

**ANALISIS YURIDIS STATUS KEPEMILIKAN  
TANAH BAGI ORANG ASING DI INDONESIA<sup>1</sup>  
Oleh : Chintya L. Langi<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan Perundang-undangan dan pendekatan konsep hukum. Adapun bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer seperti Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman jo Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Peraturan perundang-undangan lainnya seperti Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, dan Keputusan Menteri yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Bahan hukum sekunder seperti rancangan undang-undang maupun hasil karya dari kalangan hukum. Bahan hukum tersier seperti kamus dan berbagai sumber internet yang menunjang penulisan. Status hukum kepemilikan tanah bagi orang asing di Indonesia berdasarkan ketentuan UU RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), hanya ada dua hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh WNA yang berkedudukan di Indonesia. Dan Status hukum hak kepemilikan atas properti bagi orang asing yang melakukan perkawinan campuran di Indonesia. Dapat dilihat dari apakah mereka menikah dengan atau tanpa Perjanjian Kawin (*Pre-Marital Agreement*). Apabila mereka memakai Perjanjian Kawin maka tidak ada percampuran harta sehingga harta yang dimiliki oleh para pihak menjadi milik masing-masing.

Kata Kunci : Status Kepemilikan Tanah, Orang Asing

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Penelitian**

<sup>1</sup> Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. Jemmy Sondakh, SH, MH; Dr. Johny Lembong, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi, Manado. NIM. 13202108042

Kepemilikan tanah menjadi isu sentral dalam pembangunan ekonomi saat ini, karena tanah memiliki peran utama dan menentukan bagi perkembangan suatu usaha pada perusahaan. Pentingnya tanah dapat kita lihat, pada neraca suatu perusahaan yang mencantumkan tanah sebagai aset (aktiva) tetap perusahaan. Semakin tinggi, nilai tanah yang tercatat, maka semakin kayalah perusahaan tersebut.

Pentingnya tanah bagi usaha, maupun untuk investasi menyebabkan harga tanah dari tahun ke tahun, semakin meningkat. Karena sifat tanah yang jumlahnya tetap, sedangkan kebutuhannya semakin lama semakin tinggi. Pentingnya tanah dan penguasaan tanah tersebut, menyebabkan pemerintah merasa perlu untuk mengatur mengenai hak dan kepemilikan terhadap tanah tersebut melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai kepemilikan tanah di Indonesia, diatur sebagai berikut : Mengenai hak atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain memiliki landasan idil dari hak milik yaitu Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Sehingga secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh Negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA).

Hak milik atas tanah dalam pengertian sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut : "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Menurut Pasal 6 dari UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh di sini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.

Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya itu tidak

bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Jadi harus pula diingat kepentingan umum, seperti telah disebutkan dalam Pasal 6 UUPA tadi.

Disisi lain, untuk kepentingan percepatan investasi di Indonesia, akhir-akhir ini banyak kalangan menyuarakan agar warga negara asing (orang asing) dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia dengan jangka waktu yang lebih lama dari jangka waktu yang diperbolehkan hukum pertanahan nasional saat ini.<sup>3</sup>

Argumen atau pertimbangan yang dikemukakan terutama supaya industri properti di Indonesia lebih maju pemasarannya, supaya diminati warga negara asing, seiring sejalan juga untuk mendongkrak gairah investasi industri properti dan tentu saja efek lain sebagai ikutan. Alasan lainnya adalah, perkembangan investasi di Indonesia memiliki pengaruh yang besar pada tingkat pembangunan ekonomi nasional. Untuk meningkatkan percepatan laju investasi di Indonesia maka pemerintah berusaha menarik minat para investor asing, sehingga agar para investor tertarik untuk berinvestasi maka pemerintah diminta untuk membuat regulasi baru mengenai kepemilikan tanah bagi warga negara asing yang berusaha atau tinggal di Indonesia.

#### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, permasalahan yang dapat dikemukakan di sini adalah :

1. Bagaimanakah status hukum kepemilikan tanah bagi orang asing di Indonesia?
2. Bagaimanakah status hukum kepemilikan tanah bagi orang asing yang melakukan perkawinan campuran di Indonesia ?

#### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan yang dapat diperoleh dari penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui mengenai status hukum kepemilikan tanah bagi orang asing di Indonesia.

2. Untuk mengetahui status hukum kepemilikan tanah bagi orang asing yang melakukan perkawinan campuran di Indonesia.

Selanjutnya tentang manfaat yang dapat diperoleh dari penulisan tesis ini ialah :

1. Dapat bermanfaat bagi para praktisi hukum terutama dalam pengaturan hukum terhadap status hukum kepemilikan tanah bagi orang asing, dan bagi orang asing yang melakukan perkawinan campuran di Indonesia.
2. Menjadi bahan masukan bagi masyarakat khususnya bagi aparat pemerintah yang terkait dengan pengaturan hukum mengenai kepemilikan tanah bagi orang asing, dan bagi orang asing yang melakukan perkawinan campuran di Indonesia.

#### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, permasalahan yang dapat dikemukakan di sini adalah :

1. Bagaimanakah status hukum kepemilikan tanah bagi orang asing di Indonesia?
2. Bagaimanakah status hukum kepemilikan tanah bagi orang asing yang melakukan perkawinan campuran di Indonesia ?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang dapat diperoleh dari penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui mengenai status hukum kepemilikan tanah bagi orang asing di Indonesia.
2. Untuk mengetahui status hukum kepemilikan tanah bagi orang asing yang melakukan perkawinan campuran di Indonesia.

#### **METODE PENELITIAN**

##### **1. Sifat dan Jenis Penelitian**

Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan yang dihadapi.<sup>4</sup> Robert Bogdan dan Steven J. Taylor, mengatakan bahwa metodologi adalah .....*"the proces, principles, and procedures, by which we*

<sup>3</sup> Maria SW Sumardjono, Penguasaan Tanah oleh WNA, <http://annekasaldianmardhiah.blogspot.com.au/2012/06/kepemilikan-warga-negara-asing-terhadap.html> Diakses, 20 Desember 2013, hal. 1.

<sup>4</sup> Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 6.

*approach problems and seek answers. In the social sciences the terms applies to how one conducts research*".<sup>5</sup> Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka diadakan juga pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>6</sup>

Sifat dan jenis penelitian tesis ini dirancang dengan menggunakan metode penelitian deskriptif analitis. Dalam penelitian ini prosedur atau pemecahan masalah penelitian dilakukan dengan cara memaparkan objek yang diselidiki sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual, langkah yang dilakukan tidak terbatas hanya sampai pada pengumpulan data tetapi meliputi analisis dan interpretasi tentang arti data tersebut.

Mengingat bahwa penelitian yang diterapkan adalah memakai penelitian dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum, yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif, maka penelitian ini menekankan kepada sumber-sumber bahan sekunder, baik berupa peraturan perundang-undangan maupun teori-teori hukum, di samping menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di masyarakat, sehingga ditemukan suatu asas-asas hukum yang berupa dogma atau doktrin hukum yang akan menjawab pertanyaan sesuai dengan pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini, yaitu mengenai kajian hukum kepemilikan tanah bagi orang asing di Indonesia.

## 2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dengan mengkaji dan menganalisa literatur atau data-data laporan hasil penelitian, dokumen serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan. Adapun bahan hukum yang dipergunakan adalah :

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Dalam penelitian ini bahan hukum mengikat yang digunakan adalah :
  1. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
  2. Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
  3. Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman jo Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
  4. Peraturan perundang-undangan lainnya seperti Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, dan Keputusan Menteri yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang member penjelasan mengenai bahan hukum primer, terdiri dari :
  1. Literatur tentang Hukum Agraria
  2. Makalah, majalah, surat kabar yang berkaitan dengan pengelolaan lingkungan hidup
  3. Hasil karya ilmiah para sarjana
- c. Bahan hukum tersier, yaitu suatu bahan penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan sekunder, berupa kamus umum, kamus hukum dan jurnal.<sup>7</sup>

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dari peraturan perundang-undangan maupun karya ilmiah, di samping itu untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, juga digunakan pendapat atau pemikiran konseptual yang berhubungan dengan status kepemilikan tanah bagi orang asing di Indonesia. Di samping itu, guna memperoleh data-data penunjang dalam penelitian ini dilakukan juga penelitian lapangan (*field research*) dan guna akurasi terhadap hasil penelitian langkah yang

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 46.

<sup>6</sup> *Ibid*.

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 50.

dilakukan lainnya adalah melalui wawancara dengan informan sebagai nara sumber.

#### 4. Alat Pengumpulan Data

Adapun alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Studi dokumen, yaitu suatu alat pengumpulan data penelitian dengan melakukan analisa terhadap bahan kepustakaan.
- b. Pedoman wawancara adalah susunan daftar pertanyaan yang dijadikan pedoman dalam mewawancarai narasumber.

#### 5. Analisis Data

Semua data penelitian yang diperoleh ini dikelompokkan sesuai dengan penelitian dan diteliti serta dievaluasi keabsahannya. Setelah itu diolah dan dianalisa dan dikaitkan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku untuk melihat hubungan satu sama lainnya. Selanjutnya bahan-bahan tersebut dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan kerangka berpikir secara deduktif dan induktif untuk menjawab permasalahan.

Langkah berikutnya data tersebut dianalisis secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan bersama hasil wawancara dengan para nara sumber kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada. Analisis dilakukan atas sesuatu yang telah ada, berdasarkan data yang telah masuk dan diolah sedemikian rupa dengan meneliti kembali, sehingga analisis dapat diuji kebenarannya. Analisis data ini dilakukan peneliti secara cermat dengan berpedoman pada tipe dan tujuan dari penelitian yang dilakukan.<sup>8</sup> Penyelesaian penelitian ilmiah diperlukan pendekatan yang tepat sesuai dengan permasalahan yang diangkat. Metode penelitian yang digunakan termasuk jenis penelitian yuridis normatif yang didalamnya meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan khususnya peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing di Indonesia.

## PEMBAHASAN

### A. Status Hukum Hak Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia

Status hukum hak kepemilikan tanah bagi orang asing di Indonesia, menjadi topik yang hangat dibicarakan, bahkan telah diwacanakan untuk melakukan perubahan terhadap regulasi atau aturan perundang-undangan yang berlaku.

Banyak pendapat dari warga masyarakat akhir-akhir ini yang menyuarakan agar warga negara asing (orang asing) dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia dengan jangka waktu yang lebih lama dari jangka waktu yang diperbolehkan hukum pertanahan nasional saat ini.

Argumen atau pertimbangan yang dikemukakan terutama supaya industri properti di Indonesia lebih maju pemasarannya, supaya diminati warga negara asing, seiring sejalan juga untuk mendongkrak gairah investasi industri properti dan tentu saja efek lain sebagai ikutan seperti meningkatnya perolehan devisa oleh negara. Di samping itu, perkembangan investasi di Indonesia memiliki pengaruh yang besar pada tingkat pembangunan ekonomi nasional. Untuk meningkatkan percepatan laju investasi di Indonesia maka pemerintah berusaha menarik minat para investor asing tersebut untuk dapat berinvestasi dan beraktivitas, yang diharapkan dapat memberikan manfaat ekonomi bagi pembangunan nasional.

Salah satu pihak yang paling berkepentingan dalam pembangunan dan pelaksanaan transaksi dari Properti tersebut adalah Real Estate Indonesia (REI) sehingga banyak suara yang bermunculan dari pengurusnya yang mendesak agar Pemerintah segera membuat regulasi baru dalam pemilihan Properti oleh orang asing. Sebut saja misalnya Ketua Dewan Pengurus Pusat REI, F. Teguh Satria, menyatakan, meski harta *property* di Indonesia lebih murah harganya, ternyata tidak banyak orang asing yang berminat membelinya, hal ini terjadi akibat banyak peraturan yang kurang mendukung minat mereka membeli. Dicontohkan Hak pakai atas tanah Negara yang ditawarkan sesuai peraturan yang ada hanya sekitar 20 tahun. Padahal di luar negeri Hak pakainya bisa sampai 100 tahun. Untuk itu diharapkan pemerintah merevisi beberapa

---

<sup>8</sup> *Ibid.*

peraturan misalnya hak pakai setidaknya menjadi 70 tahun.<sup>9</sup>

Sebagai ilustrasi disampaikan pendapat dari Dewan Pimpinan Pusat (DPP) Real Estate Indonesia (REI), yang ikut mendorong dilakukannya perubahan terhadap aturan perundang-undangan tentang pertanahan terutama menyangkut kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing, sebagai berikut :

Terkait sejumlah pemberitaan mengenai pendapat segelintir pihak yang menyatakan ketidaksetujuannya tentang kepemilikan properti untuk orang asing, Dewan Pimpinan Pusat (DPP) Real Estate Indonesia (REI) menghormati pendapat tersebut. REI menyatakan, pendapat yang dilontarkan sejumlah pihak karena mereka tidak memahami undang-undang (UU) dan peraturan pemerintah (PP) yang mengatur hak properti bagi orang asing.<sup>10</sup>

Ketua umum DPP REI Setyo Maharso menyatakan, pendapat yang dikemukakan cenderung menyerang pemerintah. Dimana, jika Presiden memperbaiki regulasi yang ada sebelumnya, maka dianggap mengkhianati undang-undang karena mereka berpendapat akan membuat masyarakat semakin kesulitan memiliki rumah, di masa yang akan datang.

“REI justru berpendapat sebaliknya. Jika regulasi tentang hak kepemilikan asing diperbaiki dengan tetap membatasi hanya properti tertentu, dengan harga tertentu saja yang bisa dibeli orang asing, maka pemerintah justru akan mendapatkan devisa baik dari pajak maupun dampak ikutan lainnya. Nah, uang tersebut dapat digunakan kembali untuk membangun dan menyediakan pembiayaan bagi perumahan bersubsidi,” seperti disampaikan Setyo Maharso dalam jumpa persnya di Jakarta, Kamis (13/12/2012).

Pada kenyataannya, Setyo menjelaskan, makin banyak orang asing yang tertarik tinggal di Indonesia. Tetapi karena regulasi yang ada hanya membatasi pada hak sewa dan hak

pakai, dalam prakteknya banyak terjadi pelanggaran hukum, namun pemerintah tidak bisa bertindak lebih jauh. “Terjadi penyelundupan hukum di lapangan.

Orang asing langsung menyewa ke pemilik properti, bahkan menyewa tanah secara jangka panjang, tanpa pajak-pajak yang seharusnya dibayarkan ke negara. REI justru mendorong dan memperjuangkan agar tidak ada lagi penyelundupan hukum. Properti yang akan dimiliki juga harus diatur termasuk harga jualnya. Jadi negara juga mendapatkan devisa baik langsung maupun tidak langsung dari hak kepemilikan asing tersebut,” seperti disampaikan Setyo Maharso.

Setyo mencontohkan, di Bali terjadi penyelewengan hukum tanah karena waktu yang singkat atas pemberlakuan hak pakai bagi Orang asing. Untuk menghindarinya, mereka menikahi warga negara Indonesia (WNI). Karena itu, sejak 15 tahun lalu, REI selalu memperjuangkan perbaikan regulasi kepemilikan properti untuk orang asing. Dengan demikian, potensi-potensinya bisa dinikmati masyarakat.

“Usulan REI konkrit, perlu ada kesamaan agar semua bangunan vertikal untuk hunian diberikan hak pakai semua, sehingga perlakuan perbankan dan masyarakat dalam memandang status hak pakai dan hak guna bangunan sama. Toh dalam aturannya sama-sama dapat menjadi agunan,” seperti disampaikan Setyo Maharso.

Semakin meningkatnya jumlah Warga Negara Asing (WNA) yang menjalankan usahanya di Indonesia, mendorong munculnya kemungkinan bagi para WNA untuk mendapatkan kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah. Namun perlu diketahui bahwa orang asing yang dimaksud yakni yang kehadirannya memberi manfaat bagi pembangunan Nasional, dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tinggal atau hunian di Indonesia, dan harus memenuhi syarat-syarat keimigrasian berikut :

- 1) Mempunyai izin tinggal tetap
- 2) Mempunyai Izin Kunjungan, yang diberikan kepada orang asing yang berkunjung ke wilayah Indonesia untuk waktu yang

<sup>9</sup> Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia, Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung, 2013, hal. 127.

<sup>10</sup> Heru Febrianto, *Regulasi Kepemilikan Properti Asing Mendesak Diubah*. Sindonews.com. Kamis, 13 Desember 2012, Diakses Tanggal 20 Desember 2013.

singkat, dalam rangka tugas pemerintahan, pariwisata, atau kegiatan sosial budaya.

3) Mempunyai izin tinggal terbatas

Pasal 26 UU No. 1 Tahun 2011 menentukan bahwa hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang dan ekologis. Dalam hal ini yang penting dibahas adalah persyaratan administrative, yakni antara lain perijinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi, peruntukannya, status hak atas tanah, dan/atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Sungguhpun tidak disebutkan jenis hak atas apa saja yang dapat diberikan dalam pemilikan rumah tersebut.

Kemudian bila ditilik dari ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan UU Pokok Agraria (UUPA) dan UU No. 56 Prp 1960 diatur bahwa pemilikan tanah berikut rumah oleh warga Negara Indonesia dapat diberikan dengan status hak atas tanah tertentu, baik Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Pemberian status hak atas tanah selain ditentukan oleh status subjek haknya juga ditentukan oleh penggunaan tanahnya. Pada dasarnya Hak Milik untuk perorangan Warga Negara Indonesia hanya dapat diberikan atas tanah yang penggunaannya untuk tanah pertanian dengan luas skala kecil, sedangkan atas tanah yang penggunaannya dalam rangka mempunyai dan mendirikan bangunan (baik untuk rumah tinggal, tempat usaha seperti toko, gudang, pabrik dan untuk bangunan lain) diberikan dengan Hak Guna Bangunan.

**B. Status Hukum Hak Kepemilikan Atas Tanah Bagi Orang Asing Yang Melakukan Perkawinan Campuran Di Indonesia**

Kepemilikan atas tanah bagi orang asing yang melakukan perkawinan campuran di Indonesia, telah menjadi sorotan oleh sebagian besar warga masyarakat. Banyak pertanyaan bermunculan bagaimanakah status kepemilikan hak atas tanah atau properti di Indonesia apabila seorang WNI menikah dengan seorang WNA. Dalam kasus ini, sebelum menjawab pertanyaan tersebut, terlebih dahulu dipertanyakan kembali kepada pasangan berbeda kewarganegaraan tersebut, apakah

mereka menikah dengan Perjanjian Kawin (Pre-Marital Agreement) atau tanpa perjanjian tersebut? Apabila mereka memakai Perjanjian Kawin

maka tidak ada percampuran harta sehingga harta yang dimiliki oleh para pihak menjadi milik masing-masing.

Sebaliknya, apabila pasangan perkawinan campuran tersebut tidak memiliki Perjanjian Kawin maka harta yang dimiliki selama perkawinan menjadi harta bersama pasangan tersebut, dengan kata lain pihak WNA ikut memiliki setengah dari tanah tersebut. Sehingga WNI yang menikah dengan WNA (tanpa Perjanjian Kawin) dipaksa untuk tunduk pada ketentuan peraturan yang diperuntukkan bagi orang asing.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, mengatur bahwa :

“Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran 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 tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Berdasarkan peraturan tersebut di atas, WNI harus melepaskan hak atas tanah itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak dia menikah dengan WNA tersebut. Berdasarkan Pasal 21 (ayat (3)) UUPA dan dengan adanya percampuran harta akibat perkawinan, bagi WNI dalam perkawinan campuran, syarat utama untuk mendapat hak kepemilikan atas tanah adalah Warga Negara Indonesia tunggal (tidak berkewarganegaraan ganda) dan memegang perjanjian kawin.

Berdasarkan Pasal 42 dan 45 UUPA dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU)

dan Hak Pakai (HP) atas tanah, WNA dapat memiliki Hak Pakai dan Hak Sewa saja. Sehingga WNI yang menikah dengan WNA tanpa perjanjian kawin otomatis digolongkan sebagai subyek hukum yang hanya berhak untuk mendapatkan Hak Pakai atau Hak Sewa.

Berdasarkan Pasal 45 PP 40 Tahun 1996 Hak Pakai dapat diberikan di atas tanah dengan status tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Jangka waktu Hak Pakai adalah 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.

Melihat praktek hukum akibat diterbitkannya peraturan-peraturan tersebut di atas, mengakibatkan tidak sedikit penyelundupan hukum yang terjadi di Indonesia. Beberapa kasus yang banyak mencuat adalah WNI yang melangsungkan pernikahannya dengan WNA di luar negeri sengaja tidak mencatatkan perkawinannya di Indonesia sehingga WNI ini tercatat belum menikah dalam hukum Indonesia dan otomatis dapat membeli hak atas tanah dan property di Indonesia. Cara lain lagi yaitu dengan memakai Nominee yaitu suatu perjanjian antara pemilik tanah yang sebenarnya dengan seorang yang dipakai namanya untuk tertera pada sertifikat tanah, misalnya A adalah WNI yang menikah dengan WNA dan B adalah WNI biasa. Perjanjian Nominee ini dibuat oleh A dan B dimana di dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa pemilik tanah sebenarnya adalah A namun yang tertera di sertifikat tanah adalah B, sehingga dengan demikian A dapat terus menikmati tanah yang dibelinya, dia merasa "aman" karena sertifikat hak atas tanah tertera nama B.

Melihat beberapa penyelundupan hukum yang terjadi tersebut, seberapa jauh pemerintah Indonesia atau Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menyelidiki apakah seseorang yang mau membeli hak atas tanah/properti menikah dengan orang asing atau bukan.

Bagaimana pula pemerintah menyikapi hal ini? Kata penutup adalah sangat disarankan agar apabila seorang WNI tetap ingin dapat memiliki hak atas kepemilikan tanah setelah menikah dengan WNA, maka sebelum menikah

mereka menanda-tangani Perjanjian Kawin di hadapan Notaris di Indonesia dan

Perjanjian Kawin tersebut dicatatkan di KUA pada Surat Nikah bagi yang beragama Islam atau pada kantor Catatan Sipil bagi yang beragama selain agama Islam.

Berdasarkan Perjanjian Kawin ini maka tidak terdapat percampuran harta sehingga harta yang dimiliki oleh para pihak menjadi milik masing-masing jadi tidak menjadi masalah apabila WNI membeli dan memiliki hak atas tanah dan bangunan di Indonesia. WNI yang sudah terlanjur menikah dengan WNA tanpa perjanjian kawin, sebaiknya tanah yang dimiliki di Indonesia segera dipindahtangankan dengan cara dijual atau dihibahkan kepada orang tua, anak, saudara kandung atau kerabat sebelum diketahui oleh pemerintah yang dapat menyebabkan hak atas tanah tersebut hapus dan jatuh kepada Negara tanpa ganti rugi sesuai dengan peraturan Pasal 21 (ayat (3)) UUPA di atas.

## **PENUTUP**

### **A. KESIMPULAN**

1. Status hukum hak kepemilikan atas tanah bagi orang asing di Indonesia berdasarkan ketentuan UU RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), hanya ada dua hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh WNA yang berkedudukan di Indonesia. Hak tersebut meliputi Hak Pakai dan Hak Sewa Bangunan. PP No. 41 Tahun 1996 Pasal 1 dan 2 menyebutkan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian di atas bidang tanah Hak Pakai atas Tanah Negara yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah yang dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Status hukum hak kepemilikan atas properti bagi orang asing yang melakukan perkawinan campuran di Indonesia. Dapat dilihat dari apakah mereka menikah dengan atau tanpa Perjanjian Kawin (Pre-Marital Agreement). Apabila mereka memakai

Perjanjian Kawin maka tidak ada pencampuran harta sehingga harta yang dimiliki oleh para pihak menjadi milik masing-masing. Sebaliknya, apabila pasangan perkawinan campuran tersebut tidak memiliki Perjanjian Kawin maka harta yang dimiliki selama perkawinan menjadi harta bersama pasangan tersebut, dengan kata lain pihak WNA ikut memiliki setengah dari bangunan tersebut. Sehingga WNI yang menikah dengan WNA (tanpa Perjanjian Kawin) harus mengikuti ketentuan peraturan yang diperuntukkan bagi orang asing.

*Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung, 2013.

Heru Febrianto, *Regulasi Kepemilikan Properti Asing Mendesak Diubah*. Sindonews.com. Kamis, 13 Desember 2012, Diakses Tanggal 20 Desember 2013.

Dini Lastari Siburian, *Status Kepemilikan Hak atas Tanah di Indonesia bagi Perkawinan Campur*, <http://kabarinews.com/status-kepemilikan-hak-atas-tanah-di-indonesia-bagi-perkawinan-campur/37574>, Diakses tanggal 20 Desember, 2013.

## B. SARAN

1. Sebaiknya pemerintah melakukan peninjauan kembali terhadap regulasi kepemilikan tanah bagi orang asing di Indonesia, karena dalam praktiknya saat ini semakin banyak orang asing yang tertarik untuk tinggal di Indonesia. Tetapi karena regulasi yang ada hanya membatasi pada hak sewa dan hak pakai, dalam praktiknya banyak terjadi pelanggaran hukum, namun pemerintah tidak dapat bertindak lebih jauh, karena banyak terjadi penyelundupan hukum dalam masyarakat.
2. Regulasi terhadap pasangan perkawinan campuran juga perlu ditinjau kembali, karena di daerah-daerah di Indonesia banyak terjadi penyelewengan hukum tanah karena waktu yang singkat atas pemberlakuan hak pakai bagi orang asing. Untuk menghindarinya, mereka menikahi warga negara Indonesia (WNI).

## DAFTAR PUSTAKA

- Maria SW Sumardjono, *Penguasaan Tanah oleh WNA*, <http://annekasaldianmardhiah.blogspot.com.au/2012/06/kepemilikan-warga-negara-asing-terhadap.html> Diakses, 20 Desember 2013.
- Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia, Termasuk*