

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkawinan merupakan ikatan suci yang menyatukan dua pasangan, untuk membentuk kesatuan keluarga yang memiliki dampak hukum yang menyeluruh bagi para pihak. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 (selanjutnya disebut UU Perkawinan), perkawinan didefinisikan sebagai ikatan lahir dan batin antara pria dan wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Sementara itu, Kompilasi Hukum Islam (KHI) Pasal 3 menegaskan bahwa tujuan perkawinan adalah mewujudkan kehidupan rumah tangga yang *sakinah, mawaddah, dan rahmah*, yang mencerminkan dimensi spiritual dan nilai-nilai Islam dalam kehidupan berumah tangga.

Konsekuensi yuridis dari perkawinan adalah terbentuknya harta bersama. Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan secara tegas menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, kecuali ditentukan dalam perjanjian perkawinan. Ketentuan tersebut diperkuat dalam Pasal 96 dan 97 KHI, yang menetapkan bahwa janda dan duda cerai hidup masing-masing berhak seperdua bagian dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian kawin. Esti Royani menjelaskan bahwa ketentuan pembagian harta

bersama sebaiknya diatur secara proporsional dan adil sesuai kontribusi dan peran masing-masing pihak.¹ Seringkali pembagian yang dihasilkan tidak sesuai aturan yang berlaku, sehingga menimbulkan sengketa harta bersama

Realitas di peradilan agama, sengketa harta bersama merupakan jenis perkara yang paling sering muncul pasca perceraian, berdasarkan data dalam Laporan Tahunan Mahkamah Agung dan Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama (Ditjen Badilag) selama tahun 2023–2025. Penyelesaian sengketa harta bersama pasca perceraian memiliki dimensi perlindungan hak yang sangat penting, khususnya bagi pihak perempuan yang sering kali berada pada posisi yang lebih lemah secara ekonomi.² Sawitri dan Mochamad Mansur pun menegaskan bahwa penyelesaian pembagian harta bersama di persidangan sangat dipengaruhi oleh realitas sosial ekonomi para pihak yang berperkara.³

Masalah hukum menjadi lebih rumit ketika pengadilan mengeluarkan keputusan, tetapi pelaksanaan status harta bersama tidak berjalan dengan baik. Pengadilan Agama sebagai institusi peradilan yang berwenang menangani perselisihan harta bersama memegang peran penting dalam menyelesaikan masalah tersebut. Namun, setelah keputusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), ada hal yang tidak bisa dieksekusi, terutama ketika objek harta bersama berupa bangunan yang berdiri di tanah milik pihak

¹ Esti Royani, 2021, *Pembagian Harta Bersama Akibat Perceraian Yang Berkeadilan Pancasila*, Zahir Publishing, Yogyakarta, hal. 235.

² Erick Sisi Permana dan Muhammad Haikal Hadiyatullah, 2025, *Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian Terhadap Perlindungan Perempuan*, Artikel Badilag Mahkamah Agung, diunggah 28 November 2025, diakses melalui <https://badilag.mahkamahagung.go.id>.

³ Sawitri and Mochamad Mansur, 2022 *Pembagian Harta Bersama Dalam Konteks Penghasilan Istri Lebih Besar Dibanding Suami (Analisis Putusan MA RI Nomor 266 K/AG/2010)*, JUSTITIABLE - Jurnal Hukum 4, no. 2, hal. 58–74.

ketiga. Keputusan pengadilan yang menentukan harta bersama berupa bangunan yang berada di atas tanah milik pihak ketiga, tidak disertai dengan amar yang bersifat kondemnator.

Putusan kondemnator merupakan putusan yang memuat amar menghukum salah satu pihak yang berperkara. Putusan yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari amar deklaratif dan konstitutif⁴, sehingga tidak dapat berdiri sendiri tanpa didahului amar penghukuman dan menyebabkan tidak memiliki kekuatan eksekutorial meskipun dengan paksaan. Secara normatif, ketentuan ini diatur dalam Pasal 191 ayat (1) Hukum Acara Perdata (HIR). Jika sejak awal Majelis Hakim hanya mengeluarkan putusan deklaratif tanpa amar penghukuman, hal ini mencerminkan ketidakcermatan yudisial (*judicial oversight*) atau kelemahan dalam perumusan petitum oleh kuasa hukum. Kondisi tersebut secara nyata melanggar asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, karena para pihak terpaksa membiayai dua gugatan yang berbeda untuk objek yang sama.

Permasalahan yuridis tersebut memunculkan dua persoalan prinsip hukum, yang saling bersinggungan. Pertama, larangan *ne bis in idem* yang diatur dalam Pasal 1917 KUH Perdata, melarang pemeriksaan ulang perkara yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap atas dasar asas *res judicata pro veritate habetur* atau setiap putusan hakim harus dianggap benar. Kedua,

⁴ M. Yahya Harahap, 2022, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Edisi Kedua, ed. Tarmizi, Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 990.

kebutuhan akan gugatan lanjutan untuk memunculkan amar eksekutorial. Batasan antara kedua hal ini penting untuk ditegaskan bahwa pengajuan gugatan baru tidak melanggar prinsip *ne bis in idem*, jika Majelis Hakim tidak melakukan pemeriksaan kembali atas materi pokok perkara (*res judicata*), melainkan bertujuan untuk mendapatkan amar penghukuman dari putusan yang telah ada tetapi tidak dapat dilaksanakan. Prinsip hukum ini membedakan antara gugatan yang meminta peninjauan ulang dan gugatan yang bertujuan untuk menegakkan putusan yang sudah ada. Mekanisme amar penghukuman (*condemnatoir*) hanya dianggap sah jika dua syarat kumulatif terpenuhi: pertama, petitum gugatan sebelumnya tidak mencakup amar kondemnator sehingga putusan tidak dapat dieksekusi, dan kedua, terjadi kemacetan pelaksanaan secara nyata (*executable deadlock*).

Yurisprudensi Mahkamah Agung telah memberikan fondasi melalui Putusan Nomor 352 K/Sip/1975 jo. Nomor 1149 K/Sip/1979, yang menegaskan bahwa pengajuan gugatan baru untuk mendapatkan amar kondemnator atas putusan sebelumnya yang tidak dapat dilaksanakan adalah sah secara hukum dan tidak bertentangan dengan asas *ne bis in idem*. Pada hakikatnya putusan pengadilan yang *inkracht*, wajib untuk dipatuhi serta dilaksanakan. Kepatuhan ini mutlak mengingat putusan tersebut mempunyai tiga prinsip yuridis, yakni kekuatan mengikat (*res judicata*), kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial.⁵ Putusan Nomor 25 PK/Pdt/2019 dan

⁵ Adib Najih dan Budi Santoso, 2024, *Kedudukan Harta Bersama Setelah Terjadi Perceraian Di Pengadilan Agama Lumajang*, NOTARIUS, Vol. 17 No. 1, 266–279.

Putusan Nomor 714 K/Ag/2020 mempertegas bahwa gugatan lanjutan untuk memunculkan amar kondemnator diperbolehkan secara hukum, dengan ketentuan bahwa Majelis Hakim dalam perkara baru wajib membatasi pemeriksaannya pada aspek pelaksanaan, tidak memasuki kembali substansi kepemilikan atau asal-usul harta yang telah berkekuatan hukum tetap. Permasalahannya, Majelis Hakim dalam perkara tersebut hanya dapat mengabulkan atau menolak permohonan penambahan amar, bukan membatalkan, mengubah, atau memperluas substansi putusan terdahulu. Batas ini yang menentukan validitas gugatan perkara Nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn sebagai *executory lawsuit* yang sah, bukan sebagai pelanggaran *ne bis in idem*.

Permasalahan tersebut terjadi pada perkara yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini. Putusan Pengadilan Agama Bojonegoro nomor 1677/Pdt.G/2025/PA.Bjn tidak mencantumkan amar kondemnator sehingga tidak dapat dieksekusi meskipun telah berkekuatan hukum tetap. Menghadapi kondisi tersebut, pihak Penggugat mengajukan pendaftaran gugatan baru melalui gugatan penambahan amar putusan. Terdaftar dengan nomor perkara 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn diputus tanggal 31 Desember 2025, amar putusan mengabulkan gugatan penggugat serta menambahkan diktum kondemnator pada putusan sebelumnya. Pihak tergugat kemudian mengajukan banding, di Pengadilan Tinggi Agama (PTA) Surabaya melalui nomor perkara 84/Pdt.G/2026/PTA.Sby tanggal putusan 24 Februari 2026 isi putusan menguatkan putusan tingkat pertama dengan perbaikan amar.

Kompleksitas semakin bertambah bahwa objek sengketa berupa bangunan yang berdiri di atas tanah milik pihak ketiga. Dalam hukum agraria, Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding Beginsel*) yang diadopsi dari hukum adat dan menjadi salah satu prinsip dasar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberikan landasan yuridis bagi pemisahan kepemilikan bangunan dari tanah tempat berdirinya. Sri Harini Dwiyatmi juga memaparkan bahwa asas ini memisahkan kepemilikan tanah dengan kepemilikan bangunan yang ada di atasnya, sehingga hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan yang terdapat di atasnya.⁶

Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal, Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn jo. Putusan PTA Surabaya Nomor 84/Pdt.G/2026/PTA.Sby menjatuhkan amar agar objek sengketa dijual melalui pelelangan umum apabila kompensasi tidak dibayarkan. Namun, terdapat ketidakjelasan pelaksanaan dalam diktum tersebut. Mengingat bangunan berdiri di atas tanah pihak ketiga yang dilindungi oleh Asas Pemisahan Horizontal, lelang umum sulit dilakukan karena pembeli tidak memperoleh hak atas tanah. Oleh karena itu, mekanisme lelang bongkaran yakni penjualan material bangunan secara terpisah dari tanah akan muncul sebagai solusi eksekusi agar hak Penggugat dan Tergugat tetap terpenuhi tanpa melanggar hak milik tanah pihak ketiga. Regulasi pelaksanaannya merujuk pada Peraturan

⁶ Sri Harini Dwiyatmi, 2020, *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional*, Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum 5, no. 1, hal. 125–44.

Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur tata cara pelaksanaan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Proses pembongkaran bisa berdampak negatif bagi pemilik tanah yang tidak terlibat dalam perselisihan. Ketegangan antara hak pemenang lelang, hak mantan pasangan, dan hak pemilik tanah menciptakan konflik yang belum memiliki solusi yang jelas dalam konteks peraturan perundang-undangan yang ada.

Problematika hukum di atas mencerminkan adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*. Hukum positif Indonesia telah mengatur hak para pihak atas harta bersama. Namun instrumen hukum untuk mewujudkan hak tersebut, dalam pelaksanaan eksekusi belum memadai khususnya ketika putusan tidak memuat amar kondemnator. Objek berada di atas tanah pihak ketiga, dan mekanisme lelang yang tersedia tidak secara langsung mengakomodasi lelang bongkaran. M. Abdim Munib menegaskan bahwa pembentukan instrumen hukum yang tegas sangat diperlukan guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat.⁷ Berdasarkan penjelasan sebelumnya, penting untuk meneliti hal ini dengan pendekatan normatif-empiris. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis untuk pengembangan hukum acara perdata Islam di Indonesia.

Dari uraian di atas, maka disusun penelitian ini dalam skripsi dengan judul:

PROBLEMATIKA PEMBAGIAN HARTA BERSAMA BERUPA

⁷ Mochammad Iqbal Imaduddin, M. Abdim Munib, Mochamad Mansur, 2026, *Urgensi Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Bojonegoro Tentang Kawasan Tanpa Rokok*, Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah, Vol.7 No. 27, hal. 1311–25.

BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH PIHAK KETIGA

(Studi Putusan Nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut;

1. Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan Nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn mengenai penambahan diktum kondemnator terhadap objek harta bersama berupa bangunan di atas tanah pihak ketiga berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal?
2. Bagaimana implikasi yuridis putusan nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn terhadap perlindungan hak para pihak dan kepastian hukum status kepemilikan bangunan harta bersama di atas tanah pihak ketiga?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya, maka dapat dirumuskan mengenai tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Perkara Nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn mengenai penambahan diktum kondemnator terhadap objek harta bersama berupa bangunan di atas tanah pihak ketiga berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis putusan perkara nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn terhadap perlindungan hak para pihak

dan kepastian hukum status kepemilikan bangunan harta bersama di atas tanah pihak ketiga.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yang diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum, terutama Hukum Acara Peradilan Agama dan Hukum Agraria terkait penyelesaian sengketa harta bersama pasca perceraian dan menjadi referensi akademis bagi peneliti..

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan masukan konstruktif bagi Hakim, Panitera, dan Juru Sita di Pengadilan Agama untuk merumuskan amar putusan yang kondemnator agar memiliki kekuatan eksekutorial. Juga bagi Pejabat Lelang dan KPKNL untuk menginterpretasikan amar lelang umum menjadi lelang bongkaran, serta bagi para pencari keadilan agar memahami hak hukum dalam eksekusi putusan pengadilan agama, terutama dalam sengketa harta bersama.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris (*normative-empirical legal research*), yaitu penelitian hukum yang menggabungkan kajian terhadap norma hukum tertulis dengan kajian

terhadap penerapan norma dalam praktik di lapangan. Penelitian ini menelaah bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri atas data primer, data sekunder, dan data tersier. Dalam hal ini, Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan fungsi penelitian hukum sebagai suatu proses pengujian dalam rangka melakukan kesesuaian antara sesuatu yang hendak di telaah dengan nilai atau ketetapan/aturan atau prinsip yang dijadikan referensi.⁸ Artinya sejauh mana teori hukum dapat diterapkan dalam suatu masyarakat tertentu dan apakah aturan hukum tertentu dipatuhi oleh pemegangn peran dalam hidup bermasyarakat.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Pengadilan Agama Bojonegoro Klas 1A dengan pertimbangan ketersediaan data primer dan sekunder yang memadai.

3. Metode Pendekatan

Guna menjawab permasalahan yang diteliti, penelitian ini menggunakan tiga pendekatan, sebagai berikut:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*): Menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti, antara lain UUPA No. 5 Tahun 1960, UU Perkawinan No. 1 Tahun 1974 jo. UU No. 16 Tahun 2019, Kompilasi Hukum Islam (KHI), *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)/ *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg), dan Peraturan Menteri

⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Cetakan ke-13, Kencana, Jakarta, hal. 33.

Keuangan Nomor (PMK) 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*): Menggunakan konsep ilmu hukum untuk mengurai dasar argumentasi yuridis Asas Pemisahan Horizontal sebagai landasan pelaksanaan eksekusi harta bersama berupa bangunan di atas tanah pihak ketiga.
- c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*): Melakukan telaah terhadap putusan-putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, untuk mengidentifikasi *ratio decidendi* yang dapat dijadikan pedoman hukum dalam penyelesaian perkara serupa. Pendekatan juga dilakukan dengan membedah transisi amar dari Putusan Nomor 1677/Pdt.G/2025/PA.Bjn yang bersifat deklarator menuju Putusan Nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn yang menambahkan diktum kondemnator berupa kewajiban kompensasi atau lelang, guna menemukan titik temu yuridis pelaksanaan lelang bongkaran.

4. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder, dengan uraian sebagai berikut:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama di lapangan, berupa hasil wawancara dengan Hakim Pengadilan Agama Bojonegoro mengenai problematika pelaksanaan putusan terhadap pembagian harta bersama berupa bangunan di atas tanah pihak ketiga.

- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung melalui studi dokumen, yang terdiri dari putusan resmi perkara Nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn, serta buku-buku teks, jurnal hukum, dan peraturan perundang-undangan, serta literatur yang relevan dengan penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui dua teknik, yaitu:

- a. Wawancara mendalam (*in-depth interview*), yaitu pengumpulan data primer melalui tanya jawab secara langsung dengan Hakim Pengadilan Agama Bojonegoro, guna memperoleh keterangan mengenai pertimbangan hakim dalam menerima gugatan penambahan amar putusan, batas pemeriksaan gugatan baru dan kepastian hukum terhadap pemilik tanah dan bangunan milik pasangan suami istri.
- b. Studi kepustakaan (*library research*), yaitu pengumpulan data sekunder dengan mengkaji berbagai bahan hukum tertulis, baik berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan (yurisprudensi), buku teks, jurnal ilmiah, maupun artikel dan sumber digital yang relevan dengan objek penelitian.

6. Analisis Data

Data yang telah terkumpul, baik data primer hasil wawancara maupun data sekunder hasil studi kepustakaan, dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Proses analisis dilakukan dengan memaparkan

data secara sistematis, kemudian menafsirkannya berdasarkan teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan yang menjawab rumusan masalah penelitian.

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Guna memberikan gambaran yang sistematis dan menyeluruh mengenai keseluruhan isi penelitian ini, sistematika penulisan skripsi disusun sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pertama merupakan bab pengantar yang memuat uraian latar belakang masalah mengenai problematika pelaksanaan pembagian harta bersama berupa bangunan di atas tanah pihak ketiga. Bab ini juga memuat rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian normatif-empiris yang digunakan, dan sistematika penulisan skripsi. Bab ini merupakan kerangka dasar yang menjelaskan mengapa dan bagaimana penelitian ini akan dilakukan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab kedua menyajikan kajian teoritis yang menjadi landasan dalam menganalisis permasalahan penelitian. Kajian teoritis mencakup: tinjauan umum tentang harta bersama dalam perkawinan menurut hukum Islam dan hukum positif Indonesia; tinjauan tentang putusan pengadilan dan klasifikasinya; tinjauan tentang Asas Pemisahan Horizontal dalam hukum agraria; serta

tinjauan tentang lelang eksekusi berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ketiga memuat hasil penelitian dan pembahasan yang menjawab kedua rumusan masalah yang telah ditetapkan. Pembahasan mencakup: (1) analisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn mengenai penambahan diktum kondemnator terhadap objek harta bersama berupa bangunan di atas tanah pihak ketiga berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal, (2) analisis implikasi yuridis putusan tersebut terhadap perlindungan hak para pihak, dan kepastian hukum status kepemilikan bangunan.

BAB IV : PENUTUP

Bab keempat merangkum seluruh temuan penelitian ke dalam kesimpulan yang menjawab rumusan masalah secara ringkas dan padat, serta menyampaikan saran yang konstruktif .