

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Teori Dasar

2.1.1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Tanah merupakan satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa dalam mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945. Penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta terselenggaranya perlindungan hukum dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.

Pengertian hak atas tanah dapat dilihat dari Pasal 4 ayat (2) UUPA. Hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Dasar hukum

pengaturan hak atas tanah adalah Pasal 4 ayat (1) UUPA. Pasal ini menegaskan bahwa atas dasar hak menguasai negara ditentukan 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.

Menurut Roestamy (2011: 53), Hak-hak penguasaan tanah itu tersusun dalam urutan, sebagai berikut:

1. Hak bangsa Indonesia (Pasal 1);
2. Hak menguasai oleh negara atas tanah (Pasal 2);
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat (Pasal 3);
4. Hak perorangan.

Menurut Ismaya (2011: 61) dalam buku yang berjudul "Pengantar Hukum Agraria", hak-hak perorangan atau hak-hak individu, dibedakan menjadi:

- a. Hak atas tanah
 1. Primer, terdiri dari: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, serta Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
 2. Sekunder, terdiri dari: Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa).
- b. Wakaf
- c. Hak jaminan atas tanah

Hak-hak atas tanah yang peruntukannya dibedakan pada jenis pemanfaatannya, serta pada subjek hukum yang akan menjadi pemiliknya, dapat dibedakan, sebagai berikut: (Barata, 2012: 5-6)

- a. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA.
- b. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanah mana digunakan untuk perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Hal ini diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA. Hak Guna Usaha ini diberikan untuk tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan jangka waktu pemberian adalah 25 tahun, dan bagi perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Hal ini diatur dalam Pasal 29 ayat (1), (2), (3) UUPA.
- c. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hal ini diatur dalam Pasal 35 ayat (1), (2) UUPA.
- d. 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 pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-

menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang. Hal ini diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, jangka waktu pemberian hak pakai tidak tentu, yaitu selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

- e. Hak Sewa atas tanah, yaitu hak yang dimiliki oleh seseorang atau suatu badan hukum yang memberikannya hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hal ini diatur dalam Pasal 44 UUPA.
- f. Hak Membuka Tanah Hak membuka tanah ini hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia.
- g. Hak Memungut Hasil Hutan Sama halnya dengan hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan juga hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia.
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Hak-hak yang sifatnya sementara adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menampung, dan hak sewa tanah pertanian. Hal ini diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA.

Adapun Subjek Hak Atas Tanah, sebagai berikut :

1. Hak Milik Sesuai dengan Pasal 21 UUPA, maka yang dapat mempunyai tanah Hak Milik, adalah: (1) Warga negara Indonesia; (2) Badan-badan

hukum tertentu yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Dalam kaitannya dengan subyek hak atas tanah dengan status hak milik ini, maka sesuai dengan Pasal 21 ayat (3) UUPA ditentukan bahwa: “Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun...”

2. Hak Guna Usaha Menurut ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA, yang dapat memiliki tanah dengan status hak guna usaha adalah: (1) Warga Negara Indonesia (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sehubungan dengan kepemilikan hak atas tanah dengan status hak guna usaha ini, maka apabila orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha ini tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang disebut di atas, maka dalam jangka waktu satu tahun orang atau badan hukum yang dimaksud wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut di atas, maka hak guna usaha yang bersangkutan hapus menurut hukum.
3. Hak Guna Bangunan Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) UUPA, yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah: (1) Warga Negara Indonesia (2)

Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam kaitannya dengan subyek hak, Hak Guna Bangunan sebagaimana telah disebutkan di atas, maka sesuai dengan Pasal 36 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa: “Orang atau Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi dalam jangka waktu tertentu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum.

4. Hak Pengelolaan Istilah “Hak pengelolaan” satu diantara jenis-jenis hak atas tanah, sama sekali tidak disebut di dalam UUPA. Hanya dalam penjelasan umum UUPA ada perkataan “pengelolaan” (bukan hak pengelolaan), yaitu dalam angka II nomor 2. Bahwa istilah hak pengelolaan diambil dari bahasa Belanda yaitu *beheersrech*, yang diterjemahkan menjadi hak “penguasaan”. Adapun tujuan utama pemberian hak pengelolaan kepada pemegang hak sebetulnya bukan menggunakan tanah yang bersangkutan bagi keperluan usaha atau pelaksanaan tugasnya, melainkan tanah hak pengelolaan yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan.

Ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah di atur dalam Pasal 27 UUPA yang menyebutkan bahwa, hak kepemilikan atas tanah hapus apabila:

1. Tanahnya Jatuh kepada Negara

a. Karena pencabutan hak.

Menurut ketentuan Pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Ketentuan Pasal 18 UUPA ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di atasnya.

b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.

Hapusnya hak atas tanah karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ini berhubungan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993), yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Permen Nomor 1 Tahun 1994), penyerahan sukarela ini menurut

Kepres Nomor 55 Tahun 1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.

c. Karena ditelantarkan.

Pengaturan mengenai tanah yang terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP Nomor 36 Tahun 1998). Pasal 3 dan 4 PP Nomor 36 Tahun 1998 mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu; (i) tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik. (ii) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.

d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Jadi WNA sama sekali tidak terbuka kemungkinan untuk mendapatkan hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan, kecuali hak

pakai. Akan tetapi, asing (dalam hal ini investor asing) dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia melalui perusahaan nasional dalam rangka penanaman modal asing (PMA) berdasarkan sistem hukum di Indonesia (Roestamy, 2011: 118).

Kemudian Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

2. Tanahnya musnah

Sebagaimana pemberian, peralihan dan pembebanan Hak Milik yang wajib di daftar dalam buku tanah, pendaftaran hapusnya hak kepemilikan atas tanah juga wajib untuk dilakukan. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 21 ayat (3) UUPA menegaskan bahwa,

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak

milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Menurut Prof. Arie Sukanti Hutagulung, Pakar Hukum Agraria FH Universitas Indonesia dari percaindonesia.com, frasa ‘WNI’ dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA dapat dimaknai sebagai WNI tanpa terkecuali baik WNI yang tidak kawin, WNI yang menikah dengan WNI lain, maupun WNI yang menikah dengan WNA (kawin campur). Beliau berpendapat bahwa dalam pasal ini ada tiga peristiwa hukum yang menyebabkan beralihnya HM dan HGB kepada WNA yakni percampuran harta karena perkawinan campuran, pewarisan tanpa wasiat, WNI yang kehilangan kewarganegaraannya. Karena itu, frasa *“orang asing yang sesudah berlakunya UU ini memperoleh HM atau HGB karena percampuran harta karena perkawinan”* dalam Pasal 21 ayat (3) menjadi tepat. Sebab, seluruh harta yang dimiliki sang WNI demi hukum menjadi harta bersama dengan si WNA.

Pasal 3 PP Nomor 103 Tahun 2015 mengatur tentang: (1) warga negara Indonesia (WNI) yang melaksanakan perkawinan dengan orang asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan WNI lainnya, dan ayat (2) hak atas tanah sebagaimana 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 tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa seorang WNI yang melakukan perkawinan campuran hanya dapat memiliki hak-

hak atas tanah yang tersedia menurut Hukum Tanah Nasional seperti hak WNI lainnya, hanya jika ia memiliki perjanjian kawin dengan pasangan kawinnya tersebut.

2.1.2. Hukum Tentang Perkawinan

Menurut Subekti (2003: 23), perkawinan adalah pertalian yang sah antara seorang lelaki dengan seorang perempuan untuk waktu yang lama. Dalam Pasal 1 UU Perkawinan mengatur bahwa: *“Perkawinan adalah ikatan lahir bathin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga atau rumah tangga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”*.

Tujuan dari perkawinan adalah untuk membentuk keluarga yang bahagia dan meneruskan keturunan. Di dalam Pasal 59 ayat (1) UU Perkawinan menyatakan bahwa “kewarganegaraan yang diperoleh sebagai akibat dari perkawinan atau putusnya perkawinan menentukan hukum yang berlaku, baik mengenai Hukum Publik maupun Hukum Perdata “.

Sebelum perkawinan dilangsungkan kedua belah pihak harus memenuhi syarat-syarat yang berlaku menurut hukum masing-masing pihak (Pasal 60 ayat (1) UU Perkawinan). Sahnya perkawinan harus berdasarkan Pasal 2 UU Perkawinan yang mengatur: (Abdurrahman & Syahrani, 1987:13)

1. Perkawinan adalah sah, apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu.

2. Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Abdurahman & Syahrani (1987: 13), pencatatan perkawinan perkawinan bukanlah merupakan syarat yang menentukan sahnyanya perkawinan, karena segala perkawinan di Indonesia sudah dianggap sah apabila hukum agama dan kepercayaan sudah menyatakan sah. Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975, Pencatatan perkawinan dilakukan oleh 2 (dua) instansi, yakni: (Abdurahman & Syahrani, 1987: 15)

1. Pegawai Pencatat Nikah, Talak, dan Rujuk, bagi mereka yang beragama Islam sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1946 juncto Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1954.
2. Kantor Catatan Sipil atau instansi/Pejabat yang membantunya, bagi mereka yang bukan agama Islam, sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan Catatan Sipil.

Abdurahman & Syahrani (1987: 15) menyimpulkan bahwa pencatatan perkawinan memegang peranan penting karena pencatatan merupakan suatu syarat diakui dan tidaknya suatu perkawinan oleh suatu negara dan hal ini membawa banyak konsekuensi bagi yang bersangkutan. Dalam memahami Pasal 2 ayat (1) dan (2) UU Perkawinan, ahli hukum dapat mengelompokkan menjadi dua, sebagai berikut: (Mubarok, 2005: 73).

1. Ahli hukum yang berpegang pada cara penafsiran legisme (kebahasaan). Mereka berpendapat bahwa perkawinan yang dilakukan menurut cara berdasarkan aturan agama dan keyakinan dua belah pihak yang melakukan

perkawinan adalah sah; pencatatan perkawinan bukanlah syarat sah perkawinan, tetapi hanya sebagai syarat kelengkapan administrasi perkawinan;

2. Ahli hukum yang berpegang pada cara penafsiran sistematis (penafsiran undang-undang dengan asumsi bahwa antara pasal yang satu dengan pasal yang lain saling menjelaskan dan merupakan satu kesatuan). Mereka berpendapat bahwa pencatatan perkawinan adalah syarat sah suatu perkawinan. Oleh karena itu, perkawinan yang tidak dicatatkan (perkawinan di bawah tangan) dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, menentukan bahwa perkawinan yang dilakukan tidak di hadapan Pegawai Pencatat dikenakan hukuman denda setinggi-tingginya Rp.7.500,- (tujuh ribu lima ratus rupiah). Yang dimaksud dengan pihak yang melanggar peraturan pencatatan nikah adalah mempelai yaitu suami atau isteri (Djubaidah, 2010: 354)

Pasal 57 UU Perkawinan, pengertian 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.”* Apabila melihat isi pasal tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa perkawinan campuran yang sekarang berlaku di Indonesia unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Perkawinan itu dilakukan oleh seorang pria dan seorang wanita.

2. Dilakukan di Indonesia yang tunduk pada hukum yang berlainan. Ketentuan Pasal 57 UU Perkawinan membedakan adanya hukum yang berbeda karena berbeda kewarganegaraan (Djamali, 2012: 159).
3. Di antara keduanya berbeda kewarganegaraan.
4. Salah satu pihaknya berkewarganegaraan Indonesia.

Berdasarkan Pasal 57 UU Perkawinan, akibat dari perkawinan campuran yang berlainan kewarganegaraan dapat memperoleh kewarganegaraan dari suami/istrinya dan dapat pula kehilangan kewarganegaraannya menurut cara-cara yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Kewarganegaraan Republik Indonesia yang berlaku (UU Kewarganegaraan Nomor 12 Tahun 2006).

Orang asing ini dari segi kehadirannya di Indonesia dapat dibedakan menjadi dua golongan, yaitu: (Sutedi, 2010: 270)

1. Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap: Izin Tinggal Tetap.
2. Orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia: Izin kunjungan atau izin keimigrasian lainnya berbentuk tanda yang diterakan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya yang dimiliki oleh orang asing yang bersangkutan.

Tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing, yaitu terbatas pada rumah yang tidak terklasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana. Orang asing yang telah memiliki rumah di Indonesia tidak memenuhi

syarat berkedudukan di Indonesia, maka dalam waktu paling lama satu tahun wajib mengalihkan haknya kepada pihak lain yang memenuhi syarat (Sutedi, 2010: 271).

Menurut Subekti (2003: 32), Sejak mulai perkawinan terjadi, suatu percampuran antara kekayaan suami dan kekayaan isteri (*algehele gemeenschap van goederen*), jikalau tidak diadakan perjanjian apa-apa. Keadaan yang demikian itu berlangsung seterusnya dan tak dapat diubah selama perkawinan. Jikalau orang ingin menyimpang dari peraturan umum ini, ia harus meletakkan keinginannya itu dalam suatu perjanjian perkawinan (*huwelijksvoorwaarden*).

Mengenai harta benda perkawinan dengan tegas telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan UU Perkawinan. Dalam Pasal 119 KUH Perdata mengatur: "*Mulai saat perkawinan dilangsungkan demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan istri, sekedar mengenai hal itu dengan perjanjian kawin ditentukan lain*". Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan, mengatur bahwa: "*Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama*". Dalam Pasal 35 ayat (2) UU Perkawinan, mengatur bahwa: "*Harta bawaan dari masing-masing suami istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain*". Dalam Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan, mengatur bahwa: "*Harta benda suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak*". Pasal 36 ayat (2) UU Perkawinan mengatur bahwa: "*Harta bawaan masing-masing suami dan istri*

mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya”.

Berdasarkan KUH Perdata, jika tidak ada perjanjian kawin, maka harta kekayaan kedua belah pihak (suami istri) akan bercampur menjadi satu yang disebut harta bersama diantara suami istri tanpa mengingat asalnya harta tersebut, apakah berasal dari pihak suami atukah dari pihak istri dan apabila suatu saat perkawinan diputuskan maka masing-masing suami dan istri akan berhak atas separuh bagian dari harta bersama tersebut.

Perjanjian perkawinan berlaku sejak perkawinan dilangsungkan. Selama perkawinan berlangsung, perjanjian tersebut tidak dapat dirubah, kecuali ada persetujuan dari kedua belah pihak, dan selama perubahan tersebut tidak merugikan pihak ketiga. Jadi jelas, perjanjian perkawinan hanya dapat diubah jika ada kesepakatan kedua belah pihak. Bila keinginan untuk merubah itu datang hanya dari satu pihak, dan satu pihak lainnya tidak setuju, maka perubahan tidak sah yang berarti perjanjian yang telah disepakati, belum/tidak mengalami perubahan.

Happy Susanto (2008: 78) mendefinisikan perjanjian perkawinan atau *prenuptial agreement* (tandatangan harta terpisah) sebagai :*“Perjanjian yang dibuat oleh pasangan calon pengantin, baik laki-laki maupun perempuan, sebelum perkawinan mereka dilangsungkan dan isi perjanjian tersebut mengikat hubungan perkawinan mereka”*. Sedangkan, Menurut Endang Sumiarni (2005: 21) perjanjian perkawinan adalah perjanjian (persetujuan) yang dibuat oleh calon

suami istri sebelum atau pada saat perkawinan dilangsungkan untuk mengatur akibat akibat perkawinan terhadap harta kekayaan mereka”.

Perjanjian perkawinan dilakukan secara tertulis atas persetujuan kedua belah pihak. Hal ini menimbulkan konsekuensi hukum yang berarti para pihak telah mengikatkan diri pada perjanjian tersebut dan tidak boleh melanggar isi perjanjian tersebut (Pasal 1313 BW). Para pihak harus mentaati isi perjanjian sebagaimana diatur dalam BW. Sebagai sebuah perjanjian maka bila salah satu pihak melakukan pelanggaran (ingkar janji) dapat dilakukan gugatan baik gugatan cerai atau ganti rugi.

Perjanjian perkawinan biasanya disusun sebelum dilangsungkannya perkawinan. Hal ini bertujuan mengatur terlebih dahulu sebelum adanya pernikahan. Oleh karena itu, hak dan kewajiban para pihak akan menjadi jelas. Pembuatan perjanjian perkawinan sebelum ada perkawinan adalah agar perjanjian tersebut berlaku efektif ketika perkawinan tersebut dilangsungkan. Sebab ada kemungkinan jika perjanjian kawin dilaksanakan setelah adanya perkawinan akan menjadi sebuah hal yang aneh. Karena masih saja memikirkan harta sedangkan sudah saling terikat. Hal ini berarti ada indikasi untuk melakukan perceraian atau memang sejak awal, motivasi perkawinan tersebut adalah motivasi ekonomi atau politis.

Perjanjian perkawinan harus disahkan petugas pencatatan perkawinan. Sebenarnya diperbolehkan untuk menyusun perjanjian secara pribadi atau hanya melibatkan pihak ketiga. Kemudian surat perjanjian tersebut diserahkan pada pegawai pencatatan untuk dilakukan pengesahan. Perjanjian perkawinan yang

dilakukan seperti itu dikatakan sah namun kekuatannya lemah. Oleh karena itu, banyak pihak yang membuat perjanjian ini di hadapan Notaris dengan menggunakan akta Notariat. Jika perjanjian dilakukan dengan notaris maka kekuatan hukum perjanjian tersebut kuat dan tidak diragukan.

Perjanjian perkawinan tidak dapat dirubah secara sepihak melainkan harus ada kesepakatan kedua belah pihak untuk merubahnya. Manusia kadang berubah pikiran sehingga UU perkawinan mengakomodir hal ini dalam ketentuan Pasal 29 ayat (4) UU Perkawinan. Perubahan perjanjian juga tidak boleh melibatkan pihak ketiga dalam perjanjian. Peraturan tentang perjanjian perkawinan dalam KUH Perdata Pasal 139 mengatur bahwa “Dengan mengadakan perjanjian perkawinan, kedua calon suami istri adalah berhak menyiapkan beberapa penyimpangan dari peraturan undang-undang sekitar persatuan harta kekayaan, asal perjanjian itu tidak menyalahi tata susila yang baik atau tata tertib umum dan asal diindahkan segala ketentuan ini”. Sedangkan peraturan perjanjian perkawinan dalam Undang-Undang Perkawinan, hanya mengatur satu pasal yaitu Pasal 29 ayat (1) UU Perkawinan: *“Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan, kedua belah pihak atas persetujuan bersama dapat mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut”*.

Menurut Abdul Kadir Muhammad yang dikutip oleh Damanhuri (2012: 19), persyaratan perjanjian perkawinan adalah, sebagai berikut :

1. Dibuat pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan.
2. Dalam bentuk tertulis yang disahkan oleh Pegawai Pencatat Nikah.

3. Isi perjanjian perkawinan tidak melanggar batas-batas hukum, agama, dan kesusilaan.
4. Mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan.
5. Selama perkawinan berlangsung, perjanjian tidak dapat diubah.
6. Perjanjian dimuat dalam Akta Perkawinan (Pasal 12 PP Nomor 9 Tahun 1975).

Setiap perjanjian perkawinan yang dibuat calon suami isteri belum tentu disebut perjanjian perkawinan. Dalam proses pembuatannya dapat saja dikatakan perjanjian perkawinan karena dibuat menjelang atau saat akan dilaksanakan perkawinan, akan tetapi pembuatannya itu tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, misalnya perjanjian perkawinan disahkan oleh notaris. Jika perjanjian perkawinan itu disahkan oleh Notaris berarti merupakan perjanjian biasa. Tetapi jika disahkan oleh Pegawai Pencatat Perkawinan, barulah perjanjian tersebut dinamakan perjanjian perkawinan (Damanhuri, 2012: 59).

Pasal 29 Undang-Undang Perkawinan, tidak menyebutkan secara spesifik hal-hal yang dapat diperjanjikan, kecuali hanya menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak dapat disahkan jika melanggar batas-batas hukum dan kesusilaan. Ini artinya, semua hal, asal tidak bertentangan dengan hukum dan kesusilaan dapat dituangkan dalam perjanjian tersebut, misalnya tentang harta sebelum dan sesudah kawin atau setelah cerai, pemeliharaan dan pengasuhan anak, tanggung jawab melakukan pekerjaan-pekerjaan rumah tangga, pemakaian nama, pembukaan rekening Bank, hubungan keluarga, warisan, larangan melakukan kekerasan, marginalisasi (hak untuk bekerja), subordinasi (pembakuan peran).

Menurut Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015, Perjanjian perkawinan dapat dibuat sebelum, pada saat dan/atau sepanjang perkawinan berlangsung. Pada putusan ini, tidak ada pengaturan tentang bentuk perjanjian perkawinan. Perjanjian perkawinan mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan kecuali ditentukan lain didalam perjanjian perkawinan yang bersangkutan.

2.1.3. Badan Pertanahan Kota Batam

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala (sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013). Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Visi Badan Pertanahan Kota Batam adalah menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia. Misi Badan Pertanahan Kota Batam adalah mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
2. peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).

3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.
4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan kepemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun beberapa Agenda Kebijakan BPN RI adalah sebagai berikut:

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (*land tenure*).
4. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
5. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
6. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
7. Menangani masalah Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN) serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
8. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
9. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
10. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
11. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

Diawali dari tahun 2005, pertanahan nasional dibangun dan dikembangkan atas dasar empat (4) prinsip pengelolaan, sebagai berikut:

1. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat,
2. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keadilan penguasaan dan pemilikan tanah,
3. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan Kebangsaan Indonesia,
4. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada harmoni sosial.

Lambang BPN adalah bentuk suatu kesatuan gambar dan tulisan terdiri dari:



Gambar 2.1. Lambang Badan Pertanahan Nasional

1. Gambar 4 (empat) butir padi melambangkan Kemakmuran dan kesejahteraan. Memaknai atau melambangkan 4 (empat) tujuan Penataan Pertanahan yang akan dan telah dilakukan BPN RI yaitu kemakmuran, keadilan, kesejahteraan sosial dan keberlanjutan.



Gambar 2.2. Gambar Empat Bulir Padi

2. Gambar lingkaran bumi melambangkan sumber penghidupan manusia. Melambangkan wadah atau area untuk berkarya bagi BPN RI yang berhubungan langsung dengan unsur-unsur yang ada didalam bumi yang meliputi tanah, air dan udara.



Gambar 2.3. Gambar Lingkaran Bumi

3. Gambar sumbu melambangkan poros keseimbangan. 3 (tiga) Garis Lintang dan 3 (tiga) Garis Bujur Memaknai atau melambangkan pasal 33 ayat 3 UUD 45 yang mendasari lahirnya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 tahun 1960.



Gambar 2.4. Gambar Sumbu

4. Gambar 11 (sebelas) bidang grafis bumi memaknai atau melambangkan 11 (Sebelas) agenda pertanahan yang akan dan telah dilakukan BPN RI. Bidang pada sisi sebelah kiri melambangkan bidang bumi yang berada diluar jangkauan wilayah kerja BPN RI.



Gambar 2.5. Gambar Sebelas Bidang Grafis Bumi

5. Warna Coklat melambangkan bumi, alam raya dan cerminan dapat dipercaya dan teguh.
6. Warna Kuning Emas melambangkan kehangatan, pencerahan, intelektual dan kemakmuran.
7. Warna Abu-abu melambangkan kebijaksanaan, kedewasaan serta keseimbangan.

2.1.4. Teori Hukum Pembangunan

Masyarakat yang sedang dalam peralihan (*intransition*) dari suatu masyarakat yang tertutup, statis dan terbelakang ke suatu masyarakat yang terbuka, dinamis, dan maju atau modern, maka nilai-nilai itu pun tentunya sedang dalam perubahan pula. Dilihat secara demikian maka pembangunan nasional yang terpenting bukanlah pembangunan yang terjadi secara fisik berupa tambahnya gedung, jembatan, dan/atau suatu kapal, akan tetapi perubahan yang sedang terjadi pada manusia anggota masyarakat itu dan nilai-nilai yang dianut.

Pembangunan mengharuskan rangkaian perubahan yang mendesak, akan tetapi sangat mutlak pula terpeliharanya ketertiban itu sendiri tidak boleh diberi arti statis, yang hanya mempertahankan status quo. Hukum sebagai suatu sarana yang penting untuk memelihara ketertiban harus dikembangkan dan dibina sedemikian, sehingga dapat memberi ruang gerak bagi perubahan tadi. Bukan

sebaliknya, menghambat usaha-usaha pembaharuan karena semata-mata ingin mempertahankan nilai-nilai lama. Oleh karenanya sesungguhnya, hukum harus dapat tampil ke depan, menunjukkan arah dan memberi jalan pembaharuan.

Hal ini dikarenakan hukum mempunyai tujuan pokok, pertama yaitu ketertiban yang merupakan suatu syarat pokok untuk terciptanya suatu masyarakat yang teratur. Selain ketertiban, hukum juga mempunyai tujuan untuk mencapai keadilan. Untuk mencapai ketertiban dalam masyarakat, diperlukan adanya kepastian hukum

Di Indonesia dikenal suatu pemikiran hukum sebagai sarana pembangunan. Hukum merupakan sarana pembaharuan masyarakat didasarkan atas anggapan bahwa keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan atau pembaharuan itu merupakan suatu yang diinginkan atau bahkan dipandang perlu. Anggapan lain yang terkandung dalam konsepsi ini adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat pengatur atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan atau pembaharuan.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja yang dikutip Suhariyanto (2014: 99), hukum mempunyai kekuasaan untuk melindungi dan mengayomi seluruh lapisan masyarakat sehingga tujuan hukum dapat tercapai dalam mewujudkan keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia sekaligus berfungsi sebagai sarana penunjang perkembangan serta menyeluruh melalui:

1. Peningkatan dan penyempurnaan pembinaan tata hukum nasional dengan mengadakan pembaharuan, kodifikasi, dan unifikasi hukum di bidang-

bidang tertentu dengan jalan memerhatikan kesadaran hukum dalam masyarakat.

2. Menertibkan fungsi lembaga-lembaga hukum menurut proporsinya masing-masing.
3. Peningkatan kemampuan dan kewajiban penegak hukum.

Menurut Satjipto Rahardjo yang dikutip oleh Suhariyanto (2014: 27), Pada dasarnya pembangunan hukum mengandung dua makna ganda, pertama, usaha untuk memperbaharui hukum positif sehingga dengan kebutuhan yang melayani masyarakat pada tingkat perkembangannya yang mutakhir, suatu pengertian yang disebut modernisasi hukum. Kedua, suatu usaha untuk memfungsionalisasikan hukum dalam masa pembangunan, yaitu dengan cara turut mengadakan perubahan-perubahan social sebagaimana dibutuhkan oleh masyarakat yang sedang membangun.

2.1.5. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon yang dikutip dari <http://digilib.unila.ac.id> pada tanggal 05 Februari 2017, Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik yang bersifat preventif (pencegahan) maupun bersifat represif (pemaksaan), baik secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif.

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah

bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

2.2. Penelitian Terdahulu

Penulis melakukan studi kepustakaan dengan meneliti atau menelaah karya ilmiah yang sudah ditulis orang lain, seperti jurnal dan tesis sebagai bahan referensi dalam penyusunan karya ilmiah ini. Penelitian yang akan dilakukan oleh penulis sedikit berbeda dengan jurnal yang diangkat sebelumnya. Penelitian Penulis lebih menyangkut pada Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia yang Melakukan Perkawinan Campuran (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Batam), yang pembahasannya mengenai bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah bagi WNI yang melakukan perkawinan campuran di Kota Batam dan apakah pelaksanaan Pasal 21 ayat (3) UUPA sudah memberikan perlindungan hukum bagi WNI yang melakukan perkawinan campuran ketika memperoleh hak atas tanah? Untuk menjamin orisinalitas, maka penelitian ini mengkaji dan

menganalisis pada perspektif yang berbeda dengan berbagai penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya dimana dalam uraian berikut dikemukakan hasil penelitian dan perbandingan dengan penelitian ini antara lain:

1. Ni Made Irpiana Prahadari, 2014, Program Studi Kenotariatan Universitas Udayana, Tesis dengan judul Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Milik Warga Negara Indonesia Oleh Warga Negara Asing Dengan Akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus). Dalam penelitian ini pokok permasalahannya adalah Keabsahan penguasaan hak milik atas tanah milik Warga Negara Indonesia (WNI) oleh Warga Negara Asing (WNA) yang dilakukan oleh Notaris dengan Akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akibat hukum dari akta perjanjian penguasaan hak milik atas tanah milik Warga Negara Indonesia oleh Warga Negara Asing yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penelitian dengan pendekatan hukum normatif. Dari penelitian tersebut diperoleh kesimpulan bahwa Keabsahan penguasaan Hak Milik atas tanah milik Warga Negara Indonesia oleh WNA yang dilakukan oleh Notaris dengan Akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah secara yuridis formal tidak menyalahi aturan, dalam arti hal tersebut bukan merupakan pemindahan hak atas tanah (melalui jual beli) dari WNI kepada WNA. Akan tetapi secara materiil hal itu melanggar, dalam arti substansinya merupakan pemindahan secara tidak langsung dari Warga Negara Indonesia Kepada Warga Negara Asing yang melanggar ketentuan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA dan akibat hukum dari akta perjanjian penguasaan hak atas tanah

hak milik Warga Negara Indonesia oleh Warga Negara Asing yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah batal demi hukum karena syarat objektif tidak dipenuhi sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian sejak semula perjanjian itu tidak pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian, maka tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim. Sesungguhnya penguasaan Hak Milik atas tanah oleh Warga Negara Asing, baik secara langsung maupun tidak langsung tidak menjanjikan perlindungan hukum bagi yang bersangkutan.

2. Ahmadika Safira Edithafitri, 2015, Program Studi Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado, Jurnal dengan judul Status Kepemilikan Benda Tidak Bergerak Dalam Perkawinan Campuran Di Indonesia. Pokok permasalahan dalam penelitian tersebut adalah Bagaimana pengaturan perkawinan campuran di Indonesia dan Bagaimana status kepemilikan benda tidak bergerak yang diperoleh dari hasil perkawinan campuran. Penelitian bersifat yuridis normatif. Penelitian ini menyimpulkan bahwa Seorang Warga Negara Indonesia (WNI) yang menikah secara sah dengan Warga Negara Asing (WNA) dan WNI memperoleh asset berupa tanah dan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Milik atas Satuan Rumah Susun di atas tanah HGB, baik karena pewarisan, peralihan hak melalui jual-beli, hibah atau wasiat, maka dia wajib melepaskan hak-haknya. Pelepasan hak tersebut dengan cara

menjual atau menghibahkan hak-hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak-hak tersebut. Apabila telah lewat 1 (satu) tahun maka hak tersebut hapus karena hukum dan jatuh tanahnya kepada Negara. Akan tetapi, WNI dalam perkawinan campuran bisa memiliki Hak Milik dengan catatan bahwa yang bersangkutan mempunyai perjanjian perkawinan sebelum menikah mengenai pemisahan harta kekayaan. Apabila mereka yang melakukan perkawinan campuran tidak mempunyai perjanjian pemisahan harta yang dibuat sebelum perkawinan, maka mereka tidak dapat memiliki hak milik atas tanah akan tetapi mereka masih bisa menjadi pemegang Hak Pakai.

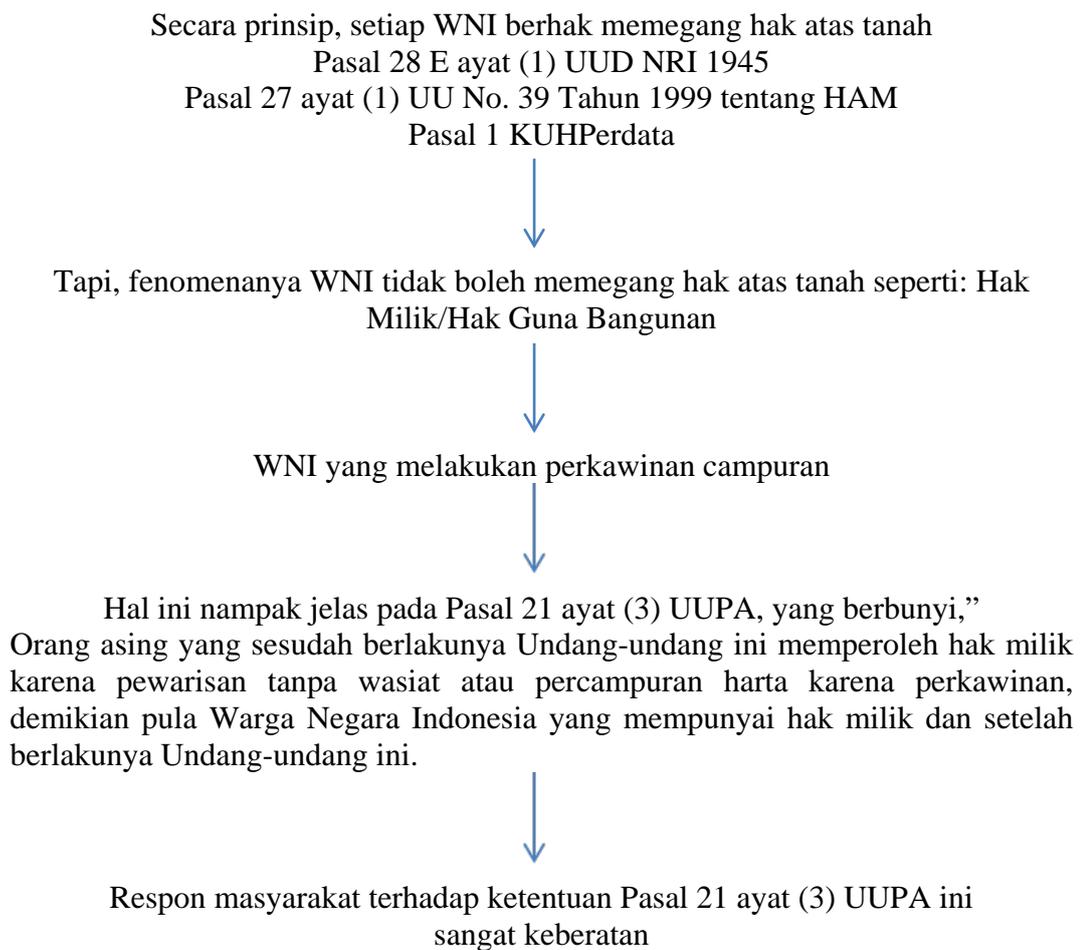
3. Ida Ayu Putu Larashati, 2013, Program Studi Hukum Perdata Universitas Udayana, Jurnal dengan judul Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dapat Dilakukan Oleh Warga Negara Asing Akibat Percampuran Harta Dalam Perkawinan. Dalam penelitian ini pokok permasalahannya adalah Bentuk peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh warga negara asing akibat percampuran harta dalam perkawinan. Penelitian dengan pendekatan yuridis normatif. Dari penelitian tersebut diperoleh kesimpulan bahwa Diperolehnya hak milik atas tanah bagi warga negara asing karena percampuran harta perkawinan sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 ayat (3) 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.

Berdasarkan satu tesis dan dua jurnal yang sudah dipaparkan sebelumnya, hasil – hasil penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang akan dilakukan walaupun ada persamaan dari beberapa sumber data atau teori yang digunakan tetapi yang ingin dikaji tidak sama yaitu peralihan hak atas tanah bagi WNI yang melakukan perkawinan campuran. Perbedaan yang mendasar terletak pada kajian yang diberikan pada penelitian pertama mengkaji tentang Status Kepemilikan Benda Tidak Bergerak Dalam Perkawinan Campuran Di Indonesia, penelitian kedua mengkaji tentang Bentuk peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh warga negara asing akibat percampuran harta dalam perkawinan dan kajian tesis tentang Keabsahan penguasaan hak milik atas tanah milik Warga Negara Indonesia (WNI) oleh Warga Negara Asing (WNA) yang dilakukan oleh Notaris dengan Akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan penulis meneliti peralihan hak atas tanah bagi WNI yang melakukan perkawinan campuran dan apakah Pasal 21 ayat (3) UUPA memberikan perlindungan hukum bagi WNI yang melakukan perkawinan campuran ketika memperoleh hak atas tanah.

2.3. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini dimaksudkan untuk membantu dalam penyusunan hipotesis penelitian. Adapun kerangka pemikiran tersebut disusun sebagaimana model dibawah ini:



Gambar 2.6. Kerangka Pemikiran