

**TINJAUAN PERADILAN HAK KEKAYAAN WARGA NEGARA YANG MENIKAH
WNA DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR AGRARIA**

***THE JUDICIAL REVIEW PROPERTY RIGHTS CITIZENS WHO MARRY
FOREIGNERS IN INDONESIA BASED ON LAW NUMBER 5 OF 1960
ON THE BASIC REGULATION OF AGRARIAN***

Agus Riyanto

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Riau Kepulauan

agus.riyanto@gmail.com

ABSTRAK

Properti adalah dasar kebutuhan manusia yang memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan. Rumah dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Perkawinan antara warga dengan orang asing meningkatkan kekhawatiran tentang kepemilikan properti dalam waktu meskipun pengaturan tersebut sudah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah warga negara hak Ulasan properti peradilan yang menikah dengan orang asing di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Kepastian Agraria dan hukum atas warga negara hak kepemilikan properti yang menikah dengan orang asing di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Metode penelitian terdiri dari penelitian hukum normatif yang mengkaji materi muatan dalam UU. Sumber data dalam bentuk data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah literatur. Data dianalisis secara kualitatif dan kemudian disajikan secara deskriptif. Pengaturan kepemilikan properti warga yang melakukan intermarriages di Indonesia adalah dasar hukum Pasal 21 ayat (3) UUPA. Namun, ada konflik artikel dalam UU, Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 9. Kemudian, ada kontradiksi antara undang-undang Pasal 21 ayat (3) BAL dengan Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara RI 1945. kepastian hukum pada masalah kepemilikan properti adalah untuk merevisi pasal dalam UUPA. Seharusnya, pemerintah dan masyarakat berperan aktif dalam menyelesaikan kepemilikan properti.

Kata kunci: Properti Kepemilikan Hak, Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing, Perkawinan

ABSTRACT

Property is a basic human need that has a very important role in life. Houses can be owned by Indonesian citizens and foreigners domiciled in Indonesia. Marriage between citizens and foreigners raises concerns about property ownership in time even though the arrangement is already in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations. The formulation of the problem in this study is that citizens of judicial property rights are married to foreigners in Indonesia based on Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations for Agrarian and Legal Certainty for citizens of property ownership rights who are married to foreigners in Indonesia based on Law No. Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations. The research method consists of normative legal research that examines the content of the law. Sources of data in the form of secondary data consist of primary, secondary and tertiary legal materials. The data collection method used is literature. The data were analyzed qualitatively and then presented descriptively. The regulation of property ownership of citizens who conduct intermarriages in

Indonesia is the legal basis of Article 21 paragraph (3) of the LoGA. However, there are conflicting articles in the Act, Article 21 paragraph (3) and Article 9. Then, there is a contradiction between the law Article 21 paragraph (3) BAL and Article 28 H paragraph (4) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia. The law on property ownership issues is to revise the article in the LoGA. The government and the community should play an active role in resolving property ownership.

Keywords: *Property Rights Ownership, Indonesian Citizen, Foreign Citizen, Marriage*

PENDAHULUAN

Akhir-akhir ini masalah tentang kepemilikan properti menjadi hal yang sudah akrab terdengar apalagi dalam kaitannya dengan pengembang (*developer*). Properti yaitu harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan (tanah milik dan bangunan). Rumah dapat dimiliki oleh orang perorangan baik Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut dengan WNI) atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

WNI adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara. Sebagai WNI, telah diberikan hak istimewa diantaranya hak kepemilikan properti (hak milik), hak memilih dalam PEMILU, dan hak-hak lainnya yang tidak dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing (selanjutnya disebut dengan WNA). WNA adalah warga negara lain yang menetap di Indonesia yang diakui oleh undang-undang sebagai WNA. Perkawinan antara WNI dengan WNA sekarang ini makin banyak terjadi di Indonesia.

Perkawinan campuran adalah perkawinan antara dua orang yang ada di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia. Oleh karena berbeda kewarganegaraan, akan menimbulkan masalah dengan perjalanan perkawinan kedepannya. Masalah kewarganegaraan anak diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan, sedangkan masalah properti, masih belum jelas pengaturannya walaupun dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sedikit banyak sudah menyinggung masalah perkawinan campuran.

Hak kepemilikan properti bagi WNI yang menikah dengan WNA diatur dalam Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sedangkan harta bersama diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tinjauan yuridis hak kepemilikan properti WNI yang menikah dengan WNA di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?
2. Bagaimana kepastian hukum atas hak kepemilikan properti WNI yang menikah dengan WNA di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dilakukan terdiri dari jenis penelitian hukum normatif yaitu mengkaji muatan materi dalam Undang-Undang. Sumber data berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu studi pustaka. Analisis data dilakukan secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tinjauan Yuridis Hak Kepemilikan Properti WNI Yang Menikah Dengan WNA Di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pengaturan hak kepemilikan di Indonesia ada pada Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa setiap WNI berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun juga, bagi WNI yang masih berkewarganegaraan Indonesia dan tinggal di Indonesia masih berhak secara penuh atas hak milik di Indonesia.

Hak Kepemilikan Properti bagi WNI yang menikah dengan WNA di Indonesia dasar hukumnya ada pada Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dari isi pasal tersebut diketahui bahwa WNI yang melakukan

perkawinan campuran di Indonesia kepemilikan hartanya menjadi harta bersama karena percampuran harta akibat perkawinan, sehingga WNI tersebut harus melepaskan hak kepemilikannya dalam jangka waktu satu tahun sejak perkawinan, jika tidak maka hak kepemilikannya akan hapus dan tanahnya akan menjadi milik negara.

Selanjutnya untuk status kewarganegaraan dari WNI yang melakukan perkawinan campuran seperti terdapat dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan. Dari pasal ini dapat diketahui bahwa perempuan WNI yang menikah dengan WNA ataupun sebaliknya, kehilangan kewarganegaraan WNI-nya apabila menurut hukum negara sang suami atau sang istri, kewarganegaraan yang dimiliki mengikuti kewarganegaraan pasangannya. Akan tetapi jika sang WNI tersebut tetap ingin berkewarganegaraan Indonesia, dapat mengajukan surat pernyataan sehingga status kewarganegaraannya tetap sama, yaitu WNI.

Masalah yang timbul dalam perkawinan campuran sudah banyak dibahas dalam bentuk Penelitian maupun tesis. Buku-buku, teks dari para ahli hukum, serta artikel-artikel ilmiah terkait masalah properti dalam perkawinan campuran juga menjadi referensi yang sangat penting sebagai acuan dalam menganalisis tinjauan yuridis tentang kepemilikan properti oleh WNI yang menikah dengan WNA di Indonesia.

Selanjutnya, situs di internet pun banyak yang membahas tentang kepemilikan properti oleh WNI pelaku perkawinan campuran. Masalah yang menjadi pokok bahasan yaitu tentang status WNI yang masih melekat padanya tetapi tidak dapat menggunakan haknya untuk memiliki hunian dengan status HM maupun HGB.

Terjadi pertentangan pasal dalam UUPA yang mana di Pasal 21 ayat (3) dengan Pasal 9 tentang prinsip nasionalitas yang berarti selama ia masih menjadi WNI, maka ia berhak sepenuhnya atas properti yang ada di Indonesia. Selain itu juga telah terjadi pertentangan peraturan antara UUPA dengan UUD 1945, dimana dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA dinyatakan bahwa WNI pelaku perkawinan campuran tidak dapat memiliki properti di Indonesia karena terhalang ketentuan perjanjian pranikah dan ketentuan harta bersama. Sementara dalam pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 jelas dinyatakan bahwa setiap WNI mempunyai hak penuh atas kepemilikan properti dengan status HM maupun HGB di Indonesia.

WNI yang melakukan perkawinan campuran dengan WNA dapat memiliki properti dengan status Hak pakai (HP) seperti terdapat dalam Pasal 42 UUPA. Jika WNI setuju dengan pasal dalam UUPA tersebut, berarti secara hukum dia menerima ketentuan bahwa haknya sebagai WNI telah hilang karena perkawinan campuran. Walaupun masih dapat memiliki properti dengan status Hak Pakai (HP), akan tetapi hak pakai tersebut memiliki batasan.

Kepastian Hukum Atas Hak Kepemilikan Properti WNI Yang Menikah Dengan WNA Di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Dari pembahasan ini terlihat bahwa terjadi pertentangan pengaturan perundang-undangan antara UUPA dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam hierarki peraturan perundang-undangan terdapat asas “*lex superior derogat legi inferiori*” yaitu asas mana peraturan yang lebih tinggi akan melumpuhkan peraturan yang lebih rendah. Jadi jika ada suatu peraturan yang lebih rendah bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi, maka yang digunakan adalah peraturan yang lebih tinggi tersebut.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan Republik Indonesia adalah sebagai berikut :

- 1) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Ketetapan MPR;
- 3) UU/Perppu;
- 4) Peraturan Pemerintah;
- 5) Peraturan Presiden;
- 6) Peraturan Daerah Provinsi;
- 7) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Dalam hal ini, UUPA bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Maka yang digunakan adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 karena merupakan peraturan yang lebih tinggi hierarkinya dibanding UUPA.

Kepastian hukum untuk menangani permasalahan properti berupa pengujian materiil kepada Mahkamah Konstitusi (MK) terkait Undang-Undang yang menjadi dasar pelaksanaannya.

Salah satu contoh kasus kepemilikan properti yaitu perkara Ike Farida, seorang WNI yang menikah secara sah dengan WNA berkewarganegaraan Jepang di KUA Kecamatan Makassar, Jakarta Timur dan dilaporkan di Kantor Catatan Sipil DKI Jakarta. Selama perkawinan campuran ini, Ike tidak pernah melepaskan status kewarganegaraannya, tetap memilih WNI, dan tetap tinggal di Indonesia.

Ketika melakukan perjanjian pembelian rumah susun di Jakarta, akad pembelian dibatalkan sepihak oleh pengembang (*developer*) dengan dalih suaminya WNA dan tidak memiliki perjanjian perkawinan sebelumnya. Padahal, Pemohon telah membayar lunas rumah susun tersebut. Pengembang berdalih sesuai Pasal 36 ayat (1) UUPA dan Pasal 35 ayat

(1) UU Perkawinan, seorang perempuan WNI yang menikah dengan WNA dilarang membeli rumah dengan status HGB, sehingga pengembang membatalkan perjanjian jual beli rumah susun ini.

Kepastian hukum yang dapat dilakukan dengan merevisi UUPA. Tujuan dari revisi adalah supaya WNI yang menikah dengan WNA tetap terlindungi haknya untuk memiliki properti di Indonesia dengan status HM maupun HGB. Bentuk revisi yang dapat dilakukan yaitu dengan cara penafsiran terhadap kata WNI pada Pasal 21 UUPA dan dikeluarkannya HM dan HGB dari ketentuan harta bersama bagi WNI pelaku perkawinan campuran.

Kata WNI dalam pasal 21 didalam penjelasan atas UUPA ditafsirkan sebagai WNI tanpa terkecuali, baik itu WNI yang tidak kawin, kawin dengan sesama WNI ataupun yang kawin dengan WNA. Dikeluarkannya Hak Milik dan Hak Guna Bangunan dari harta bersama adalah agar tidak berpindahnya kepemilikan property

WNI ke pihak asing. Kemudian dalam hal sertifikat kepemilikan, harus atas nama WNI. Sehingga pasangannya (WNA) tidak dapat turut campur terkait kepemilikan properti dan segala hal yang berhubungan dengan itu. Termasuk juga pengawasan yang diperketat (dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional) jika terjadi peristiwa hukum yang menyebabkan HM dan HGB jatuh ke tangan WNA agar WNI pelaku perkawinan campuran tidak dirugikan.

KESIMPULAN

1. Tinjauan yuridis hak kepemilikan properti WNI yang menikah dengan WNA di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah sebagai berikut :

Pengaturan hak kepemilikan properti bagi WNI pelaku perkawinan campuran di Indonesia ada pada Pasal 21 ayat (3) UUPA. Akan tetapi, terjadi pertentangan pasal dalam UUPA. Pasal 21 ayat (3) pada intinya menyatakan bahwa WNI pelaku perkawinan campuran tidak dapat memiliki properti dengan status Hak Milik maupun Hak Guna Bangunan di Indonesia akibat ketentuan dari harta bersama. Sedangkan dalam Pasal 9 pada pokoknya mengatur tentang prinsip nasionalitas yang mana selama masih menjadi WNI, maka ia berhak sepenuhnya atas properti yang ada di Indonesia.

Kemudian, juga terjadi pertentangan peraturan perundang-undangan antara UUPA dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tentang hak kepemilikan properti bagi WNI pelaku perkawinan campuran. Pasal 21 ayat (3) UUPA pada intinya menyatakan bahwa WNI pelaku perkawinan campuran tidak dapat memiliki properti dengan status HM maupun HGB di Indonesia akibat ketentuan dari harta bersama. Sedangkan dalam Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa selama ia masih menjadi WNI, maka ia masih berhak atas properti dengan status HM maupun HGB.

Kepastian hukum atas hak kepemilikan properti WNI yang menikah dengan WNA di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu dengan merevisi UUPA dengan cara :

1. Penafsiran terhadap kata WNI pada Pasal 21 UUPA dalam penjelasan atas UUPA, ditafsirkan sebagai WNI tanpa terkecuali, baik itu WNI yang tidak kawin, kawin dengan sesama WNI ataupun yang kawin dengan WNA.
2. Hak Milik dan Hak Guna Bangunan dikeluarkan dari ketentuan harta bersama dalam perkawinan campuran agar kepemilikan properti WNI tidak berpindah ke pihak asing dengan syarat adanya pengawasan yang diperketat oleh pihak terkait (BPN).

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Echols, John M. dan Hasan Sadhily, *Kamus Inggris Indonesia*, cet-3, Jakarta: Gramedia, 1984.
- Fakultas Hukum Universitas Riau Kepulauan, *Pedoman dan Tata Cara Penulisan Penelitian*, Batam, 2013.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev.,cet.12, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Harahap, M Yahya. *Kedudukan Janda, Duda dan Anak Angkat dalam Hukum Adat*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- HS, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, cet-4, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Ismuha, *Pencarian Harta Bersama Suami Istri*, Jakarta: Bulan Bintang, 1965.
- Keraf, Sony. *Hukum Kodrat & Teori Hak Milik Pribadi*, Yogyakarta: Kanisius, 1997.
- Locke, John. *Two Treatises of Civil Government*, London: J.M. Dent & Sons Ltd, edited and introduced by Peter Laslett, 1988.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Nuroniayah, Wasmandan Wardah. *Hukum Perkawinan Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Teras, 2011.
- Parlindungan, A.P. *Komentaris Undang-undang Perumahan dan Permukiman & Undang-undang rumah Susun*, Bandung: Mandar Maju, 1997.
- _____ 1993, *Komentaris Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju,
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- Satrio, J. *Hukum Harta Perkawinan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Schrems, John. *Understanding Principles of Politics and the State*, PageFree Publishing, 2004.
- Situmorang, Victor M. *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, ed.1, cet-2, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet-31, Jakarta: Intermasa, 2003.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, ed.1, cet.2, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Tutik, Titik Triwulan. *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006.