

# **BENTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH WARGA NEGARA ASING AKIBAT PERCAMPURAN HARTA DALAM PERKAWINAN**

Oleh

Ida Ayu Putu Larashati

Anak Agung Ngurah Gde Dirksen

Program Kekhususan/Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **ABSTRACT**

*Obtaining property rights over land to foreign nationals because of commingling marital property as referred to in Article 21 paragraph (3) Law - Law of the Republic of Indonesia on Basic Regulation - Agrarian Law (BAL) it is necessary to transfer land rights should be done by the citizens the stranger. Transitional forms of land rights that can be done by foreign nationals due to commingling marital property is through the transfer of property rights to land through purchase, transfer ownership of the land through a grant and release of title to land use rights along with the application. This paper uses this type of research or study normative legal bibliography.*

**Key Words : Transition, Foreign Nationals, Mixed Marriage, Inter marriage**

## **ABSTRAK**

Diperolehnya hak milik atas tanah bagi warga negara asing karena percampuran harta perkawinan sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 ayat (3) Undang – Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) maka perlu adanya peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan oleh warga negara asing tersebut. Bentuk peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh warga negara asing akibat percampuran harta perkawinan yaitu melalui peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, peralihan hak milik atas tanah melalui hibah dan pelepasan hak milik atas tanah disertai dengan permohonan hak pakai. Tulisan ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan.

**Kata Kunci : Peralihan, Warga Negara Asing, Perkawinan Campuran, Percampuran Harta**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan perekonomian Indonesia yang semakin maju membuat banyak para warga negara asing untuk berinvestasi dan tinggal di Indonesia. Sehingga banyak terjadi perkawinan campuran antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia. Dari perkawinan tersebut timbul percampuran harta perkawinan apabila pasangan ini tidak memiliki perjanjian pisah harta dalam perkawinan tersebut. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA yang

menjelaskan “Orang asing yang sesudah berlakunya Undang – undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang – undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga–negeraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Apabila dilihat dari ketentuan diatas maka sudah jelas bahwa warga negara asing dapat memperoleh hak milik atas tanah salah satunya adalah karena percampuran harta perkawinan. Namun dalam ketentuan pasal tersebut juga mengatur bahwa hak milik atas tanah yang diperoleh warga negara asing tersebut harus dilepaskan dalam jangka waktu satu tahun, dihitung dari mulai diperolehnya hak milik atas tanah tersebut. Ketentuan pasal 21 ayat (3) berlandaskan pada ketentuan pasal 21 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Hanya warga negara Indonesia dapat memiliki hak milik.”

Sejalan dengan ketentuan pasal 21 ayat (3) UUPA, Richard Eddy di dalam bukunya yang berjudul “Aspek Legal Properti” menerangkan beberapa faktor hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya harus jatuh kepada negara, antara lain :<sup>1</sup> Pencabutan hak, penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya , diterlantarkan, subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah. Apabila dihubungkan dengan uraian diatas, maka faktor keempat merupakan hal yang terkait dengan Pasal 21 ayat (3) UUPA, karena warga negara asing bukan merupakan subjek yang sah sebagai pemegang hak milik atas tanah.

## **1.2 Tujuan**

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bentuk peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh warga negara asing akibat percampuran harta perkawinan.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1. Metode Penelitian**

Penelitian ini pada dasarnya merupakan, “suatu upaya pencarian” dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap suatu objek yang mudah terpegang, di tangan.<sup>2</sup> Jenis penelitian yang dipakai dalam penulisan skripsi ini masuk dalam jenis penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang

---

<sup>1</sup> Richard Eddy, 2010, *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh dan Aplikasi*, Andi, Yogyakarta, h. 6.

<sup>2</sup> Bambang Sunggono, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, h. 27.

dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.<sup>3</sup> Penelitian hukum normatif ini dipergunakan karena adanya kekosongan hukum yang ditemukan dalam peraturan perundang – undangan yang nantinya akan dibahas. Karena jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif maka dalam metode pendekatan penulisan ini akan menggunakan beberapa jenis pendekatan yakni pendekatan perundang – undangan dan pendekatan konseptual. Dalam penelitian hukum diperlukan beberapa bahan hukum sebagai penyempurnaan suatu pembahasan antara lain bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang – undangan, bahan hukum sekunder yang berupa rancangan peraturan perundang – undangan, hasil karya dari pakar hukum, literatur, makalah dan juga bahan hukum tersier yaitu kamus, ensiklopedia dan sebagainya. Teknik analisis bahan hukum yang mempergunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis.

## **2.2. Hasil Dan Pembahasan**

### **2.2.1. Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dapat Dilakukan Oleh Warga Negara Asing Akibat Percampuran Harta Perkawinan**

Bentuk peralihan kepemilikan hak atas tanah yang pertama dapat dilakukan oleh warga negara asing akibat percampuran harta perkawinan dengan pasangannya yang berkewarganegaraan Indonesia yaitu dengan cara peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli. Istilah jual beli disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertain jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama – lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.<sup>4</sup> Dalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli maka warga negara asing harus mengetahui bahwa yang nantinya akan menjadi subjek hak milik atas tanah adalah memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah. Dengan mengingat ketentuan pasal Pasal 21 ayat (1) berbunyi “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.”

Hibah dalam pengertian umum diartikan sebagai pemberian suatu benda dari seseorang kepada orang lain yang dilakukan pada waktu pemberi barang masih hidup. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup.<sup>5</sup> Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hibah diatur dalam Bab X Buku III tentang Perikatan. Pengertian hibah diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdata. Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 13 – 14.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, 1971, *Undang – Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaanja*, Jambatan, Djakarta, h. 81.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 99.

tunduk pada KUHPerdara, surat hibah wasiat harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris. Setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Prosedur peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dan hibah diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya dan dilakukan secara notariil. Dengan adanya pelepasan hak atas tanah yang bersangkutan (Hak Milik) menjadi tanah negara. Untuk memperoleh hak pakai atas tanah negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah yang diperoleh dari harta bersama akibat perkawinan campuran dapat mengajukan permohonan hak pakai atas tanah. Subjek hak pakai diatur dalam Pasal 42 UUPA. Namun subjek hak pakai lebih terperinci diatur dalam ketentuan Pasal 39 Undang – Undang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, antara lain : . warga negara Indonesia; warga asing yang berkedudukan di Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah; Badan-badan keagamaan dan sosial; orang asing yang berkedudukan di Indonesia; Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional. Apabila dilihat dari ketentuan Pasal 39 Undang – Undang No. 40 Tahun 1996 mengenai subjek hak pakai, maka sudah jelas bahwa warga asing yang berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak pakai atas tanah.

Khusus subjek Hak Pakai yang berupa orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 menentukan mengenai syarat untuk memperoleh hak pakai atas tanah bagi warga asing. Melihat ketentuan pasal tersebut diatas sudah jelas bahwa pemerintah memberikan kelonggaran bagi warga asing untuk memiliki *property* yang berupa rumah di atas tanah negara atau diatas tanah hak milik pribadi yang telah memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam undang-undang, yang mana kehadiran orang asing tersebut memberikan manfaat bagi pembangunan nasional setidaknya-tidaknya kehadiran orang asing tersebut memberikan penambahan bagi pendapatan negara melalui pengenaan pajak di bidang *property*. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (1) diatas adalah orang asing yang tinggal dan berdomisili di Indonesia. Mengenai terjadinya hak pakai atas tanah negara baru dapat diperoleh apabila sudah mendapatkan surat keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dalam hak ini yang berwenang adalah Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

### **III. KESIMPULAN**

Berdasarkan pada pembahasan yang telah diuraikan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut bentuk peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh warga negara asing akibat percampuran harta perkawinan adalah melalui jual beli, hibah, pelepasan hak milik atas tanah disertai dengan permohonan hak pakai.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Bambang Sunggono, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Boedi Harsono, 1971, *Undang – Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaanya*, Jambatan, Djakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Terjemaha R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2001, Pradnya Paramita, Jakarta;

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria;

Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia;

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.