

KENDALA PELAKSANAAN JUAL BELI PROPERTI BAGI PASANGAN PERKAWINAN CAMPURAN¹

Herni Widanarti*¹, Husni Kurniawati¹, Kornelius Benuf²

¹Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

Jl. Prof. Soedarto, Tembalang, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah 50275

²Broto Hastono & Associates

Jl. Simongan No.123, Ngemplak Simongan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50148

herniwidanarti13@gmail.com

Abstract

The concept of joint property by mixed couples is not in line with the principle of nationalism adopted by the LoGA, so this causes mixed marriage couples to be unable to buy and sell property. The purpose of this research is to identify and analyze the constraints of buying and selling property for mixed marriage couples and the procedures for implementing property buying and selling for mixed marriage couples. The method used is empirical juridical. The results of the research show that mixed marriages cause the union of assets to become joint assets so that mixed marriage couples cannot buy and sell property because foreigners are not allowed to have ownership status of the property. This is in accordance with the principle of nationalism in the LoGA, except by using it on behalf of another person, using it on behalf of a child and entering into a marriage agreement for the separation of assets.

Keywords: *Mixed Marriage; Buying and Selling; Property; Marriage Agreement.*

Abstrak

Konsepsi harta bersama oleh pasangan campuran tidak sejalan dengan asas nasionalisme yang dianut oleh UUPA sehingga hal ini menyebabkan pasangan perkawinan campuran tidak dapat melakukan jual beli *property*. Tujuan dari penelitian adalah untuk mengetahui dan menganalisis kendala jual-beli *property* bagi pasangan perkawinan campuran dan tata cara pelaksanaan jual-beli *property* bagi pasangan perkawinan campuran. Metode yang digunakan yakni yuridis empiris. Hasil dari penelitian bahwa perkawinan campuran menyebabkan bersatunya harta menjadi harta bersama sehingga pasangan perkawinan campuran tidak dapat melakukan jual beli *property* karena WNA tidak boleh memiliki status kepemilikan terhadap *property*. Hal ini sesuai dengan asas nasionalisme dalam UUPA, kecuali dengan cara menggunakan atas nama orang lain, menggunakan atas nama anak dan melakukan perjanjian perkawinan untuk pemisahan harta.

Kata Kunci: *Perkawinan Campuran; Jual Beli; Property; Perjanjian Kawin.*

A. Pendahuluan

Manusia sebagai makhluk sosial sangat membutuhkan manusia lain untuk berinteraksi. Interaksi antar manusia seringkali dilakukan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan antara satu manusia dengan manusia lainnya. Pada zaman dahulu interaksi dilakukan pada umumnya antar

¹ Artikel hasil penelitian dengan sumber dana Non PNPB Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Tahun 2021.

manusia yang berada dalam satu negara. Namun seiring dengan perkembangan zaman dalam era globalisasi telah melahirkan hubungan antar negara semakin kompleks. Perpindahan yang terjadi pada seseorang Warga Negara Asing (WNA) ke Indonesia tentu menimbulkan perubahan sosial budaya terutama di lingkungan tempat banyaknya orang asing berada seperti Jakarta, Denpasar (Bali), Surabaya, Medan, Manado, Bandung, dan Semarang (Indradewi & Arifiani, 2021). Perubahan sosial budaya ini dikarenakan percampuran budaya yang terjadi karena interaksi antar WNA dengan Warga Negara Indonesia (WNI). Interaksi dan komunikasi yang terjalin antara WNA dan WNI yang terbentuk secara terus menerus dapat membuat orang asing dan penduduk setempat memiliki suatu hubungan dan melegalkan hubungan tersebut pada suatu perkawinan. Pertemuan dan komunikasi tersebut memungkinkan penduduk suatu negara melangsungkan perkawinan dengan orang asing yang berdomisili sementara maupun tetap (*residence*) sehingga timbullah hubungan perkawinan antara WNA dengan WNI, hal inilah yang dinamakan dengan perkawinan campuran (Widanarti, 2018).

Perkawinan jika dipandang dari perspektif Islam merupakan disyariatkan supaya manusia mempunyai keturunan dan keluarga sah menuju kehidupan bahagia dunia dan akhirat, di bawah ridha Allah SWT. Di dalam agama Islam dalam hal memilih jodoh hendaklah mereka memilih karena 4 perkara yaitu: hartanya, kecantikannya, keturunannya, agamanya. Namun, apabila semuanya tidak dapat terpenuhi maka pilihlah karena agamanya. Selanjutnya Perkawinan campuran dalam UU Perkawinan dalam Pasal 57, yang berbunyi: “Yang dimaksud dengan perkawinan campuran dalam Undang-Undang ini ialah perkawinan antar dua orang yang dilakukan di Indonesia tunduk pada hukum dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia.” Artinya unsur penting dalam perkawinan campuran adalah dilakukan antara perempuan dengan laki-laki dimana salah satunya harus WNI dan yang lain harus WNA. Perkawinan campuran adalah suatu peristiwa hukum sama halnya dengan perkawinan pada umumnya yang dilakukan antar WNI, sehingga dengan dilakukannya perkawinan yang sah akan menimbulkan akibat hukum yang sah pula, demikian juga dengan perkawinan campuran akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum perkawinan campuran adalah akibat pertama hubungan hukum antara suami istri, dimana suami istri tersebut adalah WNI dan WNA. Akibat hukum yang kedua dari perkawinan campuran adalah terhadap harta perkawinan dan akibat hukum yang ketiga yang ditimbulkan karena perkawinan campuran adalah hubungan hukum antara orang tua dengan anak. Adanya ikatan perkawinan antara laki-laki dan perempuan, maka secara hukum terjadi percampuran harta di antara keduanya (Paramita & Darori, 2017).

Percampuran harta ini menyebabkan munculnya harta bersama atau yang sering disebut harta gono gini, yaitu keseluruhan harta yang diperoleh selama masa perkawinan. Namun demikian, ada pengecualian terhadap percampuran harta ini, yaitu terhadap harta yang diperoleh sebelum perkawinan, harta yang diperoleh berdasarkan pemberian dan harta yang diperoleh berdasarkan pewarisan. Meskipun percampuran harta terjadi demi hukum, tak berarti keadaan ini tidak bisa dihindari. Hukum positif memberikan jalan keluar, yaitu dengan membuat perjanjian perkawinan yang secara tegas memisahkan harta suami dan istri dalam perkawinan berlainan karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan asing (Zulfiani, 2015). Ketentuan mengenai perjanjian kawin diatur dalam Pasal 147 *juncto* 149 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian kawin harus dibuat sebelum perkawinan dilangsungkan dan dilakukan di hadapan notaris. Artinya bahwa undang-undang telah tegas mengatur bahwa perjanjian kawin harus berbentuk akta otentik dan dilakukan sebelum perkawinan dilakukan. lebih lanjut dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang mengatur bahwa perjanjian kawin harus dilaksanakan pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan. Berdasarkan peraturan tersebut, KUHPerdara dan Undang-Undang Perkawinan tidak memperbolehkan membuat perjanjian kawin setelah perkawinan dilangsungkan. Kondisi hukum ini berlaku secara tanpa kecuali bagi setiap warga negara Indonesia (WNI), termasuk WNI yang kawin dengan WNA maupun WNI yang melangsungkan perkawinan di luar Indonesia.

Permasalahannya kemudian adalah, percampuran harta yang terjadi antara WNI dan WNA menyebabkan gugurnya hak dari WNI yang bersangkutan untuk memiliki tanah dengan *titel* hak milik (HM), hak guna bangunan (HGB) maupun Hak Guna Usaha (HGU). Hal ini tercantum dalam beberapa Pasal antara lain Pasal 21 Ayat (1) UUPA; Pasal 21 Ayat (3) UUPA; Pasal 36 Ayat (1) UUPA; Pasal 29 Ayat (1) UUP; Pasal 29 Ayat (3) UUP; Pasal 29 Ayat (4) UUP; Pasal 35 Ayat (1) UUP. Dengan adanya pasal tersebut, tentunya merugikan dan menyulitkan bagi pasangan perkawinan campuran terutama bagi yang belum membuat perjanjian pemisahan harta perkawinan seperti adalah Nyonya Ike Farida seorang Warga Negara Indonesia (WNI) yang menikah dengan seorang Warga Negara Jepang (WNA). Semasa dalam perkawinan tersebut, Nyonya Ike Farida ingin membeli asset berupa apartemen, tetapi karena pada saat menikah dahulu tidak membuat perjanjian kawin, maka pihak *developer* tidak dapat menjual unit apartemen tersebut karena adanya ketentuan yang berlaku dalam konteks hukum tanah nasional yaitu ketentuan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menganut asas nasionalitas.

Asas nasionalitas berarti bahwa hanya WNI saja yang dapat memiliki hak atas tanah Indonesia. Sesuai dengan ketentuan Pasal 36 Ayat (1) dan Pasal 35 Ayat (1) UUP, seorang perempuan WNI yang kawin dengan warga negara asing tidak dapat memiliki hak milik untuk membeli tanah dan atau bangunan tanpa adanya perjanjian kawin terlebih dahulu. Oleh karena pihak *Developer* memutuskan untuk tidak melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ataupun membuat Akta Jual Beli (AJB) dengan Pemohon Nyonya Ike Farida, karena dianggap akan melanggar ketentuan Pasal 36 Ayat (1) dan Pasal 35 Ayat (1) UUP. Dengan adanya hal ini, Pemohon Nyonya Ike Farida merasa dibedakan haknya sebagai warga Negara Indonesia, dan mengajukan *Judicial Review* mengenai permasalahan tersebut ke Mahkamah Konstitusi karena merasa telah dirugikan haknya.

Pada penelitian ini menggunakan teori yang sebagai pisau analisis yaitu teori eksistensi hukum, yang dalam konteks ini menyatakan bahwa perkawinan campuran tidak hanya sebatas pada perkawinan karena perbedaan agama saja, melainkan terdapat pula perkawinan karena perbedaan kewarganegaraan sebagaimana yang dirumuskan dalam Undang-Undang Perkawinan (Mulyadi, 2016). Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penulis akan menguraikan mengenai alasan pasangan perkawinan sulit melakukan jual beli *property* dan pelaksanaan jual beli *property* bagi pasangan perkawinan campuran. Penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya yang membahas tema yang sama, antara lain pernah dilakukan oleh: M. Nur Kholis Al Amin dalam penelitiannya yang berjudul “Perkawinan Campuran Dalam Kajian Perkembangan Hukum: Antara Perkawinan Beda Agama Dan Perkawinan Beda Kewarganegaraan di Indonesia” (Al Amin, 2016). Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Herni Widanarti dalam penelitiannya yang berjudul “Akibat Hukum Perkawinan Campuran Terhadap Harta Perkawinan (Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No: 536/Pdt.P/2015/PN.Dps.)”. Penelitian selanjutnya yang juga membahas tentang perkawinan campuran dilakukan oleh Aprilianto Bayu Saputro, dalam penelitiannya yang berjudul “Perkawinan Campuran Antara Etnis Tionghoa dan Etnis Jawa” (Saputro, 2018). Berdasarkan perbandingan dengan penelitian sebelumnya yang membahas tentang perkawinan campuran maka bisa dikemukakan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya, karena penelitian ini memiliki unsur kebaruan yaitu secara spesifik membahas tentang kendala pasangan suami isteri perkawinan campuran dalam penjualan *property* di Indonesia. Hal ini menjadi penting agar praktik penjualan *property* bagi pasangan suami isteri perkawinan campuran bisa mendapatkan solusi hukum yang jelas dan tuntas.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris merupakan penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi ketentuan-ketentuan perundang-undangan (*in abstracto*) serta penerapannya pada peristiwa hukum (*in concreto*) (Arfa & Marpaung, 2016). Dalam hal ini dilakukan dengan melakukan penelitian lapangan, wawancara

pada Ike Farida, pihak pemohon pengajuan *judicial review* Undang-Undang Perkawinan dan Undang-Undang Pokok Agraria terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai informan dalam penelitian ini dan wawancara kepada Wibowo Murti Samadi, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Slamet Riyadi Surakarta, ahli Hukum Agraria/Pertanahan dalam hal pada pelaksanaan jual beli *property* bagi pasangan perkawinan campuran yang juga menjadi informan dalam penelitian ini.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Kendala Pasangan Perkawinan Campuran dalam Melakukan Jual Beli *Property*

Praktik bekerjanya hukum di masyarakat sangat sarat dengan kendala-kendala yang sifatnya praktis. Kendala tersebut salah satunya terjadi dalam praktik jual beli Properti yang dilakukan oleh pasangan perkawinan campuran di Indonesia. Hukum nasional di Indonesia yang secara khusus mengatur mengenai hubungan hukum perdata yang mengandung unsur asing (*foreign element*) akibat terkait dengan sistem hukum yang berbeda, yaitu menggunakan Hukum Perdata Internasional (Harahap, 2019). Hukum Perdata Internasional merupakan hukum nasional yang dipergunakan untuk memecahkan kasus-kasus yang di dalamnya terdapat unsur asing, yang masing-masing negara memiliki Hukum Perdata Internasional masing-masing. Negara Indonesia sebagai negara yang merdeka dan berdaulat juga mempunyai sistem Hukum Perdata Internasional sendiri yang mempunyai ciri-ciri khas budaya hukum di Indonesia (Hutagalung & Farida, 2018). Sehingga sesuai dengan yang telah dijelaskan sebelumnya, perkawinan campuran yang terdapat di dalamnya memuat unsur asing, maka perkawinan tersebut akan dikuasai oleh Hukum Perdata Internasional yang tidak serta merta hanya tunduk pada Undang-Undang Perkawinan (UUP).

Salah satu kaidah Hukum Perdata Internasional Indonesia mengenal ketentuan *lex loci celebrationis*, bahwa suatu perkawinan keabsahannya ditentukan oleh hukum dari negara dimana perkawinan itu diselenggarakan (Sari, 2019). Sehingga apabila perkawinan campuran diselenggarakan di Indonesia tentunya perkawinan tersebut mengikuti tata cara perkawinan yang ada di Indonesia yang sesuai dengan UUP (Prasetyo, 2018). Hal ini sejalan dengan kaidah *locus regit actum*, bahwa bentuk perbuatan hukum itu dikuasai oleh hukum dari negara dimana perbuatan tersebut dilakukan. Maka akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya perkawinan campuran yang dilakukan di Indonesia juga berdasar pada ketentuan UUP dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan peristiwa perkawinan campuran di Indonesia. Konteks perkawinan campuran dalam kaitannya dengan harta benda perkawinan maka hal ini juga jika perkawinan campuran tersebut dilakukan di Indonesia maka harus didasarkan pada hukum di Indonesia.

Dalam UUP terkait dengan harta benda perkawinan diatur pada Pasal 35 sampai dengan Pasal 37 UUP, sedangkan dalam KUH Perdata terkait dengan harta kekayaan perkawinan diatur pada Pasal 119 sampai dengan Pasal 198 yang dituangkan secara rinci dan detail dalam Pasal 35 UUP mengatur, antara lain: harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Harta bawaan dari masing-masing suami dan 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 ketentuan tersebut, maka apabila pasangan perkawinan campuran melakukan pembelian *property*, maka *property* tersebut menjadi harta bersama yang mana status kepemilikan atas *property* tersebut menjadi milik suami dan istri perkawinan campuran tersebut. Dari segi kepemilikan hak milik atas tanah, perkawinan campuran WNI dan WNA dapat mengakibatkan adanya percampuran harta bersama jika pihak WNI memperoleh hak atas tanah tersebut setelah perkawinan dilangsungkan. Hak milik atas tanah yang dipunyai WNI akan menjadi bagian dari harta bersama yang juga dimiliki oleh WNA. Dengan demikian, maka dengan terjadinya perkawinan campuran yang mengakibatkan percampuran dalam harta bersama. Hal ini tentunya

tidak dapat karena terdapat pembatasan dalam Pasal 21 ayat (1), Ayat (3) Pasal 36 Ayat (1) UUPA. Dengan ketentuan yang terdapat dalam UUPA tersebut, maka Warga Negara Asing tidak boleh memiliki *property* dengan status kepemilikan sebagai hak milik. Walaupun dalam kenyataan pembelian dilakukan oleh Warga Negara Indonesia, akan tetapi apabila terikat dalam status perkawinan maka menjadi harta bersama dan Warga Negara Asing (WNA) turut serta dalam kepemilikan *property* tersebut.

Menurut Ike Farida (Farida, 2021), Indonesia memiliki kebijakan dan aturan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan kebendaan. Amanat dari UUD NRI Tahun 1945 bahwa seluruh tanah di wilayah Indonesia digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sehingga setiap warga negara Indonesia diperbolehkan menguasai dan menggunakan tanah kepunyaan bersama tersebut, kecuali yang secara tegas tidak dimungkinkan oleh peraturan yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan asas yang tercantum dalam Pasal 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA bahwa hanya warga Negara Indonesia yang mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 *jo* ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan, hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik.

Dalam UUPA tersebut memuat asas nasionalitas, artinya bahwa yang berhak memiliki atas tanah yang berada di Indonesia hanyalah Warga Negara Indonesia sehingga Warga Negara Asing (WNA) tidak boleh memiliki tanah di wilayah Indonesia. Atas dasar konsep harta bersama dan ketentuan asas nasionalitas tersebutlah yang menyebabkan sulitnya pasangan perkawinan campuran melakukan jual-beli *property*. Sedangkan menurut Wibowo Murti Samadi (Samadi, 2021), selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Slamet Riyadi Surakarta, yang merupakan ahli Hukum Agraria/Pertanahan menyatakan bahwa pasangan perkawinan campuran tidak diperbolehkan melakukan jual beli *property* karena orang asing berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, bahwa terhadap orang asing tersebut hanya dapat diberikan hak pakai. Warga negara asing tidak dapat menjadi subyek jual beli terhadap hak milik atau hak guna bangunan melainkan hanya dapat hak pakai dengan syarat; Dia punya kepentingan atas keahlian yang memberikan kontribusi terhadap negara, dan Dia dengan ijin tinggal disesuaikan dengan hak pakai. Berdasarkan "Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang". Artinya orang asing atau WNA hanya diperbolehkan memiliki hak untuk menggunakan, memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara Indonesia atau WNI.

Berdasarkan hasil wawancara, bahwa pada prinsipnya jual beli yang dilakukan oleh pasangan perkawinan campuran tidak diperbolehkan karena subyek dari peristiwa jual beli *property* masuk dalam ranah hukum administrasi. Akan tetapi jika ditinjau dalam hukum perdata atau agraria diperbolehkan. Lebih lanjut narasumber menjelaskan apabila WNA dan WNI menikah dan WNA kembali ke negara asal, maka dengan penyertaan WNA dapat menyerahkan pada WNI yang kemudian dapat dialihkan menjadi hak milik. Dengan demikian, menurut pendapat penulis pasangan perkawinan campuran boleh melakukan jual beli *property* dengan syarat melakukan perjanjian kawin dengan pemisahan harta. Hal ini dikarenakan WNA tidak boleh memiliki terhadap obyek yang berstatus hak milik atau hak guna bangunan melainkan hanya diperbolehkan dengan status hak pakai yang diikuti syarat tertentu. Pengecualian ini berdasarkan asas nasionalisme yang dianut oleh UUPA yang mana segala kekayaan yang ada di Indonesia dimiliki oleh warga negara Indonesia. Dengan melakukan perjanjian kawin pemisahan harta, maka obyek yang berada di Indonesia dengan status hak milik atau hak guna bangunan dimiliki oleh WNI sehingga tidak melanggar asas nasionalisme. Perjanjian kawin bisa dilakukan sebelum perkawinan, atau pada saat perkawinan dan bisa juga dilakukan setelah perkawinan yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris sehingga berbentuk akta otentik. Keotentikan perjanjian kawin adalah hal yang mutlak diperlukan hal ini ditujukan agar ketika terjadi suatu sengketa perjanjian kawin tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di persidangan.

2. Pemenuhan Hak Pasangan Perkawinan Campuran Ditinjau dari Nilai Dasar Hukum

Bahwa pada prinsipnya hukum harus menjamin pemenuhan hak setiap manusia tanpa terkecuali. Pemenuhan hak yang akan ditinjau dari nilai dasar hukum adalah mengenai kepemilikan *property* bagi pasangan perkawinan campuran yang tidak terlepas dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia mengamatkan pada Pasal 33 ayat 3 yaitu bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hal ini menjadi rujukan dari pada UUPA dalam Pasal 21 ayat (1) yang mana menganut asas nasionalitas dimana WNA tidak bisa memiliki hak milik atas tanah sebagaimana WNI juga yang terdapat percampuran harta dengan WNA dalam perkawinan campuran sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA. Bagi rakyat Negara Indonesia nilai kepastian hukum ini memunculkan sebuah nilai kemanfaatan tanah yang berada di Indonesia dimanfaatkan pula kepada yang berhak yaitu rakyat Indonesia dan tidak dimanfaatkan kepada pihak luar yang tidak hidup dari tanah Indonesia itu sendiri. Namun, bagi pasangan dalam perkawinan campuran ini akan dirasakan tidak adil dimana WNI itu sendiri bahkan tidak bisa memiliki sebuah tanah hak milik karena ada percampuran harta dengan WNA, maka disini nilai keadilan khususnya bagi pelaku perkawinan campuran tentunya akan berkurang. Namun pemerintah telah mengatur mengenai hal ini dan agar dalam perkawinan campuran dapat diwujudkan suatu rumah dan tanah untuk WNI dan WNA tinggal maka WNI bisa memiliki tanah hak milik dengan sebelumnya harus membuat perjanjian kawin mengenai pemisahan harta kekayaan perkawinan. Perjanjian kawin mengenai pemisahan harta kekayaan perkawinan ini merupakan upaya untuk mensiasati hambatan yang dihadapi oleh pasangan perkawinan campuran dalam melakukan jual beli *property* di Indonesia.

3. Pelaksanaan Jual Beli *Property* Bagi Pasangan Perkawinan Campuran

Pelaksanaan jual beli *property* bagi pasangan perkawinan campuran dapat dilakukan asalkan sesuai dengan hukum di Indonesia. Jual beli *property* sendiri merupakan proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang dilengkapi dengan bukti-bukti otentik. Akta jual beli menjadi salah dokumen otentik yang menjadi bukti sah peralihan hak tersebut. Menurut Wibowo Murti Samadi, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Slamet Riyadi Surakarta, ahli hukum Agraria/Pertanahan menyatakan bahwa pelaksanaan jual beli *property* yang dilakukan oleh pasangan campuran adalah suatu bentuk siasat untuk menguasai secara *lentenens* oleh pelaku perkawinan campuran. Dari aspek hukum perkawinan campuran bisa melakukan jual beli dengan *property* berlandaskan pada hukum di Indonesia dapat difasilitasi dengan menggunakan hak pakai disertai syarat tertentu yakni memiliki keahlian yang digunakan untuk kemajuan bangsa. Jika tidak dipenuhi maka tidak mendapat hak pakai. Pensiastan dilakukan dengan cara menggunakan atas nama sang istri atau suami yang berkebangsaan Indonesia (Samadi, 2021).

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan jual beli *property* bagi pasangan perkawinan campuran, penggunaan nama orang lain untuk melakukan jual beli *property* merupakan cara yang mudah dilakukan. Mudah dalam hal ini mengandung arti bahwa, pelaksanaan hanya seperti pelaksanaan jual-beli pada umumnya karena pihak yang namanya dipakai adalah Warga Negara Indonesia (Rosandi, 2016), sedangkan dalam hal risiko adalah bahwa secara hukum kepemilikan *property* tersebut merupakan milik orang yang namanya tercantum dalam sertipikat bukan nama dari pasangan perkawinan campuran. Sehingga apabila tidak ada iktikad baik dan kepercayaan antara pasangan campuran dan pihak yang dipinjam namanya tersebut akan berakibat pengakuan kepemilikan *property* oleh orang lain tersebut (Arifin, 2018).

Namun demikian, cara tersebut bukanlah cara yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 147K/SIP/1979 Tanggal 25 September 1980 bahwa “jual beli tanah/rumah tersebut tidak sah, karena ternyata dari kesaksian kuasa penjual sendiri para

tergugat asal bukan pembeli yang sebenarnya, melainkan hanya dipinjam namanya saja, sedang pembeli yang sebenarnya adalah penggugat asal yang pada waktu itu masih seorang warga negara asing. Dengan demikian perjanjian jual beli tersebut mengandung suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang (*ongoorloofde oorzaak*), yaitu ingin menyelundupi ketentuan larangan tersebut dalam Pasal 5 jo 21 undang-undang pokok agraria.” Dari ketentuan yurisprudensi tersebut, maka secara hukum jual beli yang dilakukan atas nama orang lain tidak sah sehingga cara untuk memiliki *property* bagi pasangan campuran menyalahi hukum yang berlaku.

Jual beli dengan menggunakan nama anak dapat dilakukan, apabila anak telah memenuhi syarat-syarat umum perikatan yaitu yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Walaupun telah memenuhi unsur tersebut (Maksum, 2015), perlu ditinjau pula mengenai status kewarganegaraan pada anak tersebut apakah berkebangsaan Indonesia atau berkebangsaan asing hal ini dikarenakan anak hasil perkawinan campuran terdapat kemungkinan untuk memiliki kewarganegaraannya sendiri. Dalam hal pengalihan hak dari kepemilikan atas nama anak pada pasangan perkawinan campuran dalam contoh pewarisan tidak dapat sepenuhnya dilakukan karena dalam ketentuan Pasal 21 Ayat (3) UUPA bahwa pasangan perkawinan campuran (WNA) yang mempunyai hak milik wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut. apabila tidak dilakukan maka tanah tersebut menjadi tanah negara (Adhim, Silviana, & Govianda, 2019). Dengan demikian, pada cara ini status kepemilikan akan tetap berada pada anak dan pasangan campuran hanya dapat menggunakan tanpa dapat memperoleh kepastian hukum bahwa *property* tersebut adalah milik mereka.

Pelaksanaan jual-beli *property* pada pasangan perkawinan campuran mendapat titik terang setelah keluarnya putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 pada tanggal 27 Oktober 2016, Undang Perkawinan dan Undang-Undang Pokok Agraria terhadap Undang-Undang Dasar 1945 yaitu Ike Farida bahwa secara garis besar Perjanjian Perkawinan dapat dibuat sebelum, pada saat, dan selama ikatan perkawinan. Dengan dilakukannya perjanjian perkawinan maka apabila pasangan perkawinan campuran hendak melakukan jual-beli *property* dapat dilakukan pemisahan harta dengan status kepemilikan berada pada suami atau istri yang memiliki kewarganegaraan Indonesia. Sehingga dalam hal ini terdapat pemisahan status kepemilikan *property*. Menurut Ike Farida, selaku pihak yang mengajukan permohonan pengajuan *judicial review* Undang-Undang Perkawinan dan Undang-Undang Pokok Agraria terhadap Undang-Undang Dasar 1945, bahwa dalam pelaksanaan perjanjian perkawinan dimana pihak yang mengajukan permohonan pengujian Undang-Undang, yang dilakukan setelah perkawinan haruslah dicatat dan didaftarkan ke pejabat yang berwenang dimana dalam hal ini adalah Kantor Catatan Sipil bagi yang memeluk agama selain Islam dan kantor Urusan Agama bagi yang memeluk agama Islam. Dalam hal perjanjian perkawinan oleh suami dan istri wajib dibuat di hadapan notaris karena dengan dibuat dihadapan notaris akan membuat perjanjian perkawinan tersebut menjadi akta otentik sehingga menjadi bukti otentik dan kekuatan pembuktiannya di persidangan adalah sempurna, yang berkekuatan hukum yang kuat apabila terdapat hal-hal yang tidak diinginkan (Farida, 2021). Setelah dibuat di hadapan notaris yang ditunjuk, maka perjanjian perkawinan tersebut dicatatkan ke pejabat pencatat baik di Kantor Catatan Sipil Maupun Kantor Urusan Agama. Pencatatan dilakukan guna memberikan kepastian hukum bagi para pihak, termasuk pihak ketiga agar tidak mengalami kerugian setelah dilakukannya perjanjian perkawinan (Farida, 2021), lampiran bukti bagi WNI yang menikah dengan WNA dan akan membeli tanah/bangunan dengan status HGB dan HM agar dapat dilakukan jual beli terhadap tanah atau bangunan tersebut karena status kepemilikan tanah/bangunan tersebut bukan merupakan harta bersama yang dimiliki oleh pasangan WNA dan WNI, melainkan hanya dimiliki oleh WNI saja sehingga asas nasionalitas tersebut masih melekat dan WNI tetap mendapatkan hak untuk memiliki tanah/bangunan tersebut.

D. Simpulan dan Saran

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam pembahasan, maka dapat ditarik suatu kesimpulan yaitu: Kendala yang dimiliki oleh pasangan perkawinan campuran dalam melakukan jual beli *property* adalah bahwa status perkawinan campuran menyebabkan bersatunya harta menjadi harta bersama. Kendala kedua yaitu kepemilikan harta bersama ini tidak sejalan dengan asas nasionalitas yang mendasari UUPA yang mana hanya WNI saja yang memperoleh hak kepemilikan mengakibatkan terkendalanya pihak suami atau istri WNI untuk melakukan jual beli dikarenakan status kepemilikan menjadi harta bersama. Pelaksanaan jual beli *property* bagi pasangan perkawinan campuran dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu melakukan jual beli dengan atas nama orang lain, jual beli dengan menggunakan atas nama anak, dan melakukan jual-beli *property* dengan melakukan perjanjian kawin untuk pemisahan harta.

Berdasarkan pembahasan penelitian maka seharusnya bagi pemerintah supaya melakukan sosialisasi dan penyebarluasan informasi dalam hal status kepemilikan tanah secara sah bagi para pasangan perkawinan campuran untuk menghindari terjadinya penyelundupan ketentuan larangan. Bagi para pembuat peraturan perundang-undangan dan pemerintah supaya memastikan tidak terdapat peraturan yang tumpang tindih mengenai jual beli *property* bagi pasangan perkawinan campuran karena menyangkut berbagai aspek. Bagi para pasangan campuran supaya membuat perjanjian perkawinan dan didaftarkan agar perjanjian perkawinan tersebut menjadi bukti otentik dalam melakukan jual beli *property*.

DAFTAR PUSTAKA

- Adhim, N., Silviana, A., & Govianda, C. (2019). Problematika Pembatalan 605 Sertifikat Tanah Dalam Kawasan Otorita Batam (Studi Putusan Ptun Tanjung Pinang No : 15 / G / 2014 / PTUN-TPI). *Law, Development & Justice Review*, 2(1), 8–22.
- Al Amin, M. N. K. (2016). Perkawinan Campuran Dalam Kajian Perkembangan Hukum: Antara Perkawinan Beda Agama Dan Perkawinan Beda Kewarganegaraan Di Indonesia. *Al-Ahwal*, 9(2), 211–220.
- Arfa, F. A., & Marpaung, W. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Islam*. Jakarta: Kencana.
- Arifin, M. (2018). Itikad Baik Sebagai Asas Pokok dalam Hukum Perikatan Nasional. *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, 48(4), 358–361.
- Farida, I. (2021). *Wawancara pihak pemohon pengajuan judicial*. Jakarta.
- Harahap, Y. (2019). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hutagalung, A. S., & Farida, I. (2018). *Hukum Antar Tata Hukum (Kepemilikan tanah Bagi Pasangan Perkawinan Campuran Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015)*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universtas Indonesia.
- Inradewi, A. A. S. N., & Arifiani, A. A. I. V. (2021). Efektifitas Penerapan Sanksi Administrasi Terhadap Warga Negara Asing Yang Melakukan Pelanggaran Visa di Bali. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 7(2), 891–906.
- Maksum, M. (2015). Penerapan Hukum Jaminan Fidusia Dalam Kontrak Pembiayaan Syariah. *Jurnal Cita Hukum*, 3(1), 1–10.
- Mulyadi, M. (2016). *Hukum Perkawinan Indonesia*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Paramita, E., & Darori, I. (2017). Akibat Hukum Perjanjian Perkawinan Yang Tidak Disahkan

- Oleh Pegawai Pencatat Perkawinan. *Jurnal Repertorium*, 4(2), 32–38.
- Prasetyo, A. B. (2018). Mengenal Karakteristik Pengaturan Tanah Bengkok Di Indonesia. *Law, Development & Justice Review*, 1(1), 97–104.
- Rosandi, B. H. P. (2016). Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(3), 424–435.
- Samadi, W. M. (2021). *Wawancara Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Slamet Riyadi Surakarta, ahli Hk Agraria /Pertanahan*. Jakarta.
- Saputro, A. B. (2018). Perkawinan Campuran Antara Etnis Tionghoa dan Etnis Jawa. *Jurnal Hukum Unair*, 3(1), 1–21.
- Sari, D. A. A. (2019). Integrasi Tata Kelola Kebijakan Pembangunan Kelautan Berkelanjutan. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(2), 147–202.
- Widanarti, H. (2018). Akibat Hukum Perkawinan Campuran Terhadap Harta Perkawinan (Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No: 536/Pdt.P/2015/Pn.Dps.). *Diponegoro Private Law Review*, 2(1), 161–169.
- Zulfiani, Z. (2015). Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Harta Bawaan Dan Harta Bersama Setelah Perceraian Menurut UU No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Berbasis Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 2(2), 356–362.