

# **Tinjauan Yuridis Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Yang Melakukan Perkawinan Campuran**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S-  
1) Ilmu Hukum Program kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Natasya Putri Syavira

N.I.M : 30302000236

Program Studi : Ilmu Hukum

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG 2023

HALAMAN PERSETUJUAN

**Tinjauan Yuridis Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Oleh Warga  
Negara Asing Yang Melakukan Perkawinan Campuran**



Diajukan Oleh :

Natasya Putri Syavira

30302000236

Pada Tanggal,.....

Telah disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing

Dr. H. Amin Purnawan, SH. Sp.N, M.Hum.

NIDN : 06-0612-6501

TINJAUAN YURIDIS MENGENAI HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH  
OLEH WARGA NEGARA ASING YANG MELAKUKAN PERKAWINAN  
CAMPURAN

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Natasya Putri Syavira

30302000236


Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 28 November 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji,

Ketua

  
Dr. Lathifah Hanim, S.H, M.Hum, M.Kn


NIDN : 06-2102-7401

Anggota

Anggota

  
Dr.H.Amin Purnawan,S.H,Sp.N,M.Hum.

NIDN : 06-0612-6501

  
Dr.H.Umar Ma'ruf, S.H, Sp.N.M.Hum.

NIDN: 06-1702-6801

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Natasya Putri Syavira

NIM : 30302000236

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul :

**“Tinjauan Yuridis Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Yang Melakukan Perkawinan Campuran”**

Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 28 November 2023



Penulis,

**Natasya Putri Syavira**

NIM. 30302000236



## SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Natasya Putri Syavira  
NIM : 30302000236  
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya tulis ilmiah yang berjudul:

**“Tinjauan Yuridis Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Yang Melakukan Perkawinan Campuran”**

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 28 November 2023  
Penulis,



**Natasya Putri Syavira**  
NIM/30302000236

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto:

“Dan janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah. Sesungguhnya tiada berputus dari rahmat Allah melainkan orang-orang yang kufur.”

(Q.S Yusuf: 87)

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Allah SWT atas izin dan karunia yang diberikan oleh-Nya maka skripsi ini dapat disusun dan diselesaikan tepat pada waktunya.
2. Kedua Orang Tua saya yang selalu mendukung saya dan mencurahkan kasih sayang kepada saya. Papa (Ong Ping Lok/Edi Susanto,Amd) dan Mama (Rinnasih,Amd) serta Kakak Sheila Syavira dan Adek Mohammad Adnan Hamdhan Syavira.
3. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Teman-Temanku yang selalu mendukung dan menyemangati saya
5. Para pembaca.
6. Almamaterku tercinta Universitas Islam Sultan Agung

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Yang Melakukan Perkawinan Campuran” Skripsi ini disusun bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S-1) Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini jauh dari kata sempurna, ketidaksempurnaan tersebut disebabkan oleh kemampuan, pengetahuan serta pengalaman penulis yang masih terbatas. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan bagi kemajuan dimasa yang akan datang. Skripsi ini dapat terselesaikan tentu dari bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak tersebut, yakni:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE. Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr.H. Jawade Hafidz, SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., MH selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., MH selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Bapak Dr. Achmad Arifulloh, SH., M.H selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum (S1) Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Ibu Ida Musofiana SH, MH selaku Dosen Wali, yang telah memberi pengarahan dan petunjuk atas pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak Ibu dan Dosen, Staff/Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu.
8. Bapak Dr. H. Amin Purnawan, SH. Sp.N, M.Hum Selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan ilmunya untuk membimbing, mendorong dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi ini hingga selesai tepat waktu.
9. Kedua orang tua saya yang telah mendukung dan memberikan fasilitas dalam proses perkuliahan hingga skripsi ini selesai disusun
10. Kakak Sheila Syavira dan Adek Mohammad Adnan Hamdzan Syavira serta segenap keluarga yang selalu mendoakan dan memberi dukungan kepada penulis.
11. Dan Teruntuk Suami saya tercinta Naufal Almas Allam Fadhulloh yang telah memberikan semangat dan dukungan.
12. Teman-temanku yang Bernama Laua Fattikha dan Lutfiyyah Hanun selalu mendukung dan menyengati saya.
13. Mohamad Ramzi yang selalu membantu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis agar penulisan skripsi ini segera terselesaikan.\
14. Baik Teman-temanku yang di FH maupun diluar FH yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang sudah banyak berkontribusi dalam pembuatan skripsi.
15. Para pembaca yang budiman.
16. Almamaterku yang tecinta.



Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.

Semarang, 06 November 2023

Penulis

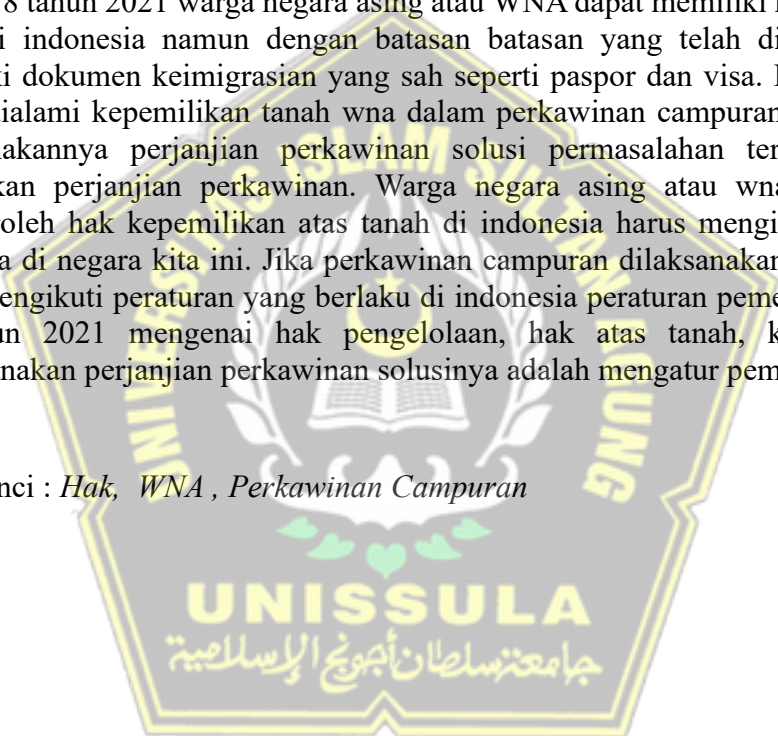
Natasya Putri Syavira



## ABSTRAK

Didasarkan keinginan penulis untuk mengetahui prosedur warga negara asing atau WNA memperoleh hak kepemilikan tanah setelah melakukan perkawinan campuran dengan WNI dan untuk mengetahui kedudukan, kendala serta solusi hak kepemilikan tanah Warga Negara Asing atau WNA setelah melakukan perkawinan campuran dengan WNI. metode yang akan digunakan pada penelitian ini adalah metode yuridis normatif yang akan dilakukan dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan menggunakan metode penelitian hukum kepustakaan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Menggunakan deskriptif analisis. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder. setelah disahkannya peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 warga negara asing atau WNA dapat memiliki hak milik atas tanah di indonesia namun dengan batasan batasan yang telah ditetapkan dan memiliki dokumen keimigrasian yang sah seperti paspor dan visa. Kendala yang sering dialami kepemilikan tanah wna dalam perkawinan campuran adalah tidak dilaksanakannya perjanjian perkawinan solusi permasalahan tersebut adalah melakukan perjanjian perkawinan. Warga negara asing atau wna yang ingin memperoleh hak kepemilikan atas tanah di indonesia harus mengikuti prosedur yang ada di negara kita ini. Jika perkawinan campuran dilaksanakan di indonesia maka mengikuti peraturan yang berlaku di indonesia peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 mengenai hak pengelolaan, hak atas tanah, kendala tidak melaksanakan perjanjian perkawinan solusinya adalah mengatur pemisahan harta.

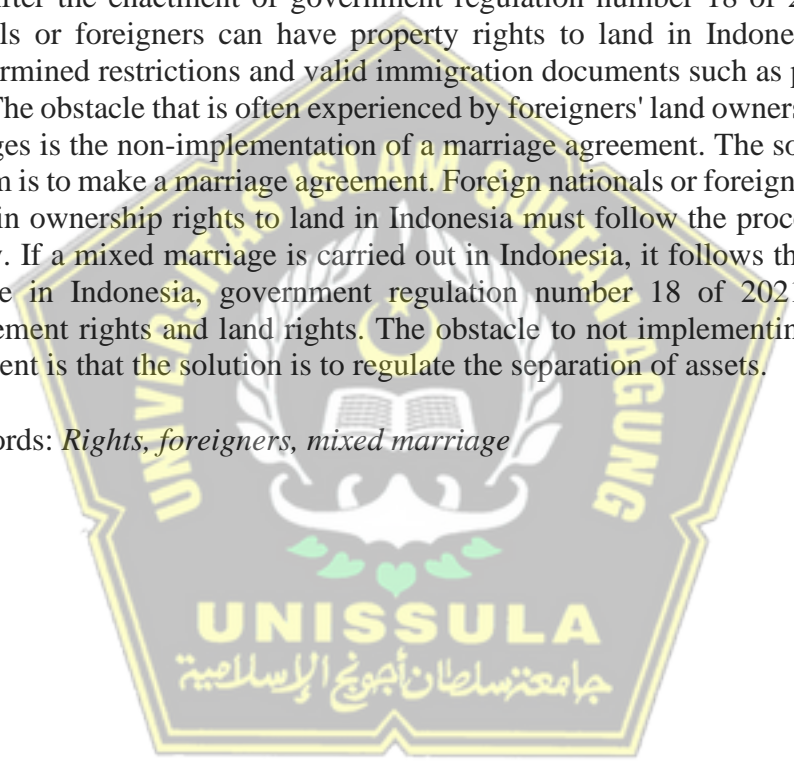
Kata kunci : *Hak, WNA, Perkawinan Campuran*



## ***ABSTRACT***

Based on the author's curiosity to find out the procedure for foreign citizens or foreigners to obtain land ownership rights after entering into a mixed marriage with Indonesian citizens and to find out the position, obstacles, and solutions to the land ownership rights of foreign citizens or foreigners after entering into a mixed marriage with Indonesian citizens, The method that will be used in this research is the normative juridical method, which will be carried out by collecting primary legal materials and using library legal research methods by examining existing library materials. Using descriptive analysis. The data source used is secondary data. After the enactment of government regulation number 18 of 2021, foreign nationals or foreigners can have property rights to land in Indonesia, but with predetermined restrictions and valid immigration documents such as passports and visas. The obstacle that is often experienced by foreigners' land ownership in mixed marriages is the non-implementation of a marriage agreement. The solution to this problem is to make a marriage agreement. Foreign nationals or foreigners who want to obtain ownership rights to land in Indonesia must follow the procedures in our country. If a mixed marriage is carried out in Indonesia, it follows the regulations in force in Indonesia, government regulation number 18 of 2021 concerning management rights and land rights. The obstacle to not implementing a marriage agreement is that the solution is to regulate the separation of assets.

Keywords: *Rights, foreigners, mixed marriage*



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK .....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I.....	1
<b>A. Latar belakang</b> .....	1
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	9
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	10
<b>D. Kegunaan Penelitian</b> .....	11
<b>E. Terminologi</b> .....	12
<b>F. Metode Penelitian</b> .....	17
<b>G. Sistematika Penulisan</b> .....	22
BAB II.....	25
<b>A. Tinjauan Umum Perkawinan</b> .....	25
1. Pengertian Perkawinan .....	25
2. Perjanjian Perkawinan .....	29
3. Perkawinan Menurut Perspektif Islam .....	33
<b>B. Tinjauan Umum Harta Dalam Perkawinan</b> .....	37
1. Harta Bersama .....	40
2. Harta Bawaan .....	41
3. Hadiah .....	42
4. Hibah .....	42
<b>C. Tinjauan Umum Perkawinan Campuran</b> .....	43

1. Perkawinan Campuran .....	43
2. Keabsahan Perkawinan Campuran .....	45
3. Perkawinan Campuran Menurut Perspektif Islam.....	48
<b>D. Tinjauan Umum Tanah.....</b>	<b>48</b>
1. Pengertian Tanah .....	48
2. Hak-Hak atas Tanah.....	49
3. Bentuk-Bentuk Peralihan Hak Tanah .....	56
4. Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual beli.....	60
5. Tanah Menurut Perspektif Islam .....	67
<b>BAB III .....</b>	<b>68</b>
<b>A. Prosedur Warga Negara Asing WNA Dapat Memperoleh Hak Kepemilikan Atas Tanah Setelah Melakukan Perkawinan Campuran .....</b>	<b>68</b>
<b>B. Kedudukan, Kendala Serta Solusi Hak Kepemilikan Tanah WNA Yang Telah Melakukan Perkawinan Campuran.....</b>	<b>78</b>
1. Kedudukan Hak Kepemilikan Tanah WNA Yang Telah Melakukan Perkawinan Campuran.....	78
2. Kendala dan Solusi Hak Kepemilikan Tanah WNA Yang Telah Melakukan Perkawinan Campuran.....	94
<b>BAB IV .....</b>	<b>97</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>97</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>100</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>101</b>



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar belakang

Tanah merupakan sebuah karunia dari tuhan yang maha esa untuk umat manusia. Tanah merupakan sumber segala aktivitas dan kehidupan manusia. Tanah pada hakekatnya adalah sumber daya alam yang diberikan Tuhan kepada kita. Manusia memiliki tuntutan yang sangat besar dalam kehidupan tanah. Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi umat manusia. Untuk menjamin kelangsungan hidup manusia. Orang-orang hidup dan melakukan tindakan tersebut di atas. Setiap kegiatan yang dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung membutuhkan tanah karena manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup dan berkembang di atas tanah, yang merupakan sumber segala kepentingan manusia.

Semua aktivitas manusia terjadi di darat, dan tanah memiliki tujuan dan memainkan peran penting dalam mempertahankan keberadaan manusia. Manusia memanfaatkan tanah sebagai tempat tinggal dan melakukan berbagai aktivitas kehidupan. Bahkan manusia juga memerlukan tanah untuk tempat peristirahatan terakhir yaitu makam atau pemakaman. Diatas permukaan manusia juga melakukan kegiatan perdagangan, melakukan Pembangunan property seperti pembuatan tempat perbelanjaan

, hotel , dan rumah. Dan semakin banyaknya angka kelahiran sehingga manusia sangat memerlukan tanah untuk membangun rumah. Hal ini membuat harga tanah terus melonjak naik dan memiliki nilai harga yang sangat tinggi karena tanah dapat dimanfaatkan untuk banyak keperluan manusia seperti Pembangunan , diperjual belikan hingga tanah dapat disewakan.

Di negara kita ini yaitu negara Indonesia segala sesuatu mempunyai aturan hukumnya. Sama halnya dengan tanah yang diatur didalam undang undang pokok agraria atau biasa disebut UUPA. didalam UUPA diatur hak atas tanah dan macam macam hak tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah bukan untuk kepentingan mendirikan bangunan, akan tetapi untuk dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan<sup>1</sup>.

Boedi Harsono menjelaskan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak

---

<sup>1</sup> M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta:Sinar Grafika, hlm 11

penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah<sup>2</sup>

Hak atas tanah memberi wewenang kepada hak nya untuk memakai, menguasai atau menggunakan manfaat dari bidang tanah yang dipunyainya. Pada dasarnya hak atas tanah bisa dialihkan. Dialihkan disini memiliki arti dipindahkan haknya karna hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain. yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah tersebut antara lain individu atau perseorangan dan badan hukum (subjek badan hukum). Pindahnya hak atas tanah ini bisa terjadi karena adanya pewarisan. Dapat dialihkan atau diberalihkan berarti hak atas tanah dapat dipindahkan haknya kepada orang atau pihak lain karena adanya perbuatan atau Tindakan hukum yang disengaja agar hak tersebut dapat dipindahkan. Antara lain seperti jual-beli tanah, hibah, tukar menukar, dan lain lain.

Semua aturan hukum yang mengatur mengenai hak hak penguasaan atas tanah di Indonesia diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer) , hukum adat dan Undang Undang nomor 5 tahun 1960 UUPA (Undang Undang Pokok Agraria). Perihal hak-hak atas tanah yang peruntukannya dibeda-bedakan pada jenis pemanfaatannya, serta pada subyek hukum yang akan menjadi pemiliknya, dapat dijelaskan sebagai berikut <sup>3</sup>:

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono,2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agrarian, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, djambatan, h.24

<sup>3</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2008), Ed. 1. Cet. 5. hlm. 25-26

1. Hak Milik, yang merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun-temurun, yang hanya diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu, yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah di mana tanah terletak.
2. Hak Guna Usaha, yang merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk jangka waktu tertentu yang dapat diberikan baik kepada warga negara Indonesia tunggal maupun badan hukum Indonesia (yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).
3. Hak Guna Bangunan, yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu, yang dapat dimiliki baik oleh warga negara Indonesia tunggal maupun badan hukum Indonesia (yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).
4. Hak Pakai, yang merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengelolaan tanah, yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu kepada warga negara Indonesia tunggal, badan

hukum Indonesia (yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia), warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia).

perkembangan zaman yang saat ini melaju pesat dan modern membuat semakin maju perkembangan kebutuhan manusia. Perkembangan dan kebutuhan yang semakin meningkat ini memaksa suatu negara melakukan hubungan antar negara atau biasa disebut hubungan internasional. Adanya hubungan antara bangsa bangsa ini membantu Masyarakat antar negara memenuhi kebutuhan mereka diberbagai bidang, seperti dalam bidang ekonomi, budaya, Pendidikan, pertahanan negara, keamanan negara, politik sosial dan teknologi serta masih banyak dalam bidang bidang lain nya. Dengan adanya perkembangan tersebut membuat banyak Warga Negara Asing (WNA) yang melakukan imigrasi ke dalam negeri. Dan juga banyak Warga Negara Indonesia (WNI) yang melakukan emigrasi. Hal hal tersebut yang membuat maraknya terjadinya perkawinan campuran terjadi.

Konsep perkawinan campuran di Indonesia yang dimaksud adalah perkawinan antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing yang mempunyai agama yang sama tetapi berbeda kewarganegaraan, sebagaimana ketentuan Pasal 57 UU Perkawinan yang menentukan, bahwa “Yang dimaksud dengan perkawinan campuran dalam Undang-undang ini



ialah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia.” Perkawinan campuran memang dibolehkan asalkan pasangan tersebut seagama walaupun berbeda kewarganegaraan mengacu pada Pasal 2 UU Perkawinan yang menyatakan “Perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaan-nya”.<sup>4</sup>

Pasal 57 UU Perkawinan tersebut dalam pengertiannya, terdapat beberapa unsur yang terkandung dalam perkawinan campuran yakni :

1. Terjadinya ikatan perkawinan seorang pria dan wanita, unsur ini telah menunjuk asas monogami di dalam perkawinan
2. Orang Indonesia tunduk terhadap hukum yang berlainan, unsur ini adalah merupakan perbedaan aturan hukum yang berlaku bagi pria dan Wanita
3. Terjadi akibat berbedanya kewarganegaraan, unsur ini mengartikan tidak hanya perbedaan warga negara asing secara keseluruhan
4. Salah satunya adalah Warga Negara Indonesia.

Dikarenakan aturan pasal 57 UU Perkawinan tersebut yang memperbolehkan terjadinya perkawinan campuran, semakin banyak perkawinan campuran yang dilakukan di Indonesia. Dengan terjadinya banyak nya terjadinya perkawinan campuran, semakin banyak juga

---

<sup>4</sup> Septiawan, Aislie Anantama. (2017). *Perjanjian Perkawinan Campuran Da lam Kepemilikan Tanah Di Indonesia*. Lambung Mangkurat Law Journal, 2(1), 62.

permasalahan yang timbul dari akibat perkawinan tersebut salah satu yang penting dan menjadi perbincangan saat ini adalah Hak Kepemilikan atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) yang melakukan perkawinan campuran. Dengan adanya peraturan tersebut juga tentu tanah yang ada di Indonesia tidak hanya diminati oleh Warga Negara Indonesia saja, para Warga Negara Asing (WNA) juga ingin mendapatkan hak atas tanah. Namun akses WNA untuk mendapatkan hak atas tanah tidaklah mudah dan sangat terbatas. Sehingga banyak WNA yang melakukan pernikahan dengan WNI dengan tujuan untuk mendapatkan hak atas tanah.

Di dalam Pasal 21 ayat (3) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok pokok Agraria dijelaskan bahwa :

“Orang asing yang setelah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula WNI yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika dalam jangka 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.”

Pada tahun 2015, pemerintah mengeluarkan sebuah peraturan yaitu peraturan pemerintah No 103 tahun 2015 yang dimana peraturan tersebut

mengatur tentang kepemilikan rumah tempat tinggal atau rumah hunian orang asing yang berkedudukan dindonesia. Namun pada pasal 3 Ayat (2) yang berbunyi “ hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (1), bukan merupakan harta Bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri, yang dibuat dengan akta notaris”. Dari ketentuan pasal tersebut tegas menyatakan bahwa bagi WNI atau Warga Negara Indonesia yang melakukan perkawinan dengan WNA atau Warga Negara Asing hanya dapat menguasai hak atas tanah dengan hak milik apabila ada atau telah melakukan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri yang dibuat secara sah didepan notaris.

Didalam pasal tidak dijelaskan kapan perjanjian itu harus dilaksanakan atau dibuat pada saat pelaksanaan perkawinan atau setelah perkawinan. Dalam pasal 3 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No 103 tahun 2015 memiliki kerancuan antara isi dan judul peraturan pemerintah tersebut. Yang mana didalam pasal menyebutkan hak atas tanah sedangkan didalam peraturan pemerintah No 103 Tahun 2015 tertulis dengan judul “Pemilikan rumah Tempat Tinggal atau hunian oleh orang asing”

Orang asing yang berada atau bertempat tinggal di Indonesia untuk kepentingan seperti adanya sebuah bisnis tentu sangat memerlukan sebuah tanah atau sebidang tanah untuk menetap atau untuk bertempat tinggal sementara waktu. Untuk tempat tinggal orang asing atau WNA tentu menyangkut kemanfaatan tanah. Dan prinsip pemanfaatan tanah dan

penggunaan tanah haruslah sesuai dengan Pasal 33 Ayat (1) UUD 1945 yang menjelaskan bahwa bumi, air, kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai sepenuhnya oleh negara dan dapat dipergunakan untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat.

Kepentingan dan kemakmuran rakyat disini yang dimaksudkan adalah kemakmuran rakyat Indonesia. Dari sini dapat kita pahami bahwa penggunaan tanah diutamakan hanya untuk rakyat Indonesia saja. Namun meskipun demikian untuk WNA atau warga negara asing baik yang tinggal sementara maupun yang sudah melakukan perkawinan campuran dengan Warga Negara Indonesia (WNI) harus juga mendapat perhatian.

Kemudian atas isu yang telah dijabarkan oleh latar belakang diatas yang telah diuraikan. Dengan isu tersebut memantik saya sebagai penulis tertarik untuk membahas dan melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul : “ **Tinjauan Yuridis Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Yang Melakukan Perkawinan Campuran**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas,maka hal-hal yang ingin dikaji dan dibahas oleh penulis dalam penulisan skripsi adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Prosedur Warga Negara Asing WNA Dapat Memperoleh Hak Kepemilikan Atas Tanah Setelah Melakukan Perkawinan Campuran ?
2. Bagaimana Kedudukan, Kendala Serta Solusi Hak Kepemilikan Tanah WNA Yang Telah Melakukan Perkawinan Campuran ?

### C. Tujuan Penelitian

Ilmu hukum mempunyai karakteristik sebagai ilmu yang bersifat perspektif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat perspektif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep konsep hukum, dan norma norma aturan hukum. Sebagai ilmu terapan ilmu hukum menetapkan standart prosedur, ketentuan- ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum.<sup>5</sup>

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah disebutkan dan dijelaskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai penulis pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui prosedur warga negara asing atau WNA memperoleh hak kepemilikan tanah setelah melakukan perkawinan campuran dengan WNI

---

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, kencana, edisi pertama, cetakan ke-7, h.22



2. Untuk mengetahui kedudukan, kendala serta solusi hak kepemilikan tanah Warga Negara Asing atau WNA setelah melakukan perkawinan campuran dengan WNI

Dalam penelitian ini memiliki manfaat penelitian secara teoritis karena penelitian ini dilakukan untuk kajian akademis. Hal ini dilakukan sebagai kepentingan akademis untuk mengkaji suatu rumusan masalah yang ditimbulkan dari isu hukum untuk diselesaikan dalam sebuah analisis hukum yang akan menghasilkan sebuah kajian akademis berbentuk skripsi.<sup>6</sup>

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Dalam dilaksanakannya penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat secara luas dan kegunaannya baik untuk penulis sendiri maupun pihak lain yang turut memanfaatkan hasil tulisan ini sebagai rujukan dalam menghadapi permasalahan yang sama dan sesuai. Didalam pelaksanaan penelitian ini juga diharapkan dapat dipergunakan secara baik dari segi teoritis maupun segi praktis.

1. Segi teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang ilmu

---

<sup>6</sup> Ibid, hal 25.

hukum serta dapat memberikan hasil yang bermanfaat bagi kalangan akademis.

## 2. Segi praktis

Yaitu dapat memberikan manfaat dan pengetahuan serta masukan kepada Masyarakat secara umumnya dan untuk kalangan akademis pada bidang ilmu hukum mengenai tinjauan yuridis mengenai hak kepemilikan tanah oleh warga negara asing yang melakukan perkawinan campuran dalam hukum perdata. Dan memberikan pemahaman kepada warga negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran dengan warga negara asing serta dapat memahami bagaimana hak kepemilikan tanah warga negara asing yang melakukan perkawinan campuran dengan warga negara indonesia

## E. Terminologi

### 1. Tinjauan

Tinjauan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah tindakan atau proses melihat dengan seksama atau memeriksa sesuatu secara rinci, terperinci, atau teliti guna mendapatkan pemahaman yang lebih baik atau suatu pandangan yang lebih akurat. Tinjauan bisa dilakukan terhadap berbagai hal, seperti benda, peristiwa, konsep, atau informasi, dengan tujuan untuk memahami, mengevaluasi, atau

mengambil keputusan berdasarkan informasi yang diperoleh dari tinjauan tersebut. Dalam konteks tertentu, tinjauan juga bisa merujuk pada suatu kritik atau evaluasi yang dilakukan terhadap suatu karya, kejadian, atau situasi.<sup>7</sup>

## 2. Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), "yuridis" merujuk pada segala sesuatu yang berkaitan dengan hukum atau aspek hukum suatu hal. Dalam konteks hukum, istilah ini digunakan untuk menggambarkan segala sesuatu yang terkait dengan norma-norma hukum, peraturan, regulasi, dan proses hukum secara umum. Jadi, jika suatu hal memiliki dimensi yuridis, itu berarti terkait dengan aspek hukum atau memiliki implikasi hukum.<sup>8</sup>

## 3. Kepemilikan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), "kepemilikan" merujuk pada hak atau kedudukan seseorang atau suatu entitas dalam memiliki atau menguasai sesuatu, seperti barang, tanah, atau hak-hak lainnya. Kepemilikan mengindikasikan bahwa seseorang atau entitas memiliki kontrol atas suatu benda atau hak tertentu dan dapat mengambil keputusan terkait dengan penggunaan atau disposisi dari

---

<sup>7</sup> Tinjauan, 2023. KBBI Daring, Diambil 23 Ags 2023, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tinjauan>

<sup>8</sup> Yuridis, 2023, KBBI Daring, Diambil 23 Ags 2023, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/yuridis>

benda atau hak tersebut. Kepemilikan bisa bersifat pribadi, kelompok, atau institusional tergantung pada konteksnya.<sup>9</sup>

#### 4. Hak

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), "hak" merujuk pada prerogatif atau keistimewaan yang dimiliki oleh seseorang atau suatu entitas untuk melakukan atau memperoleh sesuatu sesuai dengan norma hukum atau aturan yang berlaku. Hak bisa berupa hak asasi manusia, hak milik, hak sipil, atau hak-hak lainnya yang diakui dan diatur dalam sistem hukum. Hak-hak ini memberikan individu atau entitas kebebasan untuk melakukan tindakan atau memperoleh sesuatu tanpa campur tangan yang tidak sah. Contoh hak meliputi hak untuk hidup, hak kebebasan berbicara, hak kepemilikan, dan hak untuk mendapatkan pendidikan. Hak-hak ini adalah bagian integral dari sistem hukum dan prinsip-prinsip keadilan dalam masyarakat.<sup>10</sup>

#### 5. Tanah

Dalam hukum tanah kata sebutan “ tanah “ dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-undang Pokok

---

<sup>9</sup> Kepemilikan, 2023, KBBI Daring, Diambil 23 Ags 2023.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kepemilikan>

<sup>10</sup> Hak, 2023. KBBI Daring, Diambil 23 Ags 2023.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Hak>

Agraria (UUPA) adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan, diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada sebagai permukaan bumi saja, untuk keperluan apapun, juga sebagai penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya, oleh karena itu hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “ tanah” tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya<sup>11</sup>

#### 6. Warga Negara Asing (WNA)

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), "warga negara asing" merujuk pada individu yang bukan merupakan warga negara dari suatu negara tertentu, tetapi tinggal atau berada di negara tersebut. Warga negara asing adalah orang-orang yang memiliki kewarganegaraan di negara lain dan biasanya tinggal atau berada di suatu negara dengan status izin tertentu, seperti visa, izin tinggal, atau izin kerja, sesuai dengan aturan dan peraturan yang berlaku di negara tersebut.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, ( Jakarta : Djambatan, 2008), Jilid 1, Hal. 18

<sup>12</sup> Warga Negara Asing, 2023. KBBI Daring, Diambil 23 Ags 2023. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/WNA>

## 7. Perkawinan Campuran

Di negara kita Indonesia, perkawinan campuran didefinisikan dan dijelaskan pada Pasal 57 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, yang berbunyi sebagai berikut, “Yang dimaksud dengan perkawinan campuran dalam Undang-Undang ini ialah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia.”

## 8. UUPA

Undang-Undang Pokok Agraria adalah aturan dasar yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah, air, dan udara di Indonesia. Undang-undang ini diterbitkan pada tahun 1960 dan masih berlaku hingga saat ini. Undang-undang ini memiliki beberapa pasal yang mengatur tentang hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak pakai, dan hak pengelolaan. Selain itu, undang-undang ini juga mengatur tentang pemanfaatan sumber daya alam yang terdapat di dalam tanah, seperti air dan mineral. Isi UUPA mencakup berbagai aspek terkait pertanahan, seperti pemilikan tanah, hak-hak atas tanah, peraturan penggunaan tanah, pendaftaran tanah, serta aturan terkait pemindahan dan perolehan hak atas tanah. Tujuan utama UUPA adalah untuk mengatur dan melindungi hak-hak masyarakat terkait dengan tanah,



serta untuk mengatur tata kelola sumber daya alam yang berkaitan dengan pertanahan.

## F. Metode Penelitian

"Metode" merujuk pada cara atau prosedur sistematis yang digunakan untuk mencapai suatu tujuan atau memecahkan suatu masalah. Dalam konteks yang lebih luas, metode adalah pendekatan atau strategi yang digunakan untuk mengorganisir, menganalisis, atau memahami suatu situasi atau bidang tertentu.

Berdasarkan pada penelitian ini, sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian ini maka penulis akan menempuh berbagai metode penelitian, antara lain sebagai berikut :

### 1. Metode Pendekatan

Berdasarkan pada rumusan masalah dan tujuan penelitian ini, maka metode yang akan digunakan pada penelitian ini adalah metode "*yuridis normatif*" yang akan dilakukan dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan menggunakan metode penelitian hukum kepustakaan dengan cara meneliti bahan Pustaka yang ada.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan. Spesifikasi ini dinamakan deskriptif analisis.<sup>13</sup>

## 3. Jenis dan Sumber data

Jenis dan sumber data yang akan digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut :

### 1. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang berupa bahan hukum, dokumen hukum dan juga kasus-kasus hukum yang menjadi dasar penelitian dalam rangka untuk menjawab permasalahan penelitian dan tujuan penelitian.

Data sekunder tersebut terdiri sebagai berikut :

#### A. Bahan Hukum Primer

Untuk memecahkan sebuah rumusan masalah yang telah kita tentukan dalam penelitian hukum, maka memerlukan sebuah bahan hukum primer untuk

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian hukum normatif suatu tinjauan singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 13-14.

mengkaji sebuah rumusan masalah. Sumber hukum primer yang akan saya gunakan untuk melakukan dan menulis skripsi ini antara lain adalah peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan rumusan masalah.

#### B. Bahan Hukum Sekunder

Selain mengumpulkan bahan hukum primer untuk memecahkan rumusan masalah pada penelitian ini, maka diperlukan bahan hukum sekunder seperti buku-buku bacaan terkait dengan tema penelitian, jurnal-jurnal hukum, maupun doktrin para ahli yang saya gunakan dalam melakukan penelitian ini.

#### C. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merujuk pada sumber-sumber hukum yang menguraikan atau menjelaskan sumber-sumber hukum primer dan sekunder. Ini adalah sumber-sumber yang memberikan ringkasan, penjelasan, atau interpretasi terhadap hukum yang ada, dan biasanya disusun oleh para akademisi, pakar hukum, atau praktisi hukum. Contoh bahan hukum tersier meliputi buku-buku hukum, artikel hukum, komentar hukum, panduan

hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber-sumber lain yang membahas dan menganalisis isu-isu hukum secara mendalam.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah hal yang sangat erat dengan sumber data, karena dengan melakukan pengumpulan data ini akan memperoleh data yang diperlukan untuk tahap selanjutnya yaitu dianalisa sesuai yang diharapkan. Berkaitan dengan itu, maka didalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sekunder, yaitu data yang mendukung keterangan dan menunjang kelengkapan data yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi Pustaka pribadi penulis, yang dilakukan dengan studi Pustaka atau literatur. Data sekunder terdiri dari berikut:

##### 1. Bahan Hukum Primer

Untuk pengumpulan bahan hukum primer dilakukan dengan cara mengumpulkan peraturan perundang undangan yang sesuai dengan topik penelitian dan pokok permasalahan yang sedang dikaji.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Untuk pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan-bahan seperti melakukan pengumpulan buku-buku literatur, dokumen hukum, artikel yang sesuai dengan topik permasalahan, jurnal-jurnal hukum dan bahan-bahan hukum lainnya yang telah diperoleh kemudian dicatat dan dipelajari berdasarkan relevansinya dengan pokok permasalahan dan topik permasalahan yang dikaji dan selanjutnya dilakukan pengkajian sebagai satu kesatuan yang utuh.

## 5. Metode Analisis Data

Selanjutnya, terhadap data yang sudah diperoleh, melalui data primer, sekunder, maka dilakukan pengelolaan data, yakni kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis.<sup>14</sup>

Penelitian ini selanjutnya akan dianalisis oleh penulis secara kumulatif berdasarkan hasil pengumpulan data sekunder yang telah diperoleh penulis seperti peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan juga di bidang

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Op.Cit., hlm. 251

kewarganegaraan, buku-buku literasi, jurnal-jurnal hukum atau daftar bacaan hasil penelitian yang berwujud karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan obyek penelitian dan akan dikualifikasikan untuk memperoleh gambaran atau kesimpulan yang utuh.

Berdasarkan rumusan masalah serta tujuan penelitian, maka akan dilakukan analisis bahan hukum dilakukan dengan cara interpretasi sebagai penerapan undang-undang atau peraturan yang berlaku apakah sudah terlaksana sepenuhnya atau belum, sehingga dapat terselesaikan. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan , dokumen lalu data yang diperoleh dengan melakukan analisis menggunakan metode kualitatif yaitu memberikan arti dan menginterpretasikan setiap data yang diperoleh dan diolah dalam bentuk kalimat yang sistematis kemudian ditarik menjadi sebuah satu kesimpulan.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Dalam Menyusun penelitian ini, penulis menjabarkan dan membagi pembahasan ke dalam (4) empat bab. Hal ini ditujukan agar mempermudah dalam melakukan pembahasan materi serta agar mempermudah



pemahaman pembaca dalam memahami isi penelitian ini. Adapun pembagian sistematika penyusunan skripsi adalah sebagai berikut :

BAB I : pada bab I ini berisikan dan pembahasan dimulai dari Pendahuluan, dimana didalamnya berisi Latar Belakang, Perrumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : pada bab II ini berisikan Tinjauan Pustaka mengenai tentang Perkawinan, didalamnya dijabarkan mengenai Pengertian Perkawinan, Asas-asas Hukum Perkawinan, Perjanjian Perkawinan, Perkawinan Menurut Perspektif Islam, Tinjauan Umum Tentang Harta Dalam Perkawinan, didalamnya dijabarkan mengenai Harta Bersama, Harta Bawaan, Hadiah, Hibah, Tinjauan Umum Tentang Perkawinan Campuran Dalam Hukum Perkawinan di Indonesia, didalamnya dijabarkan mengenai Pengertian Perkawinan Campuran, Keabsahan Pelaksanaan, Perkawinan Campuran, Perkawinan Campuran Dalam Perspektif Islam, Tinjauan Umum Mengenai Tanah, didalamnya dijabarkan mengenai Pengertian Tanah, Hak-Hak Atas Tanah, Bentuk-Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah, Pengertian Tanah Dalam Perspektif Islam.

BAB III : pada bab III berisikan Hasil dan Pembahasan Penelitian. Membahas Bagaimana Prosedur Warga Negara Asing WNA Dapat Memperoleh Hak Kepemilikan Atas Tanah Setelah Melakukan Perkawinan Campuran, Bagaimana Kedudukan, kendala serta Hak Kepemilikan Tanah Wna Yang Telah Melakukan Perkawinan Campuran.

BAB IV : Pada bab IV ini berisikan penutup yang memuat kesimpulan dan saran



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Perkawinan

##### 1. Pengertian Perkawinan

Pengertian perkawinan sendiri dijelaskan didalam UUP atau undang-undang perkawinan lebih tepatnya didalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan pasal 1 ayat 1 yang dimana perkawinan didefinisikan sebagai berikut :

*“ perkawinan ialah ikatan lahir bathin antara seorang pria dengan seorang Wanita sebagai suami isteri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang Bahagia dan kekal berdasarkan ketuhanan yang maha esa.”*

Berdasarkan ketentuan diatas maka dapat disimpulkan bawah perkawinan itu sendiri terdiri atas lima unsur, yang pertama ialah adanya ikatan lahir dan batin, yang kedua ialah seorang pria dan seorang wanita, yang ketiga sebagai suami dan isteri, ke empat membentuk keluarga (rumah tangga) yang Bahagia dan kelima adalah kekal berdasarkan ketuhanan YME.

Undang-undang perkawinan juga mengalami perubahan menjadi Undang-Undang nomor 16 tahun 2019 tentang perubahan atas UU no 1 tahun 1974

tentang perkawinan pasal (1) dan (2), dijelaskan bahwa perkawinan yang sah adalah perkawinan yang dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaan, untuk syarat administrasinya yaitu berupa pencatatan perkawinan tidak mempengaruhi terhadap keabsahannya<sup>15</sup>. Namun, perkawinan yang tidak dicatat akan menimbulkan akibat hukum yang berupa tidak adanya hak-hak keperdataan, kewajiban pemberian nafkah dan hak waris.<sup>16</sup>

Dan juga pada Undang-undang nomor 16 tahun 2019 menjelaskan juga syarat umur yang harus dipenuhi sebelum melaksanakan pernikahan, terdapat pada pasal 7 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut:

*“ Perkawinan hanya diizinkan apabila pria dan wanita sudah mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun.”*

Dan bilamana terjadi penyimpangan atau pelanggaran terhadap ketentuan umur dijelaskan pada pasal 7 ayat 2 yang berbunyi:

*“ Dalam hal terjadi penyimpangan terhadap ketentuan umur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), orang tua pihak pria dan/atau orang tua pihak wanita dapat meminta dispensasi kepada Pengadilan dengan alasan sangat mendesak disertai bukti-bukti pendukung yang cukup.”*

---

<sup>15</sup> Rachmadi Usman, “Makna Pencatatan Perkawinan dalam Peraturan Perundang-Undangan Perkawinan di Indonesia”, hlm. 259

<sup>16</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo, Pluralisme dalam Perundang-undangan Perkawinan di Indonesia, (Airlangga University Press, 1988), hlm. 38

Dan syarat syarat pernikahan atau perkawinan yang lainnya dijelaskan pada pasal 6 hingga pasal 12 UUP.

#### 1. Asas-Asas Hukum Perkawinan

Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, ditentukan asas-asas mengenai perkawinan dan segala sesuatu yang berhubungan dengan perkawinan yang telah disesuaikan dengan perkembangan dan tuntutan zaman. Prinsip atau asas-asas yang tercantum dalam Undang-undang Perkawinan adalah sebagai berikut:<sup>17</sup>

##### 1. Asas Perkawinan Kekal

Asas Perkawinan Kekal adalah bertujuan untuk membentuk keluarga yang Bahagia serta kekal. Artinya perkawinan hendaknya jalan seumur hidup.

##### 2. Asas Perkawinan Menurut Hukum Agraria dan Kepercayaan Agama

Perkawinan hanya sah bilamana dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya. Artinya perkawinan akan dianggap sah bilamana perkawinan dilakukan

---

<sup>17</sup> Rachmadi Usman,Aspek-aspek Hukum Perorangan dan Kekeluargaan Di Indonesia,(Jakarta:Sinar Grafika, 2006), hlm. 264

menurut hukum agama atau kepercayaan agama yang dianut oleh calon mempelai.

### 3. Asas Perkawinan Terdaftar

Tiap-tiap perkawinan yang dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu akan dianggap mempunyai kekuatan hukum bilamana dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### 4. Asas Perkawinan Monogami

UU perkawinan menganut asas monogami, bahwa pada dasarnya dalam suatu perkawinan seorang pria hanya boleh mempunyai seorang isteri, seorang Wanita hanya boleh mempunyai seorang suami dalam waktu bersamaan. Ditegaskan pada pasal 3 ayat (1) UU perkawinan.

### 5. Asas Perkawinan Didasarkan Pada Kesukarelaan atau kebebasan berkehendak (tanpa paksaan)

Perkawinan merupakan salah satu hak asasi manusia, oleh karena itu suatu perkawinan harus didasarkan pada kesukarelaan masing-masing pihak untuk menjadi suami-isteri, untuk saling menerima dan saling melengkapi satu sama lainnya, tanpa ada suatu paksaan dari pihak manapun juga.



## 6. Asas Keseimbangan Hak dan Kedudukan Suami-isteri

Hak dan kedudukan suami-istri dalam kehidupan rumah tangga maupun masyarakat adalah seimbang

## 7. Asas Tidak Mengenal Perkawinan Poliandri

Ketentuan ini diatur dalam Pasal 3 ayat (1) yang tidak membolehkan adanya perkawinan poliandri, dimana seorang wanita hanya memiliki seorang suami pada waktu yang bersamaan.

## 8. Asas Mempersukar Terjadinya Perceraian

Sejalan dengan tujuan perkawinan untuk membentuk keluarga yang bahagia, kekal dan sejahtera, maka UU Perkawinan menganut prinsip yang mempersukar terjadinya perceraian. Untuk memungkinkan perceraian maka harus ada alasan-alasan tertentu dan di depan sidang pengadilan.

## 2. Perjanjian Perkawinan

Perjanjian perkawinan menurut peraturan perundang-undangan (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan). Di dalam KUH Perdata (BW) tentang perjanjian kawin umumnya ditentukan dalam Pasal 139 sampai Pasal 154. Di dalam Pasal 139 dikatakan bahwa,

“dengan mengadakan perjanjian kawin, kedua calon suami-istri adalah berhak menyiapkan beberapa penyimpangan dari peraturan perundang-undangan sekitar persatuan harta kekayaan, asal perjanjian itu tidak menyalahi tata-susila yang baik atau tata tertib umum dan asal diindahkan pula segala ketentuan dibawah ini menurut pasal berikutnya”.<sup>18</sup>

Di dalam undang- undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan, perjanjian perkawinan diatur di dalam pasal 29 yang didalamnya dijelaskan bahwa :

1. Pada saat atau sebelum perkawinan dilangsungkan, kedua belah pihak, atas persetujuan bersama, dapat mengajukan perjanjian tertulis yang disahkan oleh Pegawai Pencatat Perkawinan, yang kemudian isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga yang bersangkutan.
2. Pernikahan tidak dapat disahkan jika melanggar batas-batas hukum, agama, dan kesusilaan.
3. Perjanjian tersebut berlaku sejak pernikahan dilangsungkan.

---

<sup>18</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perkawinan Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2007), hlm. 52

4. Selama pernikahan, perjanjian tidak dapat diubah kecuali kedua belah pihak setuju untuk mengubahnya dan perubahan tersebut tidak merugikan pihak ketiga.

Dalam KUHPerdata mensyaratkan perjanjian perkawinan harus dibuat secara nasional, termasuk perubahannya kalau tidak maka perjanjian perkawinannya akan diancam batal demi hukum. Dalam Pasal 147 KUH Perdata antara lain dinyatakan bahwa atas ancaman kebatalan, setiap perjanjian perkawinan harus dibuat dengan akta notaris sebelum perkawinan berlangsung. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 148 KUH Perdata antara lain menyatakan bahwa segala perubahan dalam perjanjian perkawinan tidak dapat diselenggarakan dengan cara lain, melainkan dengan akta dan dalam bentuk yang sama seperti perjanjian kawin yang dulu dibuatnya.<sup>19</sup>

KUH Perdata juga membatasi dengan melarang hal-hal tertentu untuk dimuat di dalam perjanjian perkawinannya. Hal-hal yang dilarang dimuat di dalam perjanjian tersebut meliputi:<sup>20</sup>

1. Sebagaimana ketentuan Pasal 139 KUH Perdata, bahwa perjanjian perkawinan yang diadakan tidak boleh berlawanan atau melanggar hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan, calon suami-istri dapat saja mengadakan beberapa penyimpangan dari

---

<sup>19</sup>Rachmadi Usman, Op.Cit., hlm. 287

<sup>20</sup>Rosdinar Sembiring, Hukum Keluarga; Harta-harta Benda dalam Perkawinan, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 67.

peraturan perundangundangan sekitar persatuan harta kekayaan sepanjang perjanjiannya tersebut tidak menyalahi kesusilaan atau ketertiban umum serta mengindahkan pula segala ketentuan yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Di dalam perjanjian perkawinannya:

1. Tidak boleh mengurangi hak-hak yang melekat pada kekuasaan suami sebagai suami.
2. Tidak mengurangi kekuasaan suami atas anak-anak pada saat pisah meja dan ranjang
3. Tidak boleh mengurangi hak-hak yang diberikan oleh UU kepada suami dan istri yang hidup terlama.
4. Tidak mengurangi hak-hak yang dilimpahkan kepada suami sebagai kepala keluarga (lihat Pasal 40 KUH Perdata).

Perjanjian perkawinan boleh dan bisa dibuat pada waktu, sebelum dan selama dalam ikatan perkawinan. Hal ini telah diatur dalam pasal 29 UU no 1 tahun 1974 Jo Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015. Dalam ketentuan yang sebagaimana dijelaskan pada pasal 35 dan pasal 37 UUP menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta benda Bersama (pasal 35), maksudnya adalah terbentuknya harta bersama dalam perkawinan atau pernikahan adalah sejak terjadinya pernikahan sampai ikatan perkawinan

selesai. Harta sebelumnya yang merupakan harta bawaan masing masing pihak serta harta yang diperoleh dari hadiah ataupun dari warisan merupakan menjadi penguasaan masing masing pihak sepanjang para pihak tidak menentukan lain kecuali telah diadakannya perjanjian antara kedua belah pihak telah melakukan perjanjian lain atau perjanjian pisah harta (Pasal 36 ayat 1) sehingga para pihak berhak sepenuhnya melakukan perbuatan hukum atas benda yang dimilikinya sesuai dengan (pasal 36 ayat 2).

### 3. Perkawinan Menurut Perspektif Islam

Perkawinan menurut perspektif islam merupakan berasal dari dua kata yaitu an nikh dan azziwaj yang memiliki arti menginjak, berjalan diatas, menaiki, bersenggama atau bersetubuh. Di lain sisi nikah juga berasal dari istilah Ad-dhammu, yang memiliki makna merangkum, menyatukan dan mengumpulkan serta sikap yang ramah. Pernikahan yang sah dalam syariat Islam harus melalui akad, yaitu berupa ijab dan kabul yang merupakan perikatan hukum antara para pihak yang bersangkutan dengan disaksikan dua orang laki-laki<sup>21</sup>

Dalam pengertian lain dijelaskan bahwa pernikahan adalah hubungan antara laki-laki dan perempuan sebagai suami dan istri untuk menciptakan keluarga yang bahagia dan kekal dalam satu

---

<sup>21</sup> Jamaluddin dan Nanda Amalia, Buku Ajar Hukum Perkawinan, hlm. 16

konsep ketuhanan yang sama (one Godhead).<sup>22</sup> Dalam membahas soal perkawinan atau pernikahan, didalam hukum islam itu sendiri 3 asas yang harus diperhatikan mengenai perkawinan yaitu sebagai berikut:

1. Asas Absolut Abstrak

Merupakan sebuah asas dalam hukum perkawinan yang dimana pasangan suami-isteri atau jodoh sudah sejak dahulu ditentukan oleh Allah SWT

2. Asas Selektivitas

Merupakan suatu asas dimana di dalam pernikahan seseorang yang mau melaksanakan pernikahan harus melakukan seleksi terlebih dahulu pasangan yang hendak ia nikahi

3. Asas Legalitas

Merupakan suatu Asas dalam perkawinan dimana perkawinan wajib dicatatkan hukumnya.

---

<sup>22</sup> Hariyanto Hariyanto, "Tradition of Besan Bali Mariage in the Muslim Community of Banjarnegara", *Ibda'*: Jurnal Kajian Islam dan Budaya. Vol. 20, No. 1 2022, hlm. 65.



Dan juga didalam syariat islam ada tuntunan untuk cara pernikahan secara benar, hukum pernikahan dapat digolongkan menjadi lima kategori yaitu wajib, sunnah, makruh , mubah dan haram dan hukum pernikahan tersebut digolongkan berdasarkan keadaan dan kemampuan seseorang untuk menikah

Maka dijabarkan sebagai berikut :

#### 1. Wajib

Pernikahan wajib hukum nya untuk dilakukan oleh seseorang karena seseorang tersebut sudah mapan secara ekonomi dan dapat membangun rumah tangga dan seseorang ini tidak dapat menahan dirinya dari hal-hal yang dilarang oleh agama (zina) maka orang tersebut wajib hukumnya untuk melangsungkan atau melaksanakan pernikahan.

#### 2. Sunnah

Pernikahan sunnah hukumnya untuk dilakukan oleh seseorang karena seseorang tersebut sudah mapan secara ekonomi dan mampu melaksanakan pernikahan. Tetapi ia dapat menahan dirinya dari sesuatu yang dilarang oleh agamanya (zina) maka seseorang tersebut dikatakan sunnah hukumnya untuk menikah.

### 3. Haram

Pernikahan haram hukumnya untuk dilakukan seseorang karena seseorang tersebut tidak memiliki kemampuan untuk memulai sebuah rumah tangga dan bilamana ia menikah tidak dapat menafkahi istrinya dan dikhawatirkan menyakiti atau mentelantarkan isterinya. Maka seseorang tersebut haram hukumnya untuk menikah.

### 4. Mubah

Pernikahan mubah hukumnya untuk dilakukan seseorang karena seseorang tersebut sudah mapan secara ekonomi dan siap melaksanakan pernikahan namun orang tersebut dapat terpelosok kedalam perbuatan zina Ketika tidak melaksanakan pernikahannya dan hanya ingin memenuhi syahwatnya saja dan bukan memiliki tujuan untuk membangun keluarga.

### 5. Makruh

Pernikahan makruh hukumnya untuk dilakukan seseorang karena seseorang tersebut memiliki kemampuan untuk membangun keluarga dan ia dapat menahan nafsunya dari perbuatan zina. Seseorang makruh hukumnya jika dia tidak memiliki keinginan yang kuat untuk memenuhi kewajiban seorang kepala rumah tangga ataupun sebaliknya.

## B. Tinjauan Umum Harta Dalam Perkawinan

Harta dalam perkawinan merupakan sebuah harta yang dikuasai dan dimiliki oleh seorang suami-isteri selama mereka terikat dalam sebuah perkawinan, baik yang merupakan harta suami maupun harta isteri yang berasal dari warisan, hibah, harta yang dihasilkan sendiri, barang-barang hadiah yang diterima dan juga harta hasil pencaharian Bersama-sama antara suami dan isteri.

Di dalam Undang-undang perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 dijelaskan didalamnya bahwa tentang harta dalam perkawinan atau harta dibagi menjadi tiga macam yaitu ada harta bersama, harta bawaan dan harta perolehan. Dan setelah terjadinya perkawinan kedudukan masing-masing harta tersebut kedudukannya menjadi harta dua orang yang terikat dalam ikatan perkawinan akan berubah.

Apabila dilihat dari asalnya, harta kekayaan dalam perkawinan itu dapat digolongkan menjadi tiga golongan :<sup>23</sup>

1. Harta masing-masing suami-isteri yang telah dimilikinya sebelum kawin, baik diperolehnya karena mendapat warisan atau usaha-usaha lainnya, dalam hal ini disebut harta bawaan.

---

<sup>23</sup> Wasmandan Wardah Nuronyah, 2011, Hukum Perkawinan Islam di Indonesia, Teras Yogyakarta, h.213.

2. Harta masing-masing suami isteri yang diperolehnya selama berada dalam hubungan perkawinan, tetapi diperoleh bukan karena usaha mereka bersama-sama maupun sendiri-sendiri, tetapi karena diperoleh seperti hibah, warisan ataupun wasiat untuk masing-masing.
3. Harta yang diperoleh setelah mereka berada dalam hubungan perkawinan atas usaha mereka berdua atau salah satu pihak dari mereka, dalam hal ini disebut harta pencaharian.

Berhubungan dengan kedudukan harta-harta tersebut dalam perkawinan, kedudukan harta-harta tersebut diatur didalam Pasal 35 jo. Pasal 36 Jo lalu Pasal 37 Undang-undang tentang perkawinan nomor 1 tahun 1974. Dan didalam pasal 35 dijelaskan bahwa harta benda yang didapatkan atau diperoleh selama masa pernikahan atau masa perkawinan menjadi harta Bersama antara suami dan isteri. Lalu dalam pasal 35 ayat (2) dijelaskan juga mengenai harta bawaan dari masing masing pihak suami dan isteri dan juga harta yang diperoleh masing masing sebagai harta benda yang diperoleh sebagai hadiah atau sebagai warisan maka penguasaan harta benda tersebut tergantung dari persetujuan masing-masing pihak. Dan berada dibawah penguasaan masing-masing para pihak yang menerima hadiah.

Pada pasal 35 ayat (1) Undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan, didalam pasal tersebut dirumuskan dan dijelaskan mengenai harta Bersama adalah sebagai berikut:

*“Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta Bersama”*

Maka dapat kita simpulkan dari pasal tersebut bahwa, secara yuridis formal dapat kita pahami mengenai pengertian harta Bersama merupakan harta yang didapatkan oleh pasangan suami-isteri selama perkawinan berlangsung. Tidak ditentukan yang mendapatkan harta, melainkan harta itu diperoleh selama perkawinan. Jadi sangat jelas dan tegas, hukum menentukan bahwa harta yang diperoleh sebelum perkawinan bukanlah harta bersama. Dengan demikian, sifat norma hukum yang melekat pada Pasal 35 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan adalah memaksa (*dwingendrecht*) atau disebut juga *Imperative Norm*.<sup>24</sup>

Lalu harta bawaan yang diatur didalam Pasal 35 ayat (2) Undang-undang Perkawinan Nomor 1 tahun 1974 didalamnya juga dijelaskan sebagai berikut:

*“Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan*

---

<sup>24</sup> Tan Kamello dan Syarifah Lisa Andriani, Hukum Orang dan Keluarga, Medan:USU PRESS, 2010. Hlm. 108.

*adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain”*

Dan juga mengenai tentang harta bawaan yang sebagaimana telah dijelaskan diatas, harta bawaan masih dapat dijadikan harta Bersama dengan cara melakukan perjanjian perkawinan sebagaimana yang telah dijelaskan dan diatur didalam pasal 29 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan.

#### 1. Harta Bersama

Harta Bersama secara Bahasa terdiri dari 2 kata yaitu harta dan Bersama. Menurut KBBI harta adalah “Harta dapat berarti barang-barang (uang dan sebagainya) yang menjadi kekayaan yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan tentunya yang bernilai.” Di dalam pasal 35 ayat 1 dijelaskan mengenai pengertian harta Bersama secara rinci adalah sebagai berikut:

*“Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta Bersama”*

Menurut Abdul Manan, bahwa “Harta bersama adalah harta yang diperoleh selama ikatan perkawinan berlangsung dan tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapa.”<sup>25</sup> Terkait dengan hal tersebut, Abdul Manan menyatakan bahwa: “Harta bersama itu dapat berupa benda berwujud dan

---

<sup>25</sup> Wasmandan Wardah Nuroniyah, 2011, Hukum Perkawinan Islam di Indonesia, ibid. h.218.



tidak berwujud. Yang berwujud dapat meliputi benda bergerak, benda tidak bergerak, dan surat-surat berharga. Sedangkan yang tidak berwujud berupa hak dan kewajiban.”<sup>26</sup>

Dan sebagaimana yang juga dijelaskan pada ayat selanjutnya yaitu ayat (2) yaitu ) dijelaskan juga mengenai harta bawaan dari masing masing pihak suami dan isteri dan juga harta yang diperoleh masing masing sebagai harta benda yang diperoleh sebagai hadiah atau sebagai warisan maka penguasaan harta benda tersebut tergantung dari persetujuan masing-masing pihak.

## 2. Harta Bawaan

Harta Bawaan merupakan harta yang dimana dikuasi masing-masing pemilik dari harta tersebut baik suami maupun isteri. Masing-masing pihak juga berhak sepenuhnya melakukan atau melaksanakan perbuatan hukum mengenai hartanya sesuai yang dijelaskan didalam Pasal 35 ayat (2) Undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan. Bila saat ini salah satu pihak memiliki harta berupa sebuah sebidang tanah atau sebuah rumah berubah menjadi harta Bersama, maka sebelum dilaksanakannya perkawinan para pihak harus membuat perjanjian perkawinan terlebih dahulu dan kedua belah pihak telah memiliki persetujuan Bersama mengenai harta yang akan dijadikan harta Bersama itu. Dan perjanjian perkawinan harus dilaksanakan secara legal dan sah

---

<sup>26</sup> Abdul Manan, Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, h. 108

sebagaimana yang telah diijelaskan pada Pasal 29 ayat (1) Undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan.

### 3. Hadiah

Hadiah merupakan sebuah penyerahan suatu benda kepada seseorang dengan maksud agar dapat mewujudkan hubungan baik antara kedua belah pihak

### 4. Hibah

Hibah adalah perbuatan hukum di mana seseorang atau pihak yang disebut sebagai pemberi hibah (hibahwan) memberikan suatu barang atau harta kepada pihak lain yang disebut sebagai penerima hibah (hibahmen) secara sukarela, tanpa meminta imbalan atau balasan dalam bentuk apapun dari penerima hibah. Hibah dapat berupa pemberian harta bergerak (seperti uang, kendaraan, atau perhiasan) atau harta tidak bergerak (seperti tanah atau bangunan). Hibah umumnya dianggap sebagai tindakan sukarela yang dilakukan oleh pemberi hibah sebagai bentuk pemberian atau hadiah kepada penerima hibah. Ini berbeda dengan jual beli atau perjanjian komersial lainnya di mana ada pertukaran barang atau jasa dengan imbalan tertentu.

## C. Tinjauan Umum Perkawinan Campuran

### 1. Perkawinan Campuran

Perkawinan campuran yang sebagaimana dijelaskan didalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan Pasal 57 adalah:

*“Yang dimaksud dengan perkawinan campuran dalam Undang-undang ini ialah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia”*

Dan juga yang sebagaimana dijelaskan pada Pasal berikutnya yaitu Pasal 58 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 yakni:

*“bagi orang-orang berlainan kewarganegaraan yang melakukan perkawinan campuran, dapat memperoleh kewarganegaraan dari suami/istrinya dan dapat pula kehilangan kewarganegaraan, menurut cara-cara yang telah ditentukan dalam undang-undang kewarganegaraan.”*

Perkawinan percampuran yang diadakan dan dilaksanakan di negara kita yaitu negara Indonesia akan dilakukan berdasarkan Pasal 59 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan. Didalam peraturan ini ditunjukkan bahwa dimana perkawinan campuran itu dilaksanakan hukum yang berlaku sesuai

dengan negara dimana perkawinan tersebut dilaksanakan. Lalu mengenai syarat-syarat yang harus dilaksanakan untuk

melakukan perkawinan campuran sesuai dengan Pasal 60 Undang-Undang Perkawinan yaitu disebutkan sebagai berikut:

1. Perkawinan campuran tidak dapat dilangsungkan Ketika belum dibuktikan telah memenuhi syarat-syarat yang dibutuhkan untuk melakukan perkawinan campuran dari masing masing pihak.
2. Untuk membuktikan bahwa syarat-syarat untuk melangsungkan atau melaksanakan perkawinan tersebut telah dipenuhi dan tidak ada halangan untuk melangsungkan pernikahan campuran maka mereka menurut hukum yang berlaku bagi pihak masing-masing yang berwenang dapat melakukan pencatatan perkawinan dan akan diberikan surat keterangan mengenai syarat-syarat sudah terpenuhi.
3. Jika pejabat bersangkutan menolak untuk memberikan surat keterangan itu, maka atas permintaan yang berkepentingan, pengadilan memberikan keputusan dengan tidak beracara serta tidak boleh dimintakan banding lagi tentang soal apakah penolakan pemberian surat itu beralasan atau tidak.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Gatot Supramono, Hukum Orang Asing Di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2012, H. 19

Perkawinan mengaitkan suatu ikatan hak dan kewajiban, juga menyebabkan suatu bentuk kehidupan Bersama dari para pribadi yang melakukan hubungan perkawinan itu, yaitu membentuk suatu keluarga atau somah (*gezin* atau *household*)<sup>28</sup>

## 2. Keabsahan Perkawinan Campuran

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 16 tahun 2019 tentang undang undang perkawinan campuran. Perkawinan campuran merupakan sebuah perkawinan yang dilakukan oleh kedua mempelai yang mempunyai perbedaan dalam kewarganegaraannya dan salah satu pihak atau mempelai merupakan warga asli negara Indonesia. Perkawinan campuran juga mempunyai dampak bagi para pihak yang melangsungkan atau melaksanakannya. Dampaknya adalah seperti status kewarganegaraan dari pihak wanita serta anak-anak yang lahir dari hasil perkawinan campuran. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan didalam nya dijelaskan bahwa:

*“Perempuan warga negara Indonesia kawin dengan laki-laki warga negara asing kehilangan kewarganegaraan Indonesia jika menurut hukum negara asal suaminya, kewarganegaraan istri*

---

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, Hukum Adat Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, Hlm, 244

*mengikuti kewarganegaraan suami sebagai akibat perkawinan tersebut”*

Namun bagi Warga Negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran namun masih ingin menjadi warga negara Indonesia atau masih ingin memegang kewarganegaraannya sebagai mana yang dijelaskan dalam Pasal 26 ayat (3) UU Kewarganegaraan

*“ Perempuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau laki-laki sebagaimana dimaksud pada ayat (2) jika ingin tetap menjadi warga negara Indonesia dapat mengajukan surat pernyataan mengenai keinginannya kepada pejabat atau perwakilan republik Indonesia yang wilayahnya meliputi tempat tinggal Perempuan atau laki-laki tersebut, kecuali pengajuan tersebut mengakibatkan kewarganegaraan ganda.”*

Dan ketentuan mengenai pelaksanaan perkawinan campuran tidaklah mudah untuk dipenuhi persyaratannya karena harus memenuhi persyaratan yang diperlukan dimana negara dilaksanakannya perkawinan campuran itu dilakukan. Jika perkawinan campuran itu dilakukan di negara Indonesia maka peraturan yang dipakai adalah Undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan dan kedua belah pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dan ditentukan pada undang-undang tersebut. Dan juga apabila perkawinan tersebut dilaksanakan pada



luar negeri, asal sudah memenuhi persyaratan yang sudah ditentukan dinegara tempat mereka melangsungkan perkawinan tersebut, pernikahan boleh dilakukan dan kantor pencatatan sipil dinegara Indonesia tidak lagi perlu mempersoalkan dalam pencatatan perkawinannya.

Sehubungan dengan Keabsahan Perkawinan Campuran yang sudah dijelaskan diatas, jika dilakukan di negara Indonesia maka harus memakai peraturan yang ada di dalam negara kita. Yaitu dilangsungkan menurut Undang-undang perkawinan sesuai dengan pasal 59 ayat 2, Dan mengenai syarat-syarat yang harus ditempuh terlebih dahulu sebelum melangsungkan perkawinan dan telah disetujui kedua belah pihak yang akan melaksanakan perkawinan tersebut sebagaimana yang telah ditetapkan dan dijelaskan pada Pasal 60 ayat 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang UU Perkawinan. Lalu disahkan nya perkawinan bilamana kedua belah pihak telah melakukan akad nikah.

Lalu bagi pihak yang melakukan perkawinan dinegara asal salah satu mempelai WNA atau di luar negeri maka peraturan yang mengaturnya adalah sebagaimana yang telah ditentukan dan dijelaskan pada Pasal 56 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Perkawinan dikatakan sah antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing jika perkawinan tersebut

dilakukan berdasarkan hukum yang berlaku di negara perkawinan tersebut dilakukan.

### 3. Perkawinan Campuran Menurut Perspektif Islam

Perkawinan adalah salah satu sunnah bagi umat muslim. Pernikahan campuran menurut perspektif islam atau Dalam Al-Quran dan Hadist tidak ditemukan penjelasan tentang perkawinan campuran antar warga negara, karena dimungkinkan bahwa pernikahan campuran antar kewarganegaraan tidak menjadi masalah. Perkawinan campuran akan menjadi masalah apabila terdapat perbedaan keyakinan. Jika mengenai perbedaan kewarganegaraan tidaklah menjadi masalah melainkan beda keyakinan, karena didalam islam pernikahan harus dilaksanakan dan kedua belah mempelai yang akan melangsungkan harus sama sama Bergama islam.

#### **D. Tinjauan Umum Tanah**

##### 1. Pengertian Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-undang (UUPA) dinyatakan sebagai berikut. “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 lain serta badan-badan hukum.”<sup>29</sup>

## 2. Hak-Hak atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat(1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut sebagai tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum”<sup>30</sup>

Didalam Undang- Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria dijelaskan ada beberapa jenis macam-macam Hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan

---

<sup>29</sup> Supriadi, Hukum Agraria, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Ed. 1. Cet.2, Hal. 3

<sup>30</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta:Kencana, 2009, Ed. 1. Cet. 5, hlm. 87

8. Hak-Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut akan ditetapkan dengan undang-undang dan hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang dijelaskan didalam pasal 53.

Dari hasil penjelasan Hak-Hak atas tanah diatas maka bisa kita pahami bahwa hak-hak atas tanah dibagi menjadi 2 yaitu Hak-Hak atas tanah yang mempunyai sifat sementara dan Hak-Hak atas tanah yang mempunyai sifat tetap. Hak yang mempunyai sifat sementara tersebut dijelaskan dan ditentukan didalam Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria. Dijelaskan sebagai berikut:

*“ hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang dimaksud didalam pasal 16 ayat (1) huruf H, ialah :*

1. Hak Gadai
2. Hak Usaha Bagi Hasil
3. Hak menumpang
4. Hak Sewa Tanah Pertanian *diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan dihapusnya dalam waktu singkat”*

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:

- A. Wewenang umum Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya,

termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

- B. Wewenang khusus Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.<sup>31</sup>

Setelah penjelasan mengenai Hak-Hak atas tanah diatas, penulis akan menjelaskan mengenai Hak-hak atas tanah dimulai dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai. Berikut penjelasan tentang hak- hak yang telah disebutkan yaitu sebagai berikut:

---

<sup>31</sup> Soedikno Mertokusumo, Hukum dan Politik Agraria, Jakarta:Universitas Terbuka, Karunika, 1988, hlm. 45

## 1. Hak Milik

Hak Milik Merupakan hak yang turun temurun lalu dapat diteruskan oleh Ahli warisnya. Hak ini adalah hak tertua dan merupakan hak terkuat karena hak ini memiliki jangka waktu yang sangat lama atau tidak terbatas. Dan hak ini juga merupakan hak induk dari hak-hak yang lainnya. Zainal Asikin menyatakan bahwa : “Adapun yang berhak atas hak milik adalah warganegara Indonesia dan badan hukum Indonesia yang ditentukan UUPA.”<sup>32</sup>

Hak Milik ditentukan didalam Undang-undang Pokok Agraria dimulai dari Pasal 16 ayat (1) lalu kemudian secara khusus diatur didalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 dan juga diatur didalam Pasal 50 ayat (1) dan juga Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

Lalu subjek yang dapat memiliki Hak Milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut:

### A. Perseorangan

Perseorangan disini ialah merupakan sebuah individu yang merupakan Warga Negara Indonesia asli yang dapat mempunyai Hak Milik sebagaimana yang telah ditentukan didalam Pasal 21 ayat (1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

---

<sup>32</sup> Zainal Asikin, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, h. 175



## B. Badan-Badan Hukum

Selanjutnya yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah adalah Badan-Badan Hukum. Peraturan yang mengatur mengenai Badan-Badan Hukum boleh mempunyai Hak Milik adalah Pasal 21 ayat 2 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

### 2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha merupakan sebuah hak untuk mengusahakan sebuah tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu yang sebagaimana telah ditentukan di dalam Pasal 29, guna usaha pertanian, perikanan dan peternakan Pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria. Dan juga didalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Dan yang dapat mempunyai subjek hukum Hak Guna Usaha menurut pasal 30 Undang-undang Pokok Agraria Jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 adalah sebagai berikut:

#### A. Warga Negara Indonesia

B. Badan Hukum yang didirikan di Indonesia dan sesuai hukum negara Indonesia

Hak Guna Usaha Memiliki Jangka Waktu yaitu sebagaimana yang dijelaskan di dalam Pasal 29 Undang-undang Pokok Agraria dan Pasal 8 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996. Yaitu 35 tahun untuk Hak Guna pertama kali diberikan lalu dapat diperpanjang lagi semaksimalnya atau sepaling lamanya adalah diperpanjang selama 25 tahun. Lalu pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Usaha diajukan selambat-lambatnya adalah Dua Tahun sebelum Hak Guna Usaha telah habis.

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan sebuah bangunan diatas sebuah bidang tanah yang bukan miliknya sendiri. Dan Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu dan jangka waktu tersebut bisa diperpanjang, Waktu paling lama yaitu selama 30 tahun lalu bisa diperpanjang Kembali paling lama 20 tahun. Lalu subjek hukum yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam Pasal 36 Undang-Undang tentang Pokok Agraria Jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 adalah sebagai berikut:

- A. Warga Negara Indonesia
- B. Badan-Badan Hukum yang berasal dari Indonesia dan didirikan sesuai hukum negara Indonesia.

Apabila subjek tidak memenuhi syarat sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam Point 1 yaitu sebagai Warga Negara Indonesia atau point 2 sebagai Badan Hukum yang didirikan sesuai hukum negara Indonesia, Maka dalam waktu 1 tahun wajib dan harus melepaskan Hak Guna Bangunan kepada pihak yang memenuhi syarat.

#### 4. Hak Pakai

Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan sebuah lahan atau mengambil hasil dari sebuah lahan yang dimiliki oleh negara atau tanah milik pihak lain yang bukan karena sebuah perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah dan diberikan oleh pejabat berwenang. Sebagaimana yang telah diatur didalam pasal 16 ayat (1), lalu secara khusus diatur didalam pasal 41 hingga pasal 43 Undang Undang Pokok Agraria, lalu diatur juga didalam Pasal 50 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan lebih lanjut mengenai Hak Pakai ditentukan didalam Pasal 39 hingga 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996.

Lalu mengenai siapa saja subjek yang dapat mendapatkan hak pakai diatur di dalam pasal 42 Undang-undang pokok agraria yang mengatur bahwa yang berhak mempunyai hak adalah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia
2. Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia
3. Badan Hukum yang didirikan di Indonesia
4. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilannya di Indonesia.

### 3. Bentuk-Bentuk Peralihan Hak Tanah

Peralihan Hak atas tanah merupakan sebuah perpindahan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain, kemudian ada 2 cara peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan yaitu dengan beralih hak dan dialihkan haknya.

#### A. Hak Milik

Peralihan Mengenai Hak Milik atas tanah dijelaskan dalam pasal 20 ayat 2 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria yang berisi sebagai berikut :

##### 1) Beralih

Beralih merupakan berpindahnya sebuah hak milik atas tanah dari pemilik tanah ke pihak lain karena adanya suatu peristiwa hukum. dengan begitu meninggalnya pemilik lama tanah tersebut hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli waris nya sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Prosedur pendaftaran peralihak hak atas tanah karna beralihnya hak

milik sebagaimana yang dijelaskan di dalam Pasal 42 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Jo Pasal 111 , 112 Permen Agraria No 3 tahun 1997.

## 2) Dialihkan / Pemindahan Hak

Dialihkan atau Pemindahan Hak merupakan berpindahnya Hak milik atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan Hukum seperti adanya Hukum Jual dan Beli lalu Tukar Menukar , Hibah, Lelang dan Penyertaan dalam modal Perusahaan. Prosedur pemindahan atau pengalihan hak atas tanah dikarenakan adanya jual beli, tukar menukar , hibah dijelaskan didalam Pasal 37 hingga Pasal 40 Peraturan Pemerintah NO 24 tahun 1997 Jo Pasal 97 s.d. Pasal 106 Permen Agraria No 3 Tahun 1997.

## B. Hak Guna Usaha

Mengenai Hak Guna usaha diatur didalam Pasal 28 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria Jo Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996. Hak Guna Usaha dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris

yang dibuat oleh pejabat berwenang dan prosedur nya diatur didalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Jo Pasal 42 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Jo Pasal 111,112 Permen Agraria No 3 tahun 1997.

### C. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (pasal 35 ayat (3) Undang Undang Pokok Agraria Jo Pasal 34 Peraturan Pemerintah No 40 tahun 1996). Hak Guna Usaha dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat berwenang dan prosedur nya diatur didalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Jo Pasal 42 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Jo Pasal 111,112 Permen Agraria No 3 tahun 1997. Lalu prosedur peralihan karena jual beli, tukar menukar, hibah diatur didalam Pasal 34 Peraturam Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Jo. Pasal 37 s.d. Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 97 Hingga Pasal 106 Permen Agraria No. 3 Tahun 1997. Untuk prosedur peralihan lelang diatur didalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 107 s.d. Pasal 110 Permen Agraria No. 3 Tahun 1997.



#### D. Hak Pakai

Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan sebuah lahan atau mengambil hasil dari sebuah lahan yang dimiliki oleh negara atau tanah milik pihak lain yang bukan karena sebuah perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah dan diberikan oleh pejabat berwenang. Sebagaimana yang telah diatur didalam pasal 16 ayat 1, lalu secara khusus diatur didalam pasal 41 hingga pasal 43 Undang Undang Pokok Agraria, lalu diatur juga didalam Pasal 50 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan lebih lanjut mengenai Hak Pakai ditentukan didalam Pasal 39 hingga 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996.

Peralihan Hak Pakai dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat berwenang dan prosedurnya diatur di dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Jo. Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/ No. 3 Tahun 1997. Mengenai peralihan Hak Pakai Tanah Negara harus melakukan izin terlebih dahulu kepada pejabat yang berwenang.

#### 4. Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual beli

##### A. Jual Beli Menurut Undang Undang Pokok Agraria

Didalam Undang Undang-Pokok Agraria Jual Beli disebutkan di dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria. Didalamnya menyangkut dan membahas jual beli atas tanah. Dan Juga ada syarat Jual Beli Atas tanah yaitu syarat formil dan syarat materil yang dijelaskan sebagai berikut:

##### 1) Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adalah suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus

dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.<sup>33</sup>

Menyerahkan surat bukti atas hak milik atas tanah yang sedang diperjual belikan menjadi kewajiban penjual karena sebagaimana yang sudah dijelaskan pada Pasal 1482 KUHperdata “ *Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada,*”

Jadi Ketika melakukan penyerahan tanah yang diperjual belikan harus juga diikuti penyerahan sertifikat tanah tersebut. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.<sup>34</sup>

Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah selaku

---

<sup>33</sup> Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah, (Bandung:Alumni, 1993), hlm. 23

<sup>34</sup> Abdul Kadir Muhammad, Hukum Harta Kekayaan, Cet. I, (Bandung: Cirta Aditya Bakti, 1994), hlm. 55-56.

overschrijvingsambtenaar sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata. Menurut Pasal 1 überschrijvingsordonnantie, pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian, dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.

## 2) Syarat Materil

Syarat Materil sangat menentukan sahnya terjadinya perbuatan jual-beli tanah. Syarat materilnya antara lain sebagai berikut:

### A. Pembeli Berhak Membeli Tanah Yang Bersangkutan

Posisi pembeli sebagai penerima hak juga harus memenuhi syarat terlebih dahulu untuk memiliki sebidang tanah yang akan dibeli. Untuk menentukan si pembeli berhak maupun tidak berhak tergantung pada hak yang ada pada sebidang tanah tersebut, apakah HM,

HGB, atau Hak Pakai

### B. Penjual Berhak Menjual Suatu Bidang Tanah Bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhal untuk menjual sendiri tanah

itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual<sup>35</sup>

### C. Tanah Yang Diperjual Belikan Bukan Merupakan Tanah Sengketa

Jika salah satu syarat materiil tidak terpenuhi, seperti penjual bukan merupakan pemilik atas tanah yang dijual atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik tanah, atau tanah yang diperjual belikan merupakan sebuah tanah yang sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah secara hukum.

Dan apabila Jual beli tanah yang dilakukan orang yang bukan pemiliknya maka akan dinyatakan batal demi hukum.

---

<sup>35</sup> Effendi Perangin, Praktik Jual Beli Tanah, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm.2.

## 1. Peralihan Hak Tanah Melalui Hibah

Pengertian Hibah sendiri dijelaskan dan diatur didalam Pasal 1666 KUHPerdota yaitu sebagai berikut:

*“ Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.”*

Surat Hibah sendiri harus dibuat dipejabat berwenang yaitu surat hibah dibuat oleh notaris sehingga surat hibah tersebut mempunyai kekuatan hukum. kekuatan hukum tersebut terletak pada akta yang autentik sebagai mana sesuai dengan alat bukti yang ditetapkan oleh Undang-Undang Pasal 1682, 1867 dan 1868 KUHperdata

## 2. Peralihan Hak Tanah Melalui Pewarisan

Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Menurut Pasal 1023 KUH Perdata, para



ahli waris menerima hak terdahulu untuk pendaftaran boedel ataupun menolak warisan tersebut.<sup>36</sup>

### 3. Peralihan Hak Tanah Melalui Wakaf

wakaf ialah menahan suatu barang dari dijual belikan atau diberikan atau dipinjamkan oleh pemilik, guna dijadikan manfaat untuk kepentingan tertentu yang diperbolehkan oleh syara' serta tetap bentuknya, dan boleh dipergunakan, diambil manfaatnya oleh orang yang ditentukan (yang menerima wakaf), atau umum.<sup>37</sup>

Wakaf sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria pada Pasal 49 menyatakan dan menjelaskan sebagai berikut:

1) Hak Milik Tanah badan keagamaan dan sosial bilamana digunakan untuk keperluan di dalam bidang keagamaan dan bidang sosial maka akan diakui dan dilindungi.

2) Untuk Keperluan Peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 14 dapat

---

<sup>36</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran dan konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung:Alumni, 1985), hlm. 73

<sup>37</sup> H. Moh. Anwar, "*Mu'amalat, Munakahat, Fara'id, dan Jinayat*", dalam Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Cet. I, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), hlm. 494

diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan Hak Pakai.

3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

#### 4. Peralihan Hak Tanah Melalui Lelang

Lelang merupakan penjualan sebuah barang didepan umum dengan cara melakukan penawaran harga secara lisan. Lelang dibagi menjadi dua berdasarkan sifat lelang itu sendiri yaitu lelang eksekutorial dan lelang non eksekutorial. Lelang eksekutorial merupakan sebuah lelang yang dilakukan Ketika putusan pengadilan yang mendapatkan barang sitaan yang dilakukan oleh penyidik maupun kejaksaan yang dilakukan oleh panitia khusus. Lelang non eksekutorial merupakan sebuah lelang dimana barang yang dilelang merupakan barang yang dikuasai oleh Pemerintah baik pusat maupun daerah. Peralihan Hak Tanah melalui lelang hanya bisa diurus pada kantor pertanahan (ATR/BPN). Dalam waktu seminggu sebelum dilakukannya lelang, Kepala Lelang mempunyai sebuah kewajiban untuk meminta data yuridis dan fisik mengenai tanah yang akan dilelangnya.

## 5. Tanah Menurut Perspektif Islam

Didalam syariaah islam terdapat 2 macam jenis tanah yaitu tanah Usriyah dan Tanah Kharajiyah

### 1. Tanah Usriyah

Tanah Usriyah Merupakan sebuah tanah yang dimiliki individu baik secara zatnya maupun secara pemanfataannya (raqabah dan manfaah). Maka individu ini boleh melakukan jual beli atas tanah , menghibahkan, mewarisi dan menggadaikan tanah yang dimilikinya.

### 2. Tanah Kharajiyah

Tanah Kharajiyah sama halnya dengan tanah milik negara, yaitu tanah milik seluruh kaum muslimin yang zat dari tanahnya bukan milik sebuah individu tetapi manfaatnya milik individu. Meski tanah Kharajiyah dapat diperjual-belikan, dapat dihibahkan, dan dapat diwariskan namun tidak bisa diwakafkan sebab milik negara.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Prosedur Warga Negara Asing WNA Dapat Memperoleh Hak Kepemilikan Atas Tanah Setelah Melakukan Perkawinan Campuran**

Warga Negara Asing atau WNA yang ingin memperoleh hak kepemilikan atas tanah di Indonesia harus mengikuti prosedur yang ada di negara kita ini. Di negara kita ini yaitu negara Indonesia, semakin banyak kasus perkawinan campuran yang terjadi setiap tahunnya. Sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan campuran pada Pasal 57 tentang pengertian perkawinan campuran

*“ Yang dimaksud dengan perkawinan campuran dalam Undang-undang ini ialah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia”*

Perkawinan campuran merupakan sebuah perkawinan yang dilakukan oleh kedua mempelai yang mempunyai perbedaan dalam kewarganegaraannya dan salah satu pihak atau mempelai merupakan warga asli negara Indonesia. Ada beberapa unsur yang memuat terjadinya perkawinan campuran yang sebagaimana terkandung di dalam pasal 57 yaitu sebagai berikut:

1. Terjadinya ikatan perkawinan seorang pria dan wanita, unsur ini telah menunjuk asas monogami di dalam perkawinan
2. Orang Indonesia tunduk terhadap hukum yang berlainan, unsur ini adalah merupakan perbedaan aturan hukum yang berlaku bagi pria dan Wanita
3. Terjadi akibat berbedanya kewarganegaraan, unsur ini mengartikan tidak hanya perbedaan warga negara asing secara keseluruhan
4. Salah satunya adalah warga negara Indonesia

Dan ketentuan mengenai pelaksanaan perkawinan campuran tidaklah mudah untuk dipenuhi persyaratannya karena harus memenuhi persyaratan yang diperlukan dimana negara dilaksanakannya perkawinan campuran itu dilakukan. Jika perkawinan campuran itu dilakukan di negara Indonesia maka peraturan yang dipakai adalah Undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan dan kedua belah pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dan ditentukan pada undang-undang tersebut. Dan juga apabila perkawinan tersebut dilaksanakan pada luar negeri, asal sudah memenuhi persyaratan yang sudah ditentukan dinegara tempat mereka melangsungkan perkawinan tersebut, pernikahan boleh dilakukan dan kantor pencatatan sipil dinegara Indonesia tidak lagi perlu mempersoalkan dalam pencatatan perkawinannya.

Dan perkawinan campuran dilangsungkan menurut Undang-undang perkawinan sesuai dengan pasal 59 ayat 2, Dan mengenai syarat-syarat yang harus ditempuh terlebih dahulu sebelum melangsungkan perkawinan dan telah disetujui kedua belah pihak yang akan melaksanakan perkawinan tersebut sebagaimana yang telah ditetapkan dan dijelaskan pada Pasal 60 ayat 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang UU Perkawinan. Lalu disahkan nya perkawinan bilamana kedua belah pihak telah melakukan akad nikah.

Lalu bagaimanakah prosedur yang harus ditempuh oleh warga negara asing yang telah melakukan perkawinan campuran untuk memperoleh Hak Kepemilikan tanah ? akses WNA untuk mendapatkan hak atas tanah tidaklah mudah dan sangat terbatas. Sehingga banyak WNA yang melakukan pernikahan dengan WNI dengan tujuan untuk mendapatkan hak atas tanah.

Di dalam Pasal 21 ayat (3) undang undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok pokok Agraria dijelaskan bahwa :

“Orang asing yang setelah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula WNI yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika dalam jangka



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.”

Pada tahun 2015, pemerintah mengeluarkan sebuah peraturan yaitu peraturan pemerintah NO.103 tahun 2015 yang dimana peraturan tersebut mengatur tentang kepemilikan rumah tempat tinggal atau rumah hunian orang asing yang berkedudukan dindonesia. Namun pada pasal 3 ayat (2) yang berbunyi “ hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (1), bukan merupakan harta Bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri, yang dibuat dengan akta notaris”. Dari ketentuan pasal tersebut tegas menyatakan bahwa bagi WNI atau warga negara Indonesia yang melakukan perkawinan dengan WNA atau warga negara asing hanya dapat menguasai hak atas tanah dengan hak milik apabila ada atau telah melakukan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri yang dibuat secara sah didepan notaris. Didalam pasal tidak dijelaskan kapan perjanjian itu harus dilaksanakan atau dibuat pada saat pelaksanaan perkawinan atau setelah perkawinan. Dalam pasal 3 ayat (2) peraturan pemerintah no 103 tahun 2015 memiliki kerancuan antara isi dan judul peraturan pemerintah tersebut. Yang mana didalam pasal menyebutkan hak atas tanah sedangkan didalam peraturan pemerintah NO 103. Tahun 2015 tertulis dengan judul “Pemilikan rumah Tempat Tinggal atau hunian oleh orang asing”.

Namun saat ini setelah munculnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Membuat Warga Negara Asing dapat memiliki Hak pakai, Hak Sewa, Hak Sarusun atau Satuan Rumah Sususn, Dan Hak Rumah Tempat Tinggal. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pada Pasal 49 ayat (1) bahwa Hak Pakai terdiri dari 2 yaitu sebagai berikut :

1. Hak Pakai dengan Jangka Waktu
2. Hak Pakai selama dipergunakan

Orang Warga Negara Asing hanya dapat memiliki Hak pakai dengan jangka waktu yang sebagaimana dijelaskan pada Pasal (2) dan dijelaskan mengenai syarat pemegang hak pakai pada Pasal 50 ayat (1) adalah sebagai berikut

*“Pemegang hak pakai yang tidak lagi rmemenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, dalam jangka waktu I (satu) tahun wajib meiepaskan atau mengalihkan hak pakai kepada pihak lain yang memenuhi syarat.”*

Dan Apabila dalam jangka waktu tersebut hak tersebut tidak dilepaskan kepada pihak yang memenuhi persyaratan maka hak tersebut akan hapuus karena hukum sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 50 ayat (2).

Hak Pakai atas Tanah yang dapat dimiliki atau dapat diberikan kepada warga negara asing sebagaimana yang telah dijelaskan pada pasal 51 ayat (1) yaitu sebagai berikut:

1. Tanah Negara
2. Tanah Hak Milik
3. Tanah Hak Pengelolaan.

Dan pada Pasal 52 ayat (1) dan ayat (3) diatur mengenai jangka waktu hak pakai atas tanah yang menjelaskan sebagai berikut:

1. Tanah Negara

Hak Pakai atas Tanah Negara akan diberikan kepada Warga Negara Asing dengan pemberian hak oleh Menteri ATR atau Agraria dan Tata Ruang dan jangka waktu hak pakai tanah negara maksimalnya adalah 30 tahun. Namun dapat diperpanjang Kembali 20 tahun serta dapat diperbarui selama 30 tahun.

2. Tanah Hak Milik

Hak pakai dengan jangka waktu di atas Tanah hak milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas Tanah hak milik.

### 3. Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pakai atas Tanah Pengelolaan akan diberikan kepada Warga Negara Asing dengan pemberian hak oleh Menteri ATR atau Agraria dan Tata Ruang dan jangka waktu hak pakai tanah negara maksimalnya adalah 30 tahun. Namun dapat diperpanjang Kembali 20 tahun serta dapat diperbarui selama 30 tahun.

Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Negara dapat diperpanjang dan diperbarui hak pakainya. Namun ada beberapa syarat agar dapat memperpanjang dan memperbarui hak atas tanah tersebut sebagaimana yang telah dijelaskan pada Pasal 52 ayat (5) yaitu sebagai berikut:

1. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak.
2. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
3. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
4. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang
5. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Warga Negara Asing juga dapat mendapatkan Hak sewa atau dapat menjadi pemegang hak sewa, selain hak sewa WNA juga dapat

mendapatkan Hak Milik atas Sarusun atau satuan rumah susun. Satuan rumah susun merupakan sebuah rumah susun yang tujuan utamanya adalah untuk digunakan secara terpisah dari fungsi utamanya sebagai tempat hunian. Rumah susun dapat dibangun diatas HGB (Hak Guna Bangunan) , Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Satuan rumah susun hak miliknya perseorangan dan terpisah dengan tanah Bersama, bagian Bersama dan benda Bersama. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 67 Ayat (1) didalamnya dijelaskan bahwa hak milik sarusun atau satuan rumusan susun dapat diberikan kepada Warga Negara Asing yang telah mempunyai perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak Milik atas Rumah Susun atau sarusun dapat melakukan pemecahan serta penggabungan dengan melampirkan perubahan akta pemisahan hak milik atas rumah susun yang sudah disahkan oleh pejabat berwenang. Hak rumah susun juga dapat berpindah atau beralih.

Warga Negara Asing juga dapat mempunyai hak milik atas rumah hunian atau tempat tinggal sebagaimana yang telah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pada Pasal 69 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

*“Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mernpunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”*

Warga Negara Asing yang memiliki rumah tempat tinggal atau rumah hunian di Indonesia maka hak milik tersebut dapat diwariskan. Sesuai dengan Pasal 69 ayat (2) yang berbunyi

*“Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwariskan kepada ahli waris”*

Namun dalam hal ini, Ahli Waris yang dapat menerima Hak waris nya harus merupakan Warga Negara Asing yang telah memiliki dokumen keimigrasian yang mana telah dijelaskan pada Pasal 69 ayat (3). Dan bila warga negara asing tersebut telah melangsungkan atau melaksanakan perkawinan campuran dengan warga negara Indonesia maka WNA dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia. Hal ini dijelaskan pada Pasal 70 ayat (1). Dan Hak atas tanah yang dimaksud bukan merupakan harta Bersama yang mana dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan isteri yang dibuat didepan pejabat berwenang atau notaris. Hal ini dijelaskan pada Ayat (2).

Rumah Tempat tinggal yang dapat dimiliki orang asing sebagaimana yang telah dijelaskan pada pasal 71 ayat (1) adalah sebagai berikut:

1. Hak Pakai
2. Hak Pakai Diatas



- i. Hak Milik Yang dikuasai Berdasarkan Perjanjian Pemberian Hak Pakai Di Atas Hak Milik Dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
- ii. Hak Pengelolaan, Berdasarkan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Dengan Pemegang Hak Pengelolaan.”

Dan hak kepemilikan rumah tinggal Warga Negara Asing Di Indonesia mempunyai Batasan-batasan yang dijelaskan didalam Pasal 72 yaitu dengan Batasan:

1. Minimal Harga
2. Jumlah Bidang Tanah atau Unit Satuan Rumah Susun
3. Luas Bidang Tanah
4. Peruntukan Untuk Rumah Tinggal atau Hunian

Jadi dapat kita pahami setelah terbitnya atau setelah disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 mengenai hak pengelolaan, Hak atas tanah, hak satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Warga Negara Asing atau Wna dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia namun dengan Batasan Batasan yang telah ditetapkan sebagaimana yang telah dijelaskan diatas. Namun ada prosedur yang harus dilalui agar Warga Negara Asing dapat memiliki hak tersebut seperti dokumen kemigrasian yang sah seperti paspor dan visa. Sebelumnya Warga Negara Asing

memerlukan KITAS (Kartu Izin Tinggal Terbatas) dan KITAP (Kartu Izin Tinggal Tetap).

## **B. Kedudukan, Kendala Serta Solusi Hak Kepemilikan Tanah WNA Yang Telah Melakukan Perkawinan Campuran**

### 1. Kedudukan Hak Kepemilikan Tanah WNA Yang Telah Melakukan Perkawinan Campuran

Kedudukan hak kepemilikan tanah warga negara asing dalam kepemilikan tanah setelah melakukan perkawinan campuran adalah tergantung bagaimana perkawinan tersebut dilaksanakan. Baik perkawinan tersebut dilaksanakan menggunakan perjanjian maupun tidak melakukan perjanjian perkawinan. Perlu diketahui bahwa setelah terjadinya atau terlaksanakannya perjanjian perkawinan harta suami dan isteri akan menjadi harta Bersama. Harta bersama dalam perkawinan campuran merupakan sebuah hal yang sangat rumit karena banyak sekali melibatkan aturan hukum atau system hukum, seperti hukum nasional, undang-undang tentang perkawinan dan hukum hukum lain. dalam pelaksanaannya jika perkawinan campuran tersebut dilaksanakan di Indonesia maka harus mengikuti ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Saudargo Gautama bahwa kaidah hukum perdata

internasional dalam hal pembentukan harta kekayaan suami dan isteri dalam perkawinan campuran dipakai hukum domisili bersama<sup>38</sup>. jika harta Bersama tersebut menyangkut permasalahan hak kepemilikan sebuah tanah maka diatur dalam hukum pertanahan Indonesia yaitu Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Hukum Tanah saat ini (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pada dasarnya dibedakan kepemilikan atas tanah antara subjek hak yakni antara Warga Negara Indonesia (WNI) dengan Warga Negara Asing (WNA).<sup>39</sup> Bagi warga negara Indonesia mendapatkan jaminan untuk memperoleh hak atas tanah sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 9 Ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria. Dan kepemilikan tanah warga negara Indonesia ditetapkan dan dijamin haknya oleh konsitusi negara ini sebagaimana yang telah diatur didalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 28 huruf H Ayat 4 dan juga diatur didalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang didalamnya dijelaskan bahwa setiap warga negara Indonesia berhak mempunyai hak milik baik sendiri maupun Bersama-sama orang lain untuk pengembangan dirinya, keluarga, bangsa dan Masyarakat dengan cara tidak melanggar hukum. lalu hak tersebut tidak dapat dirampas dengan sewenang-wenang. Namun untuk warga negara asing tidak menutup

---

<sup>38</sup> Saudargo Gautama, *Hukum Perdata Internasional Jilid III Bagian 1*, Alumni, Bandung, 1980, H.153”

<sup>39</sup>“Muhammad Yamin Lubis, dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti Di Indonesia; Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, (Bandung:Mandar Maju, 2013), hlm. 2

kemungkinan untuk memperoleh hak atas tanah, namun ada Batasan-batasan tertentu yang mengatur dan prosedur-prosedur yang mengatur. Setiap kepemilikan hak atas tanah dan penggunaan manfaatnya harus didasarkan pada kewenangan yang telah diatur secara yuridis. Dengan adanya aturan yuridis tersebut terciptalah hubungan konkrit antara pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dimilikinya.

Pada Pasal 21 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria didalamnya dijelaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak atas tanah dan hal ini merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk mendapatkan sebuah hak milik atas tanah. Dan pada Pasal ini merupakan sebuah pasal perwujudan atas Asas Nasionalitas yang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria. Sebagai Kawasan bangsa yang Bersatu serta berdaulat, seluruh wilayah Indonesia adalah seluruh kesatuan tanah air rakyat Indonesia dengan hubungan yang abadi. Dengan dianutnya prinsip ini dalam hukum pertanahan negara Indonesia hanya warga negara Indonesia saja yang dapat memiliki hak atas tanah dan memiliki hubungan hukum yang kuat. Penerapan asas nasionalitas yang dianut oleh UUPA dalam pemilikan hak milik atas tanah juga memberikan konsekuensi adanya perbedaan perlakuan antara Warga negara Indonesia dengan Warga negara asing.<sup>40</sup> Warga negara asing tidak diperlakukan sama sebagai subjek hukum yang dapat memiliki hak milik sebagai kelembagaan hak atas tanah yang

---

<sup>40</sup> Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Property Bagi Orang Asing (Dihubungkan Dengan Hukum Pertanahan)*, Alumni, Bandung, 2011, Hlm.98

terkuat, terpenuh dan dapat diwariskan (turun temurun).<sup>41</sup> Dalam asas nasionalitas yang terkandung didalam UUPA tidak secara penuh melarang Warga negara asing untuk memiliki hak kepemilikan atas tanah. Hak atas tanah yang dapat diperoleh dan dimiliki oleh Warga negara asing menurut UUPA adalah hak pakai atas tanah dan hak sewa bangunan. Meskipun demikian hak kepemilikan atas tanah masih memungkinkan untuk didapatkan oleh Warga negara asing, dalam hal-hal tertentu warga negara asing dapat secara sah memperoleh hak atas tanah. Seperti karena terjadinya perkawinan campuran antara Warga negara asing dan Warga negara Indonesia. Terjadinya perkawinan campuran membuat terjadinya pembentukan harta Bersama sehingga membuat Warga negara asing memiliki kewenangan serta kedudukan yang sama dengan Warga negara Indonesia untuk memiliki hak tanah.

Harta yang diperoleh suami dan isteri selama perkawinan mereka berlangsung kecuali harta dari warisan atau hadiah merupakan harta gono gini suami dan isteri. Berkaitan dengan hal tersebut jika harta yang diperoleh semasa perkawinan kecuali berasal dari warisan atau hadiah pemberian maka tanah tersebut adalah merupakan harta gono gini suami dan isteri. Jadi secara yuridis formil yang perlu digaris bawahi atau hal yang perlu diperhatikan disini adalah bagaimana cara perolehannya atau sebab perolehannya. Sebagai pejabat berwenang yaitu Notaris/PPAT hal tersebut merupakan hal yang harus diperhatikan jika perkawinan tersebut

---

<sup>41</sup> *Ibid.* h. 204

dilaksanakan sesuai dengan Undang-undang perkawinan namun tidak membuat perjanjian perkawinan. Diantara suami isteri selalu terdapat hubungan hukum, yaitu mereka Bersama-sama memiliki barang-barang dari kebersamaan harta kekayaan perkawinan. Sedangkan, antara dua orang yang Bersama-sama membeli tanah, tidak ada hubungan lain.<sup>42</sup> Semua hal yang berkaitan dengan harta Bersama dalam perkawinan diatur didalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan didalam Undang-undang Perkawinan (UUP) ada 2 macam harta perkawinan yaitu harta Bersama dan harta bawaan. Berkaitan dengan harta benda didalam perkawinan diatur didalam Pasal 35 Jo. Pasal 36 Jo. Pasal 37 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974.

Dalam Pasal 35 Undang-undang Perkawinan (UUP) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 ditetapkan mengenai :

- A. Harta benda yang diperoleh selama perkawinan merupakan harta Bersama
- B. Harta bawaan dari masing-masing pihak suami isteri dan harta benda masing-masing sebagai hadiah maupun warisan dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Makna dari “sepanjang para pihak tidak menentukan lain” wajib dihubungkan dengan Pasal 29 Ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun

---

<sup>42</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan, *Hukum Orang Dan Keluarga (Personen En Familie-Recht)*, Pusat Penerbitan Dan Percetakan Unair (Aup), Surabaya, 2008, Hlm.63



1974, yang dimaksud adalah pada waktu perkawinan atau sebelum dilaksanakannya perkawinan kedua belah pihak antara suami dan isteri dapat mengadakan sebuah perjanjian Bersama yaitu perjanjian perkawinan yang tertulis dan disaksikan oleh pegawai pencatatan perkawinan. Dan didalam Pasal 36 Undang-undang Tentang Perkawinan (UUP) dijelaskan didalamnya bahwa :

- A. Mengenai harta Bersama , suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
- B. Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Harta benda Bersama disini yang merupakan sebuah tanah dapat terdaftar secara sah dan memiliki sertifikat tanah atas nama salah satu pihak baik suami maupun isteri atau sertifikat atas nama berdua. Hal tersebut bergantung pada siapa yang bertindak sebagai pembeli tanah pada saat melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya. Jika saat dilaksanakannya jual beli yang bertindak sebagai pembeli adalah suami maka tanah tersebut didalam sertifikat akan tercatat nama suami saja. Jika saat terjadinya jual beli yang bertindak sebagai pembeli adalah isteri maka juga nama yang terdaftar dan tercatat pada sertifikat tanah adalah nama isteri saja. Begitu juga Ketika suami dan isteri berstatus sebagai pembeli maka nama suami dan isteri akan tercatat Bersama didalam sertifikat tanah.

Sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Warga negara asing yang melangsungkan perkawinan campuran dengan warga negara Indonesia hanya dapat membeli property dengan status Hak Pakai. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya/perjanjiannya.<sup>43</sup> Dan lebih jelasnya lagi diatur didalam Pasal 41 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria dan berdasarkan Pasal 42 , Pasal 45 Undang-undang Pokok Agraria dan Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 39 Warga negara asing hanya dapat memiliki Hak sewa saja. Lalu bagi Warga negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran dan tidak melangsungkan perjanjian perkawinan akan secara langsung digolongkan subjek hukum yang hanya dapat mempunyai hak sewa dan hak pakai saja. Warga negara asing yang memperoleh hak pakai diatas tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik adalah selama 25 tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun hal tersebut diatur dialam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pada Pasal 45. Namun setelah pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 yang menggantikan peraturan pemerintah sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, didalamnya dijelaskan Kembali

---

<sup>43</sup> Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Hukum pendaftaran tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm. 23

mengenai Hak Pakai dan ada ketentuan baru mengenai Hak Pakai Warga negara asing yang sebelumnya tidak ditetapkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu sebagai berikut :

1. Warga negara asing hanya dapat membeli sarusun atau satuan rumah susun
2. Rumah milik warga negara asing harus berdiri diatas tanah hak pakai dan hak pakai diatas hak milik, jika Warga negara asing memiliki apartemen maka apartemen tersebut harus berdiri diatas tanah hak pakai
3. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 ini mengubah beberapa ketentuan mengenai jangka waktu Hak pakai menjadi sebagai berikut :
  - A. Rumah diatas tanah hak pakai jangka waktu hak pakainya adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang Kembali selama 20 tahun dan dapat diperbaharui selama 30 tahun.
  - B. Rumah diatas hak pakai diatas hak milik jangka waktu hak pakainya adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dan diperbaharui Kembali tergantung kesepakatan dengan pemilik hak tanah sampai dengan 30 tahun.
  - C. Warga negara asing yang meninggal dunia dapat mewariskan huniannya kepada orang lain. namun jika ahli warisnya adalah merupakan Warga negara asing maka Warga negara asing tersebut wajib memiliki dokumen dan izin tinggal yang

sah agar dapat menerima warisan tersebut. Namun jika tidak maka hak hunian tersebut harus dialihkan kepada orang yang berhak menerima dalam jangka waktu 1 tahun, jika hunian tersebut berdiri diatas tanah negara maka negara akan melakukan lelang terhadap hunian tersebut. Jika berdiri diatas tanah hak milik maka akan dikembalikan kepada pemilik hak milik tersebut

D. Warga negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran dengan Warga negara asing tidak kehilangan haknya untuk mempunyai rumah atau tanah dengan hak milik. Namun antara kedua belah pihak pasangan harus melakukan perjanjian pemisahan harta antara suami dan isteri yang dibuat dengan akta notaris.

Kebijakan terhadap warga asing didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan, tidak hanya untuk kepentingan nasional dan melindungi kepemilikan bangsa Indonesia, tetapi juga karena kehadiran mereka di Indonesia hanya bersifat sementara. Mereka dapat memilih tempat tinggal dengan menyewa rumah yang dimiliki oleh warga Indonesia, atau jika ingin membangun rumah sendiri, mereka dapat menguasai dan menggunakan tanah yang relevan dengan Hak Sewa atau Hak Pakai. Jika tanah tersebut adalah tanah negara, maka dapat digunakan dengan Hak Pakai, sementara jika tanah tersebut adalah milik warga Indonesia, maka dapat digunakan

dengan Hak Sewa untuk bangunan dan Hak Pakai, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA.

Warga negara Indonesia (WNI) Ketika terikat sebuah perkawinan campuran masih dapat memiliki Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Milik tetapi dengan catatan bahwa WNI tersebut telah terikat sebuah perjanjian perkawinan yang mengatur pemisahan harta kekayaan. Sehingga tidak terjadi percampuran harta antara para pihak.

Sebagaimana yang telah dijelaskan didalam Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015 pada Pasal 3 yang mengatur tentang rumah hunian atau rumah tempat tinggal Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia adalah sebagai berikut :

- A. Warga Negara Indonesia (WNI) yang terikat sebuah perkawinan campuran dengan Warga Negara Asing (WNA) dapat memiliki hak atas tanah,
- B. Hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), bukan sebuah harta Bersama yang dibuktikan dengan adanya perjanjian pemisahan harta oleh suami dan isteri yang dibuat oleh notaris.

Dari peraturan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Warga Negara Indonesia (WNI) yang menikah dengan Warga Negara Asing (WNA) masih mempertahankan hak kepemilikan tanah yang sama seperti WNI lainnya yang tidak menikah dengan WNA. Mereka masih memiliki hak milik atas tanah (Hak Milik). Untuk memenuhi syarat ini, tanah yang dimiliki oleh

WNI tersebut harus tidak termasuk dalam harta bersama. WNI yang menikah dengan WNA harus memisahkan hak kepemilikan tanah mereka sehingga tidak menjadi bagian dari harta bersama. Untuk melakukan pemisahan ini, perlu dibuktikan melalui perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri, yang harus disahkan oleh seorang notaris.

Pemerintah telah mengeluarkan peraturan yang lebih baru mengatur tentang rumah hunian atau rumah tempat tinggal Warga Negara Asing pada Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 menggantikan Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada rumusan masalah sebelumnya mengenai prosedur kepemilikan hak milik atas hunian atau rumah tempat tinggal Warga Negara Asing pada Pasal 69 Ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

*“Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”*

Lalu mengenai Rumah Tempat tinggal yang dapat dimiliki orang asing sebagaimana yang telah dijelaskan pada pasal 71 ayat (1) adalah sebagai berikut:

- 1) Hak Pakai
- 2) Hak Pakai Diatas



- A. Hak Milik Yang dikuasai Berdasarkan Perjanjian Pemberian Hak Pakai Di Atas Hak Milik Dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
- B. Hak Pengelolaan, Berdasarkan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Dengan Pemegang Hak Pengelolaan.

Dan hak kepemilikan rumah tinggal Warga Negara Asing Di Indonesia mempunyai Batasan-batasan yang dijelaskan didalam Pasal 72 yaitu dengan Batasan:

1. Minimal Harga
2. Jumlah Bidang Tanah atau Unit Satuan Rumah Susun
3. Luas Bidang Tanah
4. Peruntukan Untuk Rumah Tinggal atau Hunian

Dan bilamana perkawinan campuran tersebut mengalami perpecahan yang mengakibatkan putusnya hubungan perkawinan atau perceraian diatur didalam Pasal 37 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 yang menyatakan bahwa “bilamana perkawinan putus karena perceraian, harta Bersama diatur menurut hukumnya masing-masing.” Berdasarkan peraturan tersebut maka dapat dikatakan jelas ketentuan BW Pasal 128 dan Kompilasi Hukum Islam Pasal (197) bahwa harta Bersama dibagi menjadi 2 antara mantan suami dan isteri. Dan masing-masing mendapatkan setengah bagian yang sama besarnya.

Didalam pembagian tanah atau tanah yang masuk dalam harta Bersama dapat dibagi kepada salah satu dari pihak suami maupun pihak isteri. Dan tanah tersebut juga dapat dibagi kepada kedua pemegang sertifikat tanah tersebut, dengan cara melakukan pemecahan sertifikat tanah. Dan ada yang melakukan pembagian tanah tersebut dengan cara menjual terlebih dahulu lalu melakukan pembagian hasil oleh kedua belah pihak.

Pembagiannya biasa dilakukan dengan cara tanah yang telah dijual dengan atas nama mantan suami didalam sertifikat maka akan dibagikan atas nama mantan suami, kemudian juga sebaliknya jika yang terdaftar pada sertifikat tanah adalah atas nama mantan isteri maka dibagikan kepada mantan isteri. Namun ada juga yang terjadi sebaliknya. Pembagian akan dilakukan dengan cara membuat akta pembagian hak Bersama yang dibuat dihadapan PPAT, yang biasanya didahului dengan pembuatan akta pemisahan dan pembagian harta perkawinan dihadapan notaris dan ditanda tangan serta dilegalkan oleh notaris sebagai pejabat berwenang.

Namun untuk pembagian tanah yang terdaftar atas nama kedua belah pihak antara mantan suami dan isteri akan dibagi kepada masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan mereka. Seperti ada yang dijual dahulu lalu kemudian dilakukan pembagian hasil dan ada juga dilakukan pembagian hasil dalam bentuk lain. dengan dilakukannya pembagian harta gono gini maka kedua belah pihak yang memperoleh tanah tersebut dan pembagian tersebut, memperoleh hak bagian yang sama besar keduanya yaitu setengah bagian yang tidak dapat dipisahkan dari tanah tersebut. Dengan memperoleh

setengah bagian dari tanah tersebut memperoleh tambahan sebesar setengah bagian dari yang tidak terpisahkan dari kedua belah pihak antara mantan suami dan mantan isteri, tanpa melihat atas nama siapa yang terdaftar didalam sertifikat tersebut.

Tujuan diadakannya perjanjian perkawinan adalah untuk mengatur akibat-akibat yang ditimbulkan setelah perkawinan yang akan selalu terkait dan berbau mengenai permasalahan harta benda perkawinan. Perjanjian perkawinan di dalam perkawinan campuran mengatur mengenai pemisahan harta benda perkawinan seperti harta benda bergerak dan harta benda tidak bergerak. Contohnya adalah tanah. Sehingga dengan dilakukannya dan diadakannya perjanjian perkawinan ini tidak akan terjadi percampuran harta oleh kedua belah pihak.

Perkawinan campuran yang diadakan dengan melakukan perjanjian perkawinan, maka WNI dapat memiliki hak milih atas tanah secara penuh dan mutlak tanpa harus mementingkan kepentingan WNA yang dinikahinya. Pembuatan perjanjian ini merupakan sebuah Tindakan preventif atau sebuah Tindakan pencegahan sebagai pencegah hilangnya hak-hak WNI untuk memiliki hak milik atas tanah.

Dengan demikian, maka dengan diaturnya kedudukan hak kepemilikan tanah warga negara asing yang melakukan perkawinan campuran adalah yang sebelumnya diatur didalam Pasal 21 Ayat (3) Undang-undang pokok agraria dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 40

Tahun 1996. Namun dengan perkembangan perkawinan campuran yang semakin banyak dilakukan dinegara kita pemerintah mencetuskan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 yang menggantikan peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996. dimana didalam peraturan tersebut hak Warga negara asing di Indonesia diperluas lagi sehingga Warga negara asing dapat memiliki hak pakai jangka waktu hak pakainya adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang Kembali selama 20 tahun dan dapat diperbaharui selama 30 tahun. Dan Warga negara asing juga dapat memiliki hak milik sarusun atau satuan rumah susun yang dimana di dalam peraturan sebelumnya warga negara asing hanya dapat memiliki hak sewa saja.

Lalu pemerintah mengeluarkan peraturan terbarunya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menggantikan peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. Yang dimana kedudukan warga negara asing di Indonesia mendapatkan perluasan hak yaitu sekarang Warga negara asing dapat memiliki hak milik atas rumah atau rumah hunian dengan syarat harus melengkapi prosedur-prosedur yang berlaku dan memiliki dokumen keimigrasian yang sah sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 69 Ayat (1) lalu mengenai rumah hunian diatur didalam Pasal 71 Ayat (1) dan mengenai Batasan Batasan hak kepemilikan rumah tinggal diatur didalam Pasal 72.

Jadi setelah terbitnya atau setelah disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 mengenai hak pengelolaan, Hak atas

tanah, hak satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Warga Negara Asing atau Wna dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia namun dengan Batasan Batasan yang telah ditetapkan sebagaimana yang telah dijelaskan diatas. Namun ada prosedur yang harus dilalui agar Warga Negara Asing dapat memiliki hak tersebut seperti dokumen kemigrasian yang sah seperti paspor dan visa. Sebelumnya Warga Negara Asing memerlukan KITAS (Kartu Izin Tinggal Terbatas) dan KITAP (Kartu Izin Tinggal Tetap).

Maka dengan ini dapat kita simpulkan bahwa kedudukan Warga negara asing atau WNA setelah melaksanakan perkawinan campuran adalah kedudukannya bisa dikatakan sama karena dengan peraturan terbaru warga negara asing dapat memiliki hak atas tanah dan hak milik rumah hunian dan tempat tinggal namun memiliki Batasan Batasan sebagaimana yang telah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Sehingga baik melaksanakan perjanjian perkawinan maupun tidak melangsungkan perjanjian perkawinan setelah melaksanakan perkawinan campuran Warga negara asing tetap dapat memiliki hak milik atas rumah hunian di Indonesia.

## 2. Kendala dan Solusi Hak Kepemilikan Tanah WNA Yang Telah Melakukan Perkawinan Campuran

Kendala yang sering dialami dan kerap muncul mengenai kepemilikan tanah Warga negara asing adalah mengenai kepemilikan tanah dalam harta bersama dan tidak dilaksanakannya perjanjian perkawinan. Perjanjian perkawinan mengenai pemisahan harta maupun pengaturan harta bersama memiliki peran yang sangat krusial dalam perkawinan campuran. Di dalam perjanjian perkawinan mengatur mengenai akibat-akibat yang muncul setelah terjadinya perkawinan seperti pemisahan harta benda tidak bergerak yaitu tanah sehingga harta benda antara kedua belah pihak yaitu suami dan isteri tidak tercampur dan diaturnya harta bersama.

Perjanjian perkawinan dibuat untuk melindungi dan mengatur batasan-batasan harta benda kepemilikan antara suami dan isteri. Selain untuk mengatur Batasan-batasan perjanjian perkawinan dibuat agar melindungi aset pribadi masing-masing pihak sebelum terjadinya pernikahan, tanpa diadakan perjanjian perkawinan maka aset pribadi tersebut harus dibagi saat terjadinya perceraian. Dan dengan diadakannya perjanjian perkawinan akan mengurangi konflik perselisihan harta terjadi, selain perselisihan harta dengan diadakannya perjanjian perkawinan juga melindungi para pihak yang melaksanakan perkawinan dari hutang yang dibawa sebelum pernikahan dilaksanakan.



Harta benda Bersama disini yang merupakan sebuah tanah dapat terdaftar secara sah dan memiliki sertifikat tanah atas nama salah satu pihak baik suami maupun isteri atau sertifikat atas nama berdua. Hal tersebut bergantung pada siapa yang bertindak sebagai pembeli tanah pada saat melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya. Jika saat dilaksanakannya jual beli yang bertindak sebagai pembeli adalah suami maka tanah tersebut didalam sertifikat akan tercatat nama suami saja. Jika saat terjadinya jual beli yang bertindak sebagai pembeli adalah isteri maka juga nama yang terdaftar dan tercatat pada sertifikat tanah adalah nama isteri saja. Begitu juga Ketika suami dan isteri berstatus sebagai pembeli maka nama suami dan isteri akan tercatat Bersama didalam sertifikat tanah.

Namun dalam prakteknya, masih belum banyak pihak yang sadar akan pentingnya pelaksanaan perjanjian perkawinan. Dalam perkawinan campuran jika para pihak tidak melaksanakan atau melakukan sebuah perjanjian perkawinan maka otomatis akan terjadi pergabungan harta. Hal ini dapat merugikan masing-masing pihak baik pihak Warga negara asing maupun Warga negara indonesia. Solusi untuk permasalahan kendala tersebut adalah dengan melakukan perjanjian perkawinan sehingga terjadinya pemisahan harta antara kedua belah pihak antara pihak suami dan pihak isteri. Sebelum melakukan perjanjian perkawinan mengenai harta benda bisa terlebih dahulu melakukan konsultasi ke pejabat berwenang mengenai pemisahan harta yang akan dilakukan. Bilamana pihak Warga negara asing sebelum melangsungkan perkawinan campuran memiliki

sebuah property baik berupa sarusun atau rumah tempat tinggal dapat melakukan perjanjian pemisahan harta sehingga properti-properti tersebut tidak menjadi properti bersama atau menjadi harta bersama.

Selain mengenai perjanjian perkawinan, pemisahan harta dan harta benda bersama hal yang harus diperhatikan oleh Warga negara asing adalah regulasi-regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah yang mengatur mengenai hak-hak kepemilikan tanah WNA di indonesia. Karena regulasi-regulasi tersebut mengalami pergantian dari tahun ke tahun, seperti Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 yang didalamnya dulu warga negara asing hanya mendapatkan hak sewa saja namun setelah beberapa tahun selanjutnya regulasi tersebut mengalami perubahan dan menggantikan regulasi sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015 dimana di dalam peraturan ini warga negara asing mendapat perluasan hak lagi dan kemudian regulasi terbaru pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021. Peraturan terus berubah setiap tahunnya sehingga hal yang wajib diperhatikan oleh Warga negara asing adalah mengenai regulasi peraturan.

Kendala	Solusi
Kurangnya kesadaran akan pentingnya perjanjian perkawinan dalam perkawinan campuran dapat menyebabkan penggabungan harta yang akan merugikan kedua belah pihak.	Melakukan perjanjian perkawinan untuk pemisahan harta , dengan konsultasi terlebih dahulu dengan pejabat berwenang untuk mengatur pemisahan harta.

## **BAB IV PENUTUP**

1. Bagaimana Prosedur Warga Negara Asing WNA Dapat Memperoleh Hak Kepemilikan Atas Tanah Setelah Melakukan Perkawinan Campuran ?
2. Bagaimana Kedudukan, Kendala Serta Solusi Hak Kepemilikan Tanah WNA Yang Telah Melakukan Perkawinan Campuran ?

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan rumusan masalah yang telah dijelaskan secara rinci diatas, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Warga Negara Asing atau WNA yang ingin memperoleh hak kepemilikan atas tanah di Indonesia harus mengikuti prosedur yang ada di negara kita ini. Di negara kita ini yaitu negara Indonesia, semakin banyak kasus perkawinan campuran yang terjadi setiap tahun nya. ketentuan mengenai pelaksanaan perkawinan campuran tidaklah mudah untuk dipenuhi persyaratannya karena harus memenuhi persyaratan yang diperlukan dimana negara dilaksanakannya perkawinan campuran itu dilakukan. Jika perkawinan campuran itu dilakukan di negara Indonesia maka peraturan yang dipakai adalah Undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang

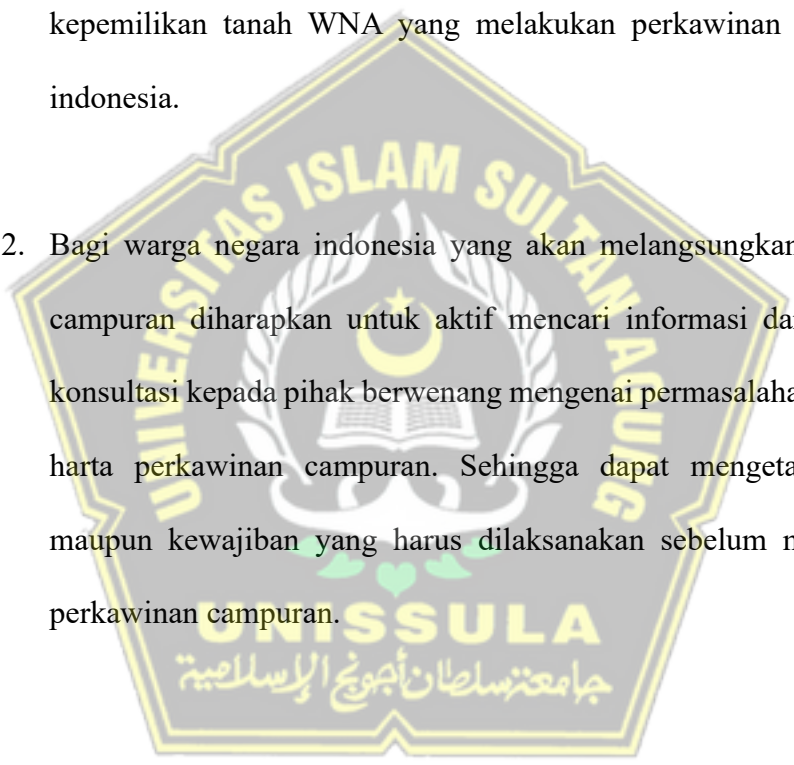
perkawinan dan kedua belah pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dan ditentukan pada undang-undang tersebut. perkawinan campuran dilangsungkan menurut Undang-undang perkawinan sesuai dengan pasal 59 ayat 2, Dan mengenai syarat-syarat yang harus ditempuh terlebih dahulu sebelum melangsungkan perkawinan dan telah disetujui kedua belah pihak yang akan melaksanakan perkawinan tersebut sebagaimana yang telah ditetapkan dan dijelaskan pada Pasal 60 ayat 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang UU Perkawinan. Lalu disahkannya perkawinan bilamana kedua belah pihak telah melakukan akad nikah. Jadi dapat kita pahami setelah terbitnya atau setelah disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 mengenai hak pengelolaan, Hak atas tanah, hak satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Warga Negara Asing atau Wna dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia namun dengan Batasan Batasan yang telah ditetapkan sebagaimana yang telah dijelaskan diatas. Namun ada prosedur yang harus dilalui agar Warga Negara Asing dapat memiliki hak tersebut seperti dokumen kemigrasian yang sah seperti paspor dan visa. Sebelumnya Warga Negara Asing memerlukan KITAS (Kartu Izin Tinggal Terbatas) dan KITAP (Kartu Izin Tinggal Tetap).

2. Kedudukan hak kepemilikan tanah warga negara asing dalam kepemilikan tanah setelah melakukan perkawinan campuran sangat tergantung pada bagaimana perkawinan tersebut dilaksanakan, apakah melibatkan perjanjian

perkawinan atau tidak. Setelah perkawinan, harta suami dan isteri menjadi harta bersama, dan ini bisa rumit karena melibatkan berbagai aturan hukum seperti hukum nasional, undang-undang perkawinan, dan hukum lainnya. Perjanjian perkawinan dalam perkawinan campuran mengatur pemisahan harta benda perkawinan, seperti tanah, sehingga harta tersebut tidak bercampur antara suami dan isteri. Dengan aturan terbaru, warga negara asing dapat memiliki hak atas tanah dan rumah hunian di Indonesia, tetapi ada batasan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Oleh karena itu, apakah ada perjanjian perkawinan atau tidak, warga negara asing tetap dapat memiliki hak milik atas rumah hunian di Indonesia. Kendala yang sering muncul berkaitan dengan kepemilikan tanah oleh warga negara asing terutama terkait dengan pemilikan tanah dalam harta bersama dan ketidakadaan perjanjian perkawinan. Perjanjian perkawinan penting untuk melindungi harta pribadi suami dan isteri serta untuk mengatur pemisahan harta benda. Tanpa perjanjian perkawinan, aset pribadi harus dibagi saat perceraian. Oleh karena itu, solusi yang dianjurkan adalah membuat perjanjian perkawinan untuk mengatur pemisahan harta benda antara suami dan isteri. Selain perjanjian perkawinan, warga negara asing juga perlu memperhatikan regulasi yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah WNA di Indonesia, karena aturan ini dapat berubah dari tahun ke tahun.

## B. Saran

1. Pemerintah perlu melakukan sosialisasi mengenai peraturan-peraturan terbaru yang mengatur mengenai hak kepemilikan tanah WNA di Indonesia kepada warga negara Indonesia maupun warga negara asing. Dengan tujuan agar mereka yang ingin melangsungkan perkawinan campuran paham dengan peraturan yang mengatur mengenai hak kepemilikan tanah WNA yang melakukan perkawinan campuran di Indonesia.
2. Bagi warga negara Indonesia yang akan melangsungkan perkawinan campuran diharapkan untuk aktif mencari informasi dan melakukan konsultasi kepada pihak berwenang mengenai permasalahan pembagian harta perkawinan campuran. Sehingga dapat mengetahui hak-hak maupun kewajiban yang harus dilaksanakan sebelum melaksanakan perkawinan campuran.





## DAFTAR PUSTAKA

### Daftar Bacaan

A.P. Parlindungan, Pendaftaran dan konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA, (Bandung:Alumni, 1985).

Abdul Kadir Muhammad, Hukum Harta Kekayaan, Cet. I, (Bandung: Cirta Aditya Bakti, 1994).

Abdul Manan, Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.

Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah, (Bandung:Alumni, 1993)

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, ( Jakarta : Djambatan, 2003 - 2008), Jilid 1.

Effendi Perangin, Praktik Jual Beli Tanah, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994).

Gatot Supramono, Hukum Orang Asing Di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta Timur,2012.

H. Moh. Anwar, “Mu’amalat, Munakahat, Fara’id, dan Jinayat”, dalam Sudarsono, Pokok-Pokok Hukum Islam, Cet. I, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992).

- Hariyanto Hariyanto, "Tradition of Besan Bali Mariage in the Muslim Community of Banjarnegara", *Ibda': Jurnal Kajian Islam dan Budaya*. Vol. 20, No. 1 2022.
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Perkawinan Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2007).
- Jamaluddin dan Nanda Amalia, *Buku Ajar Hukum Perkawinan*.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2008), Ed. 1. Cet. 5.
- KBBI. (2023). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Diambil dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id>
- M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta:Sinar Grafika.
- Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Property Bagi Orang Asing (Dihubungkan Dengan Hukum Pertanahan)*, Alumni, Bandung, 2011.
- Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Hukum pendaftaran tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010.
- Muhammad Yamin Lubis, dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti Di Indonesia;Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, (Bandung:Mandar Maju, 2013).
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, kencana, edisi pertama, cetakan ke-7.

- R. Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan, Hukum Orang Dan Keluarga (Personen En Familie-Recht), Pusat Penerbitan Dan Percetakan Unair (Aup), Surabaya, 2008.
- R. Soetojo Prawirohamidjojo, Pluralisme dalam Perundang-undangan Perkawinan di Indonesia, (Airlangga University Press, 1988)
- Rachmadi Usman, “Makna Pencatatan Perkawinan dalam Peraturan Perundang-Undangan Perkawinan di Indonesia”
- Rachmadi Usman,Aspek-aspek Hukum Perorangan dan Kekeluargaan Di Indonesia,(Jakarta:Sinar Grafika, 2006)
- Rosdinar Sembiring , Hukum Keluarga;Harta-harta Benda dalam Perkawinan, (Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada, 2016)
- Saudargo Gautama, Hukum Perdata Internasional Jilid III Bagian 1, Alumni, Bandung, 1980
- Septiawan, Aislie Anantama. (2017). Perjanjian Perkawinan Campuran Da lam Kepemilikan Tanah Di Indonesia. Lambung Mangkurat Law Journal, 2(1), 62
- Soedikno Mertokusumo, Hukum dan Politik Agraria, Jakarta:Universitas Terbuka, Karunika, 1988
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian hukum normatif suatu tinjauan singkat, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009)
- Soerjono Soekanto, Hukum Adat Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002

Supriadi, Hukum Agraria, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Ed. 1. Cet.2

Tan Kamello dan Syarifah Lisa Andriani, Hukum Orang dan Keluarga,  
Medan:USU PRESS, 2010.

Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta:Kencana, 2009,  
Ed. 1. Cet. 5

Wasmandan Wardah Nuroniyah, 2011, Hukum Perkawinan Islam di Indonesia,  
Teras Yogyakarta

Zainal Asikin, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2012

