

TINJAUAN YURIDIS HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI PERKAWINAN CAMPURAN

Maria Natassya P¹, Suryadi², H.Hendra Arjuna³
tassyapangrib@gmail.com
Program studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,
Universitas Maritim Raja Ali Haji

ABSTRACT

Based on the nature of human life, they need each other, and individuals are also aware of the human need to live in a society that is also driven by biological forces which are human needs. the occurrence of mixed marriages, due to the occurrence of mixed marriages, foreign citizens who marry Indonesian citizens must participate and comply with applicable regulations in Indonesia, land has a close relationship with humans, it is not uncommon for land to become an object of joint property due to marriage. However, the limitations of foreign nationals on the rights to ownership cause the writer to be interested in researching what land rights can be obtained by foreign citizens and what legal actions foreign citizens can take against joint assets in the form of land. The research method used is through a normative research method with a statutory approach. Foreign citizens can only have use rights over land in Indonesia, and the legal action taken is that citizens can block land certificates in the name of their husbands or wives while they are able meet the requirements in the Minister of Agrarian Regulation/BPN No. 13 of 2017..

Key Words: Mixed Marriage, Mutual property, Legal certainty

I. Pendahuluan

Salah satu prinsip yang dianut oleh UUPA adalah Prinsip nasionalitas. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi sebagaimana termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Hubungan yang dimaksud adalah berwujud Hak Milik (HM), Hak Milik Pada dasarnya diperuntukan khusus Warga Negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Baik untuk tanah yang diusahakan, maupun untuk keperluan membangun bangunan di atasnya. Salah satu ciri Hak Milik adalah bahwa hak tersebut dapat menjadi induk hak atas tanah yang lain, misalnya Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai.

Berbagai hak atas tanah diatur dalam UUPA yang terdapat dalam Pasal 4 ayat (1), Pasal 4 ayat (2), Pasal 16 ayat (1), dan pasal 53. Dalam pasal 4 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa atas dasar menguasai dari Negara maka ditentukan adanya berbagai Hak Atas Tanah. Pasal 4 ayat (1) UUPA berbunyi, "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum." Hak-hak tersebut kemudian memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA.

Menyangkut subjek yang dapat diberikan dan mempunyai hak atas tanah, maka sesuai dengan asas nasionalitas yang tercantum dalam UUPA, ditentukan dalam Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan bahwa: “Hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa”. Ketentuan dalam pasal 9 ayat (1) mengenai subjek penguasaan hak atas tanah dipertegas dalam pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa:

- (1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Berkembangnya kehidupan manusia saat ini harus diikuti dengan perangkat hukum yang baru, yaitu perangkat hukum yang menyesuaikan dengan permasalahan-permasalahan yang baru ada. Perangkat hukum tersebut diharapkan dapat mengatur semua segi kehidupan dalam masyarakat baik masyarakat nasional maupun masyarakat internasional dan untuk mendapat kepastian hukum bagi Warga Negara Indonesia sendiri maupun bagi Warga Negara Indonesia yang hendak melaksanakan perkawinan dengan Warga Negara Asing. Warga Negara Indonesia saat ini banyak yang melaksanakan perkawinan dengan Warga Negara Asing. Hal ini disebabkan oleh era globalisasi dan semakin cepatnya arus informasi baik dari luar ke dalam negeri maupun sebaliknya. Keadaan inilah yang menjadi salah satu faktor penyebab banyaknya orang Indonesia yang melakukan perkawinan dengan Warga Negara Asing atau disebut dengan perkawinan campuran. Pasal 57 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 disebutkan bahwa perkawinan campuran adalah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia.

Warga Negara Asing yang masuk ke Indonesia selain mempunyai tujuan wisata, juga berupaya menanamkan modal untuk usaha dengan menguasai tanah. Hal ini terindikasi dengan banyaknya warga negara asing yang menguasai tanah di beberapa tempat di Indonesia. (Hetharie, Y, 2019) Cara yang sering digunakan oleh WNA adalah dengan kedok melakukan jual beli tanah dengan perantara Warga Negara Indonesia atau dengan kata lain atas nama WNI tindakan ini yang dikenal sebagai *nominee* dan ada WNA melakukan penyeludupan hukum, antara lain dengan melakukan perkawinan campuran dengan warga negara Indonesia. Setelah perkawinan terjadi WNA membeli tanah di Indonesia mengatas namakan Istrinya yang berwarga negara Indonesia agar tidak menyalahi ketentuan UUPA dengan maksud agar WNA memiliki tanah secara absolut skenario ini juga mirip dengan perjanjian *nominee*/perjanjian atas nama yang sering digunakan oleh investor asing atau WNA untuk memiliki tanah di Indonesia.

Penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum dan teori kepemilikan hak milik atas tanah. Menurut Muchtar Kusumaatmaja, tujuan lain dari hukum adalah tercapainya Keadilan yang berbeda-beda isinya dan ukurannya, menurut masyarakat dan zamannya. Untuk mencapai ketertiban dalam masyarakat diperlukan adanya kepastian dalam pergaulan antarmanusia dalam masyarakat (Rasyidin, Dedy Supriadi, 2014)

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.

Berkaitan dengan teori kepemilikan, terdapat pemikiran dari L.B. Curzon yang disitir oleh Satjipto Rahardjo yaitu terdapat 5 hak kepemilikan tanah, diantaranya, (Satjipto Rahardjo, 1991)

a) Hak sempurna dan hak tidak sempurna.

Hak sempurna adalah yang dapat dilaksanakan melalui hukum seperti kalau perlu melalui pemaksaan oleh hukum. Sedangkan hak yang tidak sempurna adalah yang diakui oleh hukum, tetapi tidak selalu dilaksanakan oleh pengadilan.

b) Hak-hak utama dan tambahan.

Hak utama adalah yang diperluas oleh hak-hak lain. Hak tambahan adalah yang melengkapi hak-hak utama, seperti perjanjian sewa-menyewa tanah yang memberikan hak tambahan kepada hak utama dari pemilik tanah.

c) Hak publik dan hak perdata.

Hak publik adalah yang ada pada masyarakat umumnya, yaitu negara. Hak perdata adalah yang ada pada perorangan, seperti hak seseorang untuk menikmati barang yang dimilikinya

d) Hak-hak positif dan negatif.

Hak positif menuntut dilakukannya perbuatan-perbuatan positif dari pihak tempat kewajiban korelatifnya berada, seperti hak untuk menerima keuntungan pribadi.

e) Hak milik dan pribadi.

Hak milik berhubungan dengan barang-barang yang dimiliki oleh seseorang yang biasanya bisa dialihkan. Hak-hak pribadi berhubungan dengan kedudukan seseorang yang tidak pernah bisa dialihkan.

Penelitian ini memiliki tujuan mengetahui kepemilikan atas tanah yang dimiliki WNA melalui perkawinan Campuran, mengetahui Perbuatan Hukum Apa yang dapat dilakukan oleh WNA atas harta perkawinan berupa tanah.

II. Metode Penelitian

Pendekatan Penelitian yang digunakan penulis adalah Penelitian Normatif. Pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

Penelitian hukum normatif menggunakan juga prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika keilmuan yang dalam penelitian hukum normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normatif, yaitu ilmu hukum yang objeknya hukum itu sendiri.

Penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Menurut Syamsudin, pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan-paut dengan masalah hukum yang sedang ditangani. (M.Syamsudin, 2007) Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. (Marzuki, 2016)

III. Hasil dan Pembahasan

A. Status Kepemilikan Atas Tanah Yang Dimiliki Warga Negara Asing Melalui Perkawinan Campuran

Perkawinan campuran adalah perkawinan dari dua insan yang diindonesia tunduk pada hukum yang berbeda, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan asing dan pihak yang lain berkewarganegaraan Indonesia. Di Indonesia peraturan mengenai pertanahan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, dimana dalam UUPA diatur mengenai larangan atas kepemilikan tanah hak milik bagi orang asing. Bagi orang asing berlaku larangan kepemilikan atas tanah hak milik sesuai dengan Pasal 21 UUPA, serta bagi badan-badan hukum yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pemerintah. Pembatasan hak milik bagi orang asing ini adalah salah satu asas dalam hukum agraria yaitu asas nasionalisme. (Urip Santoso, 2010).

Berdasarkan Hukum Positif yang berlaku di Indonesia, hak menguasai dan menggunakan Tanah yang dapat diperoleh Warga Negara Asing hanyalah berupa Hak pakai. Hak Milik sebagai hak terkuat dan terpenuh seperti yang telah dijelaskan sebelumnya dilarang untuk dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA). Namun bagi WNA yang ingin "memiliki" rumah atau bangunan bisa melakukan perbuatan hukum yang kemudian disebut dengan *Nominee/Trustee Agreement* yang dimana dalam konsepnya diatur bahwa pemilik rumah bangunan adalah seorang Warga Negara Indonesia (WNI) dengan biaya yang berasal dari WNA tersebut. Kepemilikan yang dimaksud adalah sebuah kepemilikan yang tidak langsung, yang tercipta dari hubungan hukum antara WNI dan WNA yang dikaitkan di dalam suatu perjanjian yang disebut dengan *Nominee/Trustee Agreement*, perjanjian tersebut berisikan tentang pernyataan hubungan hukum WNI dengan WNA yang menyatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah tersebut pada dasarnya adalah milik dari WNI dan WNA yang bersangkutan yang dapat memerintahkan berbagai tindakan hukum terhadap hak yang "dimiliki oleh WNA yang dipercaya untuk mengelolanya (trustee). Semisal, memerintahkan tindakan hukum berupa penjaminan atas benda tersebut, menyewakan dan melakukan tindakan hukum lainnya. (Arie S, Hutagalung, 2007) Pada umumnya perjanjian *Nominee* tersebut terdiri atas Perjanjian Induk yang terdiri dari Perjanjian Pemilikan Tanah (*Land Agreement*) dan Surat Kuasa; Perjanjian Opsi; Perjanjian Sewa-menyewa (*Lease Agreement*); Kuasa Menjual (*Power of Attorney to Sell*); Hibah Wasiat; dan Surat Pernyataan Ahli Waris. Perjanjian yang demikian dimungkinkan karena pada dasarnya tidak memindahkan Hak Kepemilikan secara langsung, (Sumardjono, Maria S.W, 2005).

Pembatasan pemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing dan badan Hukum Asing menurut Undang undang pokok Agraria Pasal 21 ayat (3) yang menyatakan bahwa Orang Asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, didalam rangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Akibat hukum atas jual beli bangunan untuk rumah tinggal yang dilakukan oleh WNA maka segala hak dan kewajiban yang sebelumnya dimiliki oleh WNA maka segala hak dan kewajiban yang sebelumnya dimiliki oleh pemegang hak atas bangunan berikut tanah beralih kepada WNA sebagai pembeli. Hak kewajiban tersebut tentunya tidak sama dengan pemegang hak sebelumnya apabila seorang WNI karena adanya pengaturan khusus yang diberlakukan kepada WNA yang memiliki rumah tinggal di Indonesia.

Dalam pasal 24 ayat 2 Undang-undang Pokok Agraria setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan perbuatan lain yang dimaksud untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing. Kepada seseorang warga negara

yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena Hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Hak atas tanah ini terjadi karena undang-undang yang mengaturnya. Hak atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang yang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang No 5 Tahun 1960 (UUPA). Terjadinya hak atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi atau perubahan status hak menurut UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada sebelumnya diubah menjadi hak atas yang diatur dalam UUPA. Berdasarkan ketentuan Pasal 39 PP No 40 Tahun 1996 berarti orang asing dan badan hukum asing hanya dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia dengan status Hak Pakai, dengan syarat orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Menurut Pasal 40 PP No 40/ 1996, pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 PP No 40/ 1996 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat.

Pada dasarnya seluruh aturan mengenai hak kepemilikan telah memberikan penjelasan terhadap Warga Negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran dengan Warga Negara Asing, hal ini semakin dipertegas dalam Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang menyebutkan bahwa Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya. Hanya saja hak atas tanah yang dimaksud bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri, yang dibuat dengan akta notaris.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing diterangkan mengenai ketentuan syarat pemilikan rumah tinggal atau hunian oleh orang asing, dalam rangka pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Menurut PMNA/Kepala BPN No. 7 Tahun 1996, Orang asing merupakan orang asing yang memiliki dan membangun kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Syarat dan cara memperoleh hak atas tanah oleh orang asing sebagai berikut:

1. Membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan Hak Pakai atas tanah
2. Membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.
3. Membeli atau membangun rumah di atas tanah Hak Milik atau Hak Sewa untuk Bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian yang selanjutnya disebut dengan Undang-undang Keimigrasian mengartikan orang asing sebagai orang yang bukan warga negara Indonesia. Mereka merupakan warga negara asing.

yang bertempat tinggal di wilayah Indonesia dan hanya mempunyai ijin tertentu untuk tinggal di wilayah Indonesia. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 Ayat (9) Undang-Undang Keimigrasian yang menyebutkan bahwa Orang Asing adalah orang yang bukan warga negara Indonesia. Warga negara dan orang asing sangat berbeda dalam hubungannya dengan negara yang didiaminya. Setiap warga negara memiliki hubungan yang tidak terputus oleh tanah airnya, dengan konstitusi negaranya, walaupun yang bersangkutan tidak berada dalam lingkup negaranya.

Badan Petanahan Nasional menyebutkan, bahwa sebagaimana yang tertulis dalam pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Warga Negara Indonesia yang telah melakukan perkawinan campuran dengan Warga Negara Asing tanpa adanya Perjanjian perkawinan sebelumnya dipersamakan status hak atas tanah yang dimilikinya dengan pasangan Warga Negara Asingnya yakni

hanya sebatas hak pakai. Dikarenakan tanah dengan status hak milik tersebut dimiliki pula oleh pasangan Warga Negara Asing karena Pencampuran. Namun putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 telah melahirkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing. Di dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 menyatakan bahwa warga negara Indonesia yang telah melangsungkan perkawinan campuran dengan warga negara Asing dapat memperoleh hak pengusahaan atas tanah yang sama dengan warga negara Indonesia lainnya yang tidak pernah melakukan perkawinan campuran dengan warga negara Asing. Warga negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran tersebut masih dapat memiliki hak milik atas tanah sebagaimana juga hak warga negara Indonesia lainnya. Bahkan, nama dan identitasnya dapat juga tercantum dalam sertifikat hak milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan Tanah. Syarat- syarat agar Warga Negara Indonesia tetap bisa memiliki hak atas tanah bagi yang melakukan perkawinan campuran adalah hak atas tanah yang dimiliki warga negara Indonesia tersebut bukanlah harta bersama dengan pasangan orang asing tersebut. Warga negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran dengan warga negara asing harus segera melakukan pemisahan hak atas tanah miliknya itu dengan pasangannya sehingga tidak masuk lagi ke dalam harta bersamanya dengan Warga Negara Asing tersebut.

Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 ini juga mengatur, apabila Warga Negara Asing atau ahli warisnya yang juga merupakan berkewarganegaraan Asing yang memiliki bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Hak Pakai atau berdasarkan perjanjian yang telah dibuat dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di negara Indonesia, maka dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun wajib harus melepaskan atau mengalihkan hak atas rumahnya dan tanahnya tadi kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Undang-undang.

B. Perbuatan Hukum Terhadap Harta Bersama Berupa Tanah Hasil Perkawinan Campuran

Perbuatan Hukum adalah peristiwa hukum yang merupakan perbuatan manusia perbuatan disini dapat juga berarti melakukan sesuatu tindakan hukum (*committed*) atau tidak melakukan sesuatu yang diwajibkan oleh hukum (*omitted*). Dengan demikian perbuatan hukum adalah bagian dari peristiwa hukum (yang dilakukan oleh manusia). adapun perbuatan hukum, ada yang sesuai dengan aturan hukum dan ada pula yang tidak sesuai atau melanggar ketentuan hukum . perbuatan hukum menurut pendapat R Soeroso adalah setiap perbuatan oleh manusia yang dilakukan dengan sengaja untuk menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban. Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan oleh subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum, karena akibat dan dampaknya itu bisa dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum (R Soeroso,2011).

Secara umum di Indonesia berlaku dua sistem peraturan tentang harta benda perkawinan yang satu sama lain berhadapan secara diam, artinya berseberangan satu sama lain yakni hukum Islam dan Kitab Undang-undang Hukum perdata. Menurut hukum Islam menganggap kekayaan suami dan isteri masing-masing terpisah satu dengan yang lainnya, artinya atas harta benda milik suami si istri tidak mempunyai hak, dan terhadap barang-barang milik si istri, si suami tidak mempunyai hak, sedangkan menurut Undang-undang Hukum Perdata menganggap bahwa apabila suami dan istri pada waktu akan melangsungkan perkawinan tidak mengadakan perjanjian pisah harta di antara mereka maka akibat dari perkawinan itu adalah percampuran kekayaan suami dan istri menjadi suatu kekayaan milik berdua secara bersama-sama dan bagian masing-masing dalam kekayaan ini adalah separuh (R. Soetojo Prawirohamidjojo, 1998).

Sesuai dengan Undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan, dalam perkawinan tanpa perjanjian kawin semua harta benda yang diperoleh dalam perkawinan menjadi harta bersama kecuali ditentukan lain. Dalam perkawinan pada kedua pihak agar tidak ada orientasi negatif

terhadap keinginan terhadap harta benda. Untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama termasuk berupa tanah harus didahului dengan perjanjian antara suami istri. Sedangkan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta bawaan, suami istri sepenuhnya menguasai harta bawaannya masing-masing.mengenai harta bersama berupa benda tetap yaitu tanah, dalam perkawinan campuran, seseorang Warga Negara Asing tidak dapat memiliki atas namanya sendiri.

Jika seorang Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Warga Negara Asing tanpa diadakan perjanjian perkawinan sebelumnya , dipaksa untuk tunduk pada ketentuan peraturan yang diperuntukkan bagi Warga Negara Asing. Dapat dilihat dlam Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan : Orang Asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.

Dalam wawancara bersama kepala seksi Sengketa pak Wasrial S.H., M.H beliau mengatakan Warga Negara Asing boleh melakukan Pemblokiran Sertifikat Hak milik atas nama istri atau suaminya yang merupakan Warga Negara Indonesia dan hal itu diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ BPN Nomor 13 tahun 2017 pasal 6 yang menyatakan persyaratan pengajuan blokir oleh perorangan atau badan hukum, “meliputi :

- a. Formulir permohonan, yang memuat pernyataan mengenai persetujuan bahwa pencatatan pemblokiran hapus apabila jangka waktunya berakhir.
- b. Fotokopi identitas pemohon atau kuasanya, dan asli surat kuasa apabila dikuasakan:
- c. Fotokopi Akta Pendirian Badan Hukum
- d. Keterangan mengenai nama pemegang hak, jenis hak, nomor, luas dan letak tanah yang dimohonkan blokir
- e. Bukti setor penerimaan negara bukan pajak mengenai pencatatan blokir
- f. Bukti hubungan hukum antara pemohon dengan tanah, seperti :
 1. Surat gugatan dan nomor register perkara atauskorsing oleh Pengadilan Tata Usaha Negara,dalam hal permohonan blokir yang disertai gugatan di pengadilan:
 2. Surat nikah/buku nikah, kartu keluarga, atau Putusan Pengadilan berkenan dengan perceraian atau keterangan waris, dalam hal permohonan blokir tentang sengketa harta bersma dalam perkawinan dan/atau pewarisan: dan
 3. Putusan Pengadilan berkenan dengan utang piutang atau akta perjanjian perikatan jual beli, akta pinjam meminjam, akta tukar menukar yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, dalam hal permohonan blokir tentang perbuatan hukum
- g. Syarat lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
 - a. Dalam pengajuan pemblokiran selagi syarat yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/BPN Nomor 13 tahun 2017 “

IV. Kesimpulan

Hak kepemilikan bagi Warga Negara Asing memiliki keterbatasan sehingga tidak semua hak kepemilikan yang dimiliki WNI yang menikah dengan WNA bisa dimilikinya tanpa ada menyematkan beberapa aturan yang bisa memberikan perlindungan hukum kepadanya baik terhadap

hak kepemilikannya di saat sesudah menikah ataupun sebelum menikah Merujuk kepada Pasal 17 AB dapat kita pahami bahwa benda tidak bergerak yang artinya dalam pembahasan skripsi ini adalah hak atas tanah, maka akan tunduk pada hukum yang berlaku di mana tanah itu berasal. Jika benda tersebut berada di Indonesia maka tunduk kepada hukum di Indonesia. Warga Negara Asing Hanya berhak memiliki Hak Pakai Atas tanah di Indonesia.

Negara Asing boleh melakukan Pemblokiran Sertifikat Hak milik atas nama istri atau suaminya yang merupakan Warga Negara Indonesia dan hal itu diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ BPN Nomor 13 tahun 2017 pasal 6 yang menyatakan persyaratan pengajuan blokir oleh perorangan atau badan hukum Warga Negara Asing boleh melakukan Pemblokiran Sertifikat Hak milik atas nama istri atau suaminya yang merupakan Warga Negara Indonesia dan hal itu diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ BPN Nomor 13 tahun 2017 pasal 6 yang menyatakan persyaratan pengajuan blokir oleh perorangan atau badan hukum.

V. Daftar Pustaka

- Aini, Lia Nur, Runtung, Alvi Syahrin, and Rosnidar Sembiring. "Perlindungan Hukum Hak Keperdataan Warga Masyarakat Di Atas Tanah Yang Berada Dalam Kawasan Hutan Berdasarkan Sk Menteri Kehutanan Ri No. Sk. 463/Menhut-Ii/2013 Di Kota Batam." *USU Law Journal* 2, no. 3 (1967): 5–24
- Alexy, R. (2015). Legal certainty and correctness. *Ratio Juris*, 28(4), 441-451.
- Hetharie, Y. (2019). Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *SASI*, 25(1), 27-36.
- Harsono, Boedi. (2015). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. *Jilid I Hukum Tanah Nasional, Cetakan Keduabelas (Edisi revisi)*. Jakarta: Djambatan.
- Johnny Ibrahim, (2001) Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Malang : Bayumedia.
- Marzuki, P. M. (2016). Penelitian Hukum Edisi Revisi. Jakarta.
- Muhammad, A. (2004). Hukum dan Penelitian hukum. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Urip Santoso, (2010), Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana
- Sahnan. (2016). Hukum Agraria Indonesia. Malang: Setara Press.
- Soedharyo Soimin, (2004), *Hukum Orang dan Keluarga*, Edisi Revisi, Sinar Grafika, Jakarta.

VI. Ucapan Terimakasih

Dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dukungan dari berbagai pihak. Peneliti secara khusus mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu. Peneliti banyak menerima bimbingan, petunjuk dan bantuan serta dorongan dari berbagai pihak baik yang bersifat moral maupun material. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua tercinta yang selama ini telah membantu peneliti dalam bentuk perhatian, kasih sayang, semangat, serta doa yang tidak henti-hentinya mengalir demi kelancaran dan kesuksesan peneliti.