU Perkawinan dan UUPA. Namun, pasangan perlu memperhatikan bahwa status perkawinan campuran menyebabkan bersatunya harta menjadi harta bersama, yang bertentangan dengan asas nasionalitas yang mendasari UUPA. Perjanjian kawin untuk pemisahan harta dapat dilakukan untuk menghindari pembagian harta bersama saat perceraian. Namun, jika tidak ada pemisahan harta, pembagian harta bersama dilakukan secara adil oleh pengadilan. Pasangan dapat mengantisipasi ini dengan membuat perjanjian perkawinan sesuai dengan putusan Mahkamah Konstitusi. Namun, syarat-syarat

⁵⁴ Dian Apriandini dan Amad Sudiro, Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan, (Binamulia Hukum Volume 12, Nomor 1, Juli 2023 (57-64) DOI: 10.37893/jbh.v12i1.435 ISSN Print 1410-0088 ISSN Online 2656-856

⁵⁵ Antoni Yoseph, Wawancara pribadi, Antoni Yoseph and Partners, 16 Desember 2023.

⁵⁶ Herni Widanarti, *Op.Cit*, hlm.159.

⁵⁷ Indonesia (a), Ps. 57

⁵⁸ Sudargo Gautama, *Op.Cit*, hlm 89.

seperti memiliki sertifikat tanah yang sah, tanah tidak dalam sengketa, dan pembeli bukan orang asing harus dipenuhi agar jual beli dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- Hukum perkawinan yang berlaku bagi pasangan perkawinan campuran berbeda-beda tergantung pada hukum Islam, adat, atau KUHPerduta. Namun, UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menetapkan penggunaan undang-undang tersebut. Harta benda perkawinan diatur oleh Pasal 35, 36, dan 37. Pengaturan hukumnya tergantung pada hukum nasional masing-masing pihak, sesuai dengan yurisprudensi di Indonesia. Untuk harta benda bergerak, hukum yang digunakan adalah hukum pemilikinya, sedangkan untuk benda tidak bergerak, hukum yang digunakan adalah hukum di mana benda itu berada.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Darmabarata, Wahyono, *Buku Hukum Perkawinan Perdata Jilid 1*, Jakarta, Rizkita, 2009.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010.
- Gautama, Sudargo, *Segi-Segi Hukum Peraturan Perkawinan Campuran*, Staatsblad 1898 No. 158, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- Gunawan, Jaya. "Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama). Bandung: Citra Ilmu, 2010.
- Imam Subekti, Wienarsih, et al, *Hukum Perorangan dan Kekeluargaan Perdata Barat Cet.1*, Jakarta, Gitama Jaya, 2005.
- Kansil, C.S.T, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2004.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 1995.
- Soemitro, Ronny Haniatjo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: PT Ghalia Indonesia, 1990.
- Subekti dan Tjitrosudibjo (a), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Pramita, 2009)
- _____ (b), *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002)
- _____ (c), *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.3
- _____ (d), *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1980)
- M, Victor Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 1991.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Dan Pendaftaran*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 11.
- Prawirohamidjojo, R. Soetojo, *Pluralisme dalam Perundang-undangan Perkawinan di Indonesia*, Surabaya, Airlangga University Press, 2002.

Peraturan Perundang-undangan :

- Indonesia (a), *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945*, Pasal 28b.
- Indonesia (b), *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Indonesia*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2015), Pasal 1.
- Indonesia (e), *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan*.

Jurnal Ilmiah :

Alfarisi, M.S,dkk, "Penerapan Kontrak Perjanjian Kerja Di Indonesia Dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPERdata),(Legalitas:Jurnal Hukum,Vol 5(1), Juni 2023):93.

Apriandini, Dian dan Amad Sudiro, Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan, (Binamulia Hukum Volume 12, Nomor 1, Juli 2023 (57-64) DOI: 10.37893/jbh.v12i1.435 ISSN Print 1410-0088 ISSN Online 2656-856

Asia Amangsa, Made Ara Denara, et al, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, (*Jurnal* 2019)

Budiono, Herlien. "Pengikat Akta jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, edisi tahun I, Nomor 10 Bulan Maret 2004.

Bayu Pramana, I Nyoman Yuliarta, "Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling di Kota Depnpasar-Bali", Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2004

Dwisana, I Made Arya, and Made Gde Subha Karma Resen. "Pembuktian Harta Bersama Dalam Perceraian Perkawinan Campuran Tanpa Perjanjian Kawin di Indonesia." *Acta Comitatus-Jurnal Hukum Kenotariatan* (Vol. 06 No,e-ISSN: 2502-7573/p-ISSN: 2502-8960, 03 Desember 2021).

Frenki, Dony, et al, "Studi Analisis Implementasi Isbat Nikah Berdasarkan Inpres No. 1 Tahun 1991 Pasal 7," *National Conference on Social Science and Religion* 2, no. 1 (2022): 1142, <https://ojs.iainbatusangkar.ac.id/ojs/index.php/proceedings/article/view/7273>.

Gilang Prawira, Gusti Bagus, Yosafat Prasetya Nugraha dan Agus Sugiarto, "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah", (*Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan*, Vol.11 No.11 Edisi Januari 202

Kristanto, Alber, et al, "Perlindungan Hukum Terhadap Harta Bersama Yang Dijamin Tanpa Persetujuan Suami/Istri," *Jurnal JURISTIC* 1, no. 01 (2020): 116, <https://doi.org/10.35973/jrs.v1i01.1488>.

Kurnia, Dewi, et al. " Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

Ramadhan, Achmad Fadel. "Perjanjian Kerjasama Pembiayaan Kesehatan Masyarakat Antara Bpjs Kesehatan Dengan Rsud Palembang Bari Pada Masa Covid-19." *Lex LATA*, Februari 2023.

Putri, Margaretha, et al, "Implementasi Layanan Online Adminduk (Administrasi Kependudukan) Di Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Pematangsiantar Selama Pandemi Covid-19," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 8, no. 22 (2022): 347–58, <https://doi.org/10.5281/zenodo.7339203>.

Internet :

Dutch Convention, *Verdrag Inzake Het Recht Dat Van Toepassing Is Op Het Huwelijksvermogens-regime* (VDH) (Konvensi Tentang Hukum Yang Berlaku Padanya Rezim Properti Perkawinan), 1951, <https://www.hcch.net/en/dutch>, diakses 12 Desember 2023, 19.55 WIB. Pasal 4 ayat (1)

Attorney-General's Chambers of Singapore, "Singapore Status Online Central Provident Fund Chapter Provident Fund Act Revised Edition 1897, Desember 2021," <https://sso.agc.gov.sg/SL-Rev/CPFA1953-RG15/Published/19980101?DocDate=19920325#pr7=>>, diakses pada 6 Desember 2023, 20:00 WIB.

Sukandar, Dadang "Yang Perlu Diperhatikan Dalam Perjalanan Pengikatan Jual Beli



(PPJB)”, diakses dari <https://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>, pada tanggal 28 Januari 2023 pukul 18.28 WIB.

Wawancara :

Antoni Yoseph, Wawancara pribadi, Antoni Yoseph and Partners, 16 Desember 2023.