

**PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN DIASPORA INDONESIA
DALAM KEPEMILIKAN ASET PROPERTI DITINJAU DARI HUKUM
PERDATA INTERNASIONAL**
***PROTECTION OF THE CIVIL RIGHTS OF THE INDONESIAN DIASPORA
REGARDING PROPERTY ASSET OWNERSHIP FROM THE
PERSPECTIVE OF PRIVATE INTERNATIONAL LAW***

Yenni Novita Wulandari dan Nisa Amalina Adlina
Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjari

Korespondensi Penulis : yenni.novita92@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Wulandari, Yenni Novita dan Nisa Amalina Adlina. *Perlindungan Hak Keperdataan Diaspora Indonesia dalam Kepemilikan Aset Properti Ditinjau dari Hukum Perdata Internasional*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.4 (2026).

ABSTRAK

Kompleksitas benturan antara hukum kewarganegaraan dan regulasi agraria nasional sering kali memicu ketidakpastian hak atas tanah bagi diaspora Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi yuridis perubahan status kewarganegaraan diaspora terhadap hak atas tanah berdasarkan UUPA dan Hukum Perdata Internasional, sekaligus menilai efektivitas pembuatan perjanjian pemisahan harta pasca perkawinan (*postnuptial agreement*) sebagai instrumen perlindungan hukum aset properti di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan status kewarganegaraan dari WNI menjadi WNA berakibat pada hilangnya kecakapan hukum (*legal capacity*) untuk bertindak sebagai subjek Hak Milik atas tanah di Indonesia. Pasal 21 ayat (3) UUPA mewajibkan pelepasan Hak Milik dalam tenggat waktu 1 (satu) tahun demi mencegah kedaulatan tanah jatuh ke pihak asing. Sementara itu, lahirnya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 membuka ruang bagi diaspora pelaku kawin campur untuk memisahkan harta melalui *postnuptial agreement*. Namun, efektivitasnya masih terbentur kendala birokrasi di Kantor Pertanahan, ambiguitas keberlakuan retroaktif untuk aset lama, serta potensi sengketa pihak ketiga. Penelitian ini menyimpulkan dibutuhkan unifikasi prosedur dan kepastian regulasi sektoral agar perlindungan hak keperdataan diaspora dapat berjalan selaras dengan semangat proteksi agraria nasional.

Kata Kunci: Diaspora Indonesia, Hak Atas Tanah, Hukum Perdata Internasional, *Postnuptial Agreement*, UUPA

ABSTRACT

The complex interplay between citizenship laws and national agrarian regulations often creates uncertainty regarding land rights for the Indonesian diaspora. This study aims to analyze the legal implications of a change in citizenship status on

*land rights under the Basic Agrarian Law (UUPA) and Private International Law and to evaluate the effectiveness of postnuptial agreements as a legal instrument for protecting property assets in Indonesia. The findings indicate that transitioning from Indonesian citizenship to foreign citizenship results in the loss of legal capacity to hold *Hak Milik* (full ownership rights) over land in Indonesia. Article 21, paragraph (3) of the UUPA mandates the relinquishment of *Hak Milik* within a one-year timeframe to prevent land sovereignty from passing to foreign parties. Meanwhile, Constitutional Court Decision Number 69/PUU-XIII/2015 has created an avenue for diaspora members in mixed marriages to separate their assets through postnuptial agreements. However, the effectiveness of this mechanism is hindered by bureaucratic obstacles at Land Offices, ambiguities regarding retroactive applicability to existing assets and the potential for third-party disputes. The study concludes that there is a need for procedural unification and regulatory certainty to ensure that the protection of the diaspora's civil rights aligns with the spirit of national agrarian protection.*

Keywords: Indonesian Diaspora, Land Rights, Private International Law, Postnuptial Agreement, UUPA.

A. PENDAHULUAN

Globalisasi dan integrasi ekonomi antarnegara telah memicu mobilitas lintas batas yang sangat masif bagi Warga Negara Indonesia (WNI). Fenomena ini melahirkan komunitas diaspora Indonesia yang meluas di berbagai belahan dunia untuk bekerja, menempuh pendidikan, hingga menetap secara permanen. Meskipun berdomisili di luar negeri, hubungan keperdataan serta emosional diaspora dengan Tanah Air tetap terjalin kuat, salah satunya diwujudkan melalui kepemilikan aset properti dan benda tidak bergerak (*immovable property*) di Indonesia.¹

Sebagaimana Pasal 23 huruf i Undang-undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia menyatakan bahwa seorang WNI yang bertempat tinggal di luar negeri tidak akan serta merta mengakibatkan seseorang tersebut kehilangan kewarganegaraan Indonesia. Kecuali yang bersangkutan tersebut bertempat tinggal di luar wilayah negara Republik Indonesia selama 5 (lima) tahun terus-menerus bukan dalam rangka dinas negara, tanpa alasan yang sah dan dengan sengaja tidak menyatakan keinginannya untuk tetap menjadi Warga Negara Indonesia sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun itu berakhir dan setiap 5 (lima) tahun berikutnya yang bersangkutan tidak

¹ Bayu Seto Hardjowahono, *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional, Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, p.77.

mengajukan pernyataan ingin tetap menjadi Warga Negara Indonesia kepada Perwakilan Republik Indonesia yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal yang bersangkutan padahal Perwakilan Republik Indonesia tersebut telah memberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan, sepanjang yang bersangkutan tidak menjadi tanpa kewarganegaraan.

Namun, di balik besarnya kontribusi diaspora terhadap investasi domestik, seringkali mereka dihadapkan pada ketidakpastian dan kerentanan hukum mengenai perlindungan aset miliknya.² Konflik hukum muncul manakala hak keperdataan individu berbenturan dengan batasan-batasan kaku dalam hukum pertanahan nasional. Penentuan status hukum atas properti ini senantiasa melibatkan titik taut asing (*foreign element*), baik yang bersumber dari perubahan kewarganegaraan subjek hukumnya maupun perkawinan transnasional.³

Dalam kerangka Hukum Perdata Internasional (HPI), sengketa mengenai benda tidak bergerak tunduk pada asas *Lex Rei Sitae* atau *Lex Situs*, yang menegaskan bahwa status, pengalihan dan pembatasan hak atas properti sepenuhnya diatur oleh hukum tempat benda tersebut berada.⁴ Oleh karena itu, aset properti yang terletak di wilayah kedaulatan Indonesia secara mutlak wajib tunduk pada Hukum Pertanahan Indonesia, tanpa memandang kewarganegaraan atau domisili pemiliknya.⁵

Sistem tata kelola Hukum Pertanahan Indonesia yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menganut asas kebangsaan yang sangat protektif.⁶ Berdasarkan doktrin ini, instrumen kepemilikan tanah tertinggi dan paling penuh adalah Hak Milik, yang secara eksklusif hanya diperuntukkan bagi WNI berstatus tunggal. Kebijakan ini bertujuan untuk mencegah penguasaan sumber daya agraria nasional secara langsung maupun tidak langsung oleh subjek hukum asing.⁷

² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Yogyakarta, 2009, p.112.

³ Sudargo Gautama, *Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Alumni, Bandung, 2010, p.102

⁴ Bayu Seto Hardjowahono, *Op.Cit.*.

⁵ *Ibid.*, p.158.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2018, p.215

⁷ *Ibid.*.

Konstruksi hukum UUPA tersebut menimbulkan implikasi yuridis yang mendasar ketika seorang diaspora WNI mengubah status kewarganegaraannya menjadi Warga Negara Asing (WNA). Berdasarkan Pasal 21 ayat (3) UUPA, mantan WNI yang memperoleh Hak Milik atau kehilangan kewarganegaraannya diwajibkan melepaskan hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.⁸ Artinya, perubahan kewarganegaraan secara otomatis menggugurkan kecakapan hukum (*legal capacity*) diaspora tersebut untuk mempertahankan kepemilikan Hak Milik atas tanah.⁹

Apabila tenggat waktu 1 (satu) tahun tersebut terlampaui tanpa adanya pengalihan hak, UUPA secara tegas menentukan bahwa hak atas tanah tersebut gugur demi hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah negara.¹⁰ Mekanisme pelepasan hak yang membatasi ini kerap memicu kerugian finansial yang signifikan bagi diaspora. Meskipun Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang memberikan ruang kepemilikan properti bagi WNA melalui Hak Pakai atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SMRS), transisi yuridis dari Hak Milik menuju hak-hak yang terbatas tersebut dalam praktiknya masih diwarnai kerumitan administratif dan ketidakpastian prosedur.¹¹

Selain persoalan perubahan status kewarganegaraan, ancaman terhadap hak kepemilikan properti juga dialami oleh kelompok diaspora WNI yang melakukan perkawinan campuran dengan WNA. Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, seluruh harta yang diperoleh selama masa perkawinan secara otomatis berkualifikasi sebagai harta bersama (*community property*), kecuali terdapat perjanjian yang mengecualikannya.¹²

⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 21 ayat (3) UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia*, Pasal 23 UU No.12 Tahun 2006, LN Tahun 2006 No.63, TLN No.4634.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 2021 Nomor 28, TLN Nomor 6630.

¹² Indonesia, *Undang-Undang tentang Perkawinan*, Pasal 35 ayat (1) UU No.1 Tahun 1974, LN Tahun 1974 No.1, TLN No.3019.

Adanya percampuran harta dalam perkawinan campuran mengakibatkan WNA secara hukum ikut memiliki separuh dari nilai aset yang dibeli oleh pasangannya yang berstatus WNI. Akibatnya, WNI pelaku perkawinan campuran terhalang untuk membeli atau memiliki tanah berstatus Hak Milik maupun Hak Guna Bangunan, karena tindakan tersebut dianggap melanggar asas kebangsaan UUPA yang melarang pihak asing menguasai tanah berstatus hak-hak tertentu.¹³

Guna mengatasi kebuntuan tersebut, pasangan suami istri dalam perkawinan campuran memerlukan instrumen perjanjian pemisahan harta. Semula, perjanjian ini hanya dapat dibuat sebelum perkawinan dilangsungkan (*prenuptial agreement*). Namun, dalam praktiknya, banyak diaspora yang tidak sempat membuat perjanjian pranikah karena ketidaktahuan atau keterbatasan informasi hukum sebelum perkawinan campuran berlangsung.

Titik terang muncul setelah Mahkamah Konstitusi mengeluarkan Putusan Nomor 69/PUU-XIII/2015 yang mendobrak pasal perkawinan klasik. Putusan ini memberikan kebebasan bagi pasangan suami istri untuk membuat perjanjian pemisahan harta pasca-perkawinan (*postnuptial agreement*) yang dibuat melalui akta notaris dan dicatatkan pada instansi berwenang.¹⁴ Dengan hadirnya *postnuptial agreement* tersebut diharapkan dapat memulihkan hak-hak keperdataan WNI selaku pelaku perkawinan campuran agar kembali memiliki kecakapan hukum dalam membeli dan memiliki tanah atas namanya sendiri.¹⁵

Kendati telah ada jaminan dari Putusan Mahkamah Konstitusi tersebut, efektivitas penerapan *postnuptial agreement* sebagai perisai hukum atas aset properti diaspora masih menyisakan problematik normatif dan empiris. Salah satu isu krusial adalah perdebatan mengenai keberlakuan atau daya surut (*retroaktif*) perjanjian tersebut terhadap tanah Hak Milik yang sudah terlanjur dibeli sebelum *postnuptial agreement* dibuat.¹⁶ Di sisi lain, kerap terjadi penolakan atau perlakuan administratif yang tidak seragam dari instansi pendaftaran tanah (BPN) serta lembaga perbankan dalam proses sertifikasi tanah pasca-pemisahan harta.¹⁷

¹³ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.278.

¹⁴ Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 69/PUU-XIII/2015.

¹⁵ *Ibid.*, p.130.

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2010.

¹⁷ AAA. Ngurah Sri Rahayu Gorda, *Akibat Hukum Untuk Pemegang Hak Tanggungan Atas Vonis Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 Tentang Perjanjian Pernikahan*, Jurnal Analisis Hukum, Vol.6, No.1 (2023), p.128-129.

Kondisi ketidakpastian hukum yang demikian, akhirnya memicu maraknya tindakan pelepasan hak formal maupun praktik-praktik ilegal seperti perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) di kalangan diaspora.¹⁸ Padahal, secara hukum perdata nasional, perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) tergolong sebagai bentuk penyelundupan hukum dengan kausa yang tidak halal *vide* KUHPerdara Pasal 1320 *jo.* Pasal 1338, dengan akibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*) dan sangat berisiko menghilangkan seluruh hak kepemilikan aset.¹⁹

Oleh karena itu, diperlukan kajian komprehensif guna menyelaraskan prinsip kepastian hukum (*legal certainty*) dan keadilan bagi diaspora Indonesia.²⁰ Tata hukum positif di Indonesia dituntut mampu menyeimbangkan kewajiban menjaga kedaulatan agraria nasional sesuai amanat UUPA dengan pemberian jaminan perlindungan keperdataan yang adil bagi diaspora di era transnasional.²¹

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan di atas, maka penelitian ini memfokuskan pembahasannya pada dua rumusan masalah utama, yaitu:

1. Bagaimana implementasi yuridis perubahan status kewarganegaraan diaspora Indonesia terhadap kepemilikan hak atas tanah berdasarkan UUPA?
2. Bagaimana efektivitas pembuatan perjanjian pemisahan harta pasca perkawinan (*postnuptial agreement*) sebagai perlindungan hukum atas aset properti diaspora di Indonesia?

¹⁸ Yosia Hetharie, *Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum dalam Hukum Perdata Internasional*, Balobe Law Journal, Vol.2, No.1 (2022). p.15-16.

¹⁹ *Ibid.*, p.19.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2012.

²¹ Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit.*.

B. PEMBAHASAN

1. Implementasi Yuridis Perubahan Status Kewarganegaraan Diaspora Indonesia terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan UUPA

a. Konstruksi asas kebangsaan UUPA dan kedudukan *Lex Rei Sitae* dalam kualifikasi properti

Secara filosofis dan dogmatis, tata Hukum Pertanahan Indonesia sebagaimana tertera dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dibangun di atas pondasi asas kebangsaan yang sangat kuat. Asas Kebangsaan merupakan *pith and substance* (inti sari) dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 9 ayat (1) UUPA, seluruh wilayah Indonesia merupakan kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.²² Asas ini mengamanatkan hubungan abadi antara bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa, sehingga memposisikan Warga Negara Indonesia (WNI) sebagai subjek hukum eksklusif yang dapat memiliki hak penuh atas tanah.²³ Doktrin hubungan abadi ini berkonsekuensi langsung pada pembatasan subjek hukum yang berhak menguasai hak atas tanah tertinggi.

Perwujudan paling konkret dari asas kebangsaan ini tertuang dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah.²⁴ Artinya, Warga Negara Asing (WNA) termasuk pula mantan WNI yang berpindah kewarganegaraan (diaspora), secara absolut berdasar hukum tidak dapat menjadi subjek hukum untuk memiliki hak milik atas tanah.

Dalam kacamata Hukum Perdata Internasional (HPI), Asas Kebangsaan ini diperkuat oleh asas *Lex Rei Sitae* atau *Lex Situs*, yang mana asas ini menentukan bahwasanya terkait status hukum, kualifikasi,

²² Boedi Harsono, *Op.Cit.*.

²³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 9 ayat (1) UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

²⁴ *Ibid.*, Pasal 21 ayat (1).

serta perbuatan hukum yang berkaitan dengan benda tetap (imobilia/properti) tunduk pada hukum di mana benda tersebut terletak (*the law of the place where the property is situated*).²⁵ Oleh karena itu, ketika seorang diaspora WNI melepaskan kewarganegaraannya menjadi Warga Negara Asing (WNA), maka status hukum benda tetap milik diaspora WNI yang berada di Indonesia tidak dapat dievaluasi berdasarkan hukum personal barunya (*Lex Patriae*), melainkan secara mutlak tetap tunduk pada hukum positif Indonesia yang mengatur tentang hukum benda tidak bergerak tersebut yaitu Hukum Pertanahan Nasional.²⁶

Namun, tidak demikian halnya dengan diaspora yang masih berstatus WNI, ia masih memiliki hak penuh untuk menguasai tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai di Indonesia, dengan ketentuan dan syarat tidak melanggar ketentuan Pasal 23 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

Dalam kualifikasi properti di Indonesia, kedudukan *Lex Rei Sitae* memiliki signifikansi ganda :²⁷

- 1) Kedaulatan Yurisdiksi, artinya setiap aset tanah yang berada di wilayah hukum Republik Indonesia mutlak diatur oleh tata hukum Indonesia (UUPA beserta regulasi turunannya). Subjek hukum asing tidak dapat memberlakukan hukum personalnya (*personal law/lex patriae*) untuk mengeksklusi ketentuan UUPA.
- 2) Karakter Hukum Yang Memaksa (*Dwingendrecht*), artinya ketentuan mengenai siapa yang cakap memiliki hak atas tanah di Indonesia merupakan ketertiban umum (*public policy*). Oleh karena itu, *Lex Rei Sitae* berfungsi sebagai instrumen penyaring yang membatasi hak kebendaan (*zakelijk recht*) asing demi melindungi kedaulatan ekonomi nasional.

²⁵ Bayu Seto Hardjowahono, *Op.Cit.*.

²⁶ Sudargo Gautama, *Op.Cit.*.

²⁷ Bayu Seto Hardjowahono, *Op.Cit.*.

Hukum Perdata Internasional mengatur mengenai hukum kebendaan (termasuk properti benda tidak bergerak) tunduk pada asas *Lex Rei Sitae*, yaitu hukum dari negara tempat properti tersebut secara fisik terletak. Apabila diaspora Indonesia membeli properti di negara domisilinya (misalnya terletak di Amerika Serikat atau Australia), maka hak kepemilikannya sepenuhnya dilindungi dan tunduk pada hukum perdata serta hukum agraria negara letak benda tidak bergerak tersebut berada.

Hal ini didasarkan pada Pasal 17 *Algemene Bepalingen van Wetgeving* (AB) yang secara eksplisit menetapkan bahwa terhadap benda-benda tidak bergerak berlaku undang-undang dari negara atau tempat di mana barang-barang itu berada.²⁸ Konsekuensinya, sistem hukum lokal seperti *Real Estate Law* di Amerika Serikat atau *Property Law* di Australia memiliki yurisdiksi penuh dalam mengatur syarat formil, material, maupun mekanisme pendaftaran haknya guna menjamin kepastian hukum lintas batas.²⁹

Untuk mengukur kapasitas diaspora sebagai subjek hukum yang cakap melakukan perbuatan hukum, HPI mengenal dua mazhab besar, yaitu Asas Kewarganegaraan (*Lex Patriae*) yang dianut negara Indonesia berdasarkan Pasal 16 *Algemene Bepalingen van Wetgeving* (AB), dengan menegaskan bahwa status personal dan kapasitas hukum seseorang tetap melekat pada kewarganegaraannya di mana pun ia berada dan Asas Domisili (*Lex Domicili*) yang sering dianut oleh negara-negara *Common Law* seperti Amerika Serikat, Inggris, Australia, di mana status hukum seseorang ditentukan berdasarkan tempat tinggal permanennya.

Sedangkan apabila diaspora tersebut ingin memiliki properti di Indonesia, hukum perdata internasional akan menunjuk pada hukum perdata dan juga hukum pertanahan Indonesia sebagai yurisdiksi yang berlaku (*lex causae*). Adapun melalui titik taut *Lex Rei Sitae* tersebut,

²⁸ Pasal 17 *Algemene Bepalingen van Wetgeving voor Indonesië* (Peraturan Umum Mengenai Perundang-undangan untuk Indonesia), Staatsblad 1847 Nomor 23.

²⁹ Geoffrey Chevalier Cheshire, *Cheshire and North's Private International Law*, Butterworths, London, 1987.

pemenuhan syarat materiil dan hak atas tanah wajib tunduk sepenuhnya pada kedaulatan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hukum pertanahan nasional inilah yang kemudian menyaring kapasitas perdata diaspora berdasarkan status kewarganegaraannya, di mana hak kepemilikan absolut (Hak Milik) hanya dicadangkan bagi WNI termasuk diaspora yang bekerja atau tinggal di luar negeri namun tetap memegang paspor Indonesia, sedangkan bagi diaspora yang telah berstatus WNA (Eks-WNI), haknya dibatasi pada Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan (HGB) sesuai dengan regulasi pertanahan terkini.³⁰

Apabila terjadi sengketa waris atas aset properti milik diaspora, HPI berfungsi menyelesaikan benturan hukum antar-negara (*conflict of laws*). Melalui instrumen HPI, pengadilan akan memilah hukum mana yang berlaku untuk pembagian warisan properti benda tidak bergerak berdasarkan letak benda tersebut (*Lex Rei Sitae*), guna menjamin hak ahli waris diaspora tidak hilang akibat perbedaan sistem hukum lintas batas.³¹

b. Implikasi Yuridis Perubahan Status Kewarganegaraan dan Mekanisme Pelepasan Hak

Perubahan status kewarganegaraan seorang diaspora dari WNI menjadi WNA berakibat pada timbulnya *incapacity* (ketidakcakapan hukum) untuk bertindak sebagai subjek hukum terhadap hak kebendaan atas tanah di Indonesia, seperti hak milik, hak guna bangunan, maupun hak guna usaha.³² Hal ini diatur juga secara eksplisit dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia yang memuat kriteria hilangnya status WNI, baik karena memperoleh kewarganegaraan lain atas kemauan sendiri maupun pernyataan menolak kewarganegaraan RI.³³

³⁰ Pasal 69 jo Pasal 71 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

³¹ Bayu Seto Hardjowahono, *Op.Cit.*.

³² Iman Soetikinjo, *Politik Agraria Nasional: Hubungan Manusia dengan Tanah yang Berdasarkan Pancasila*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1994, p.87.

³³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia*, Pasal 23 UU No.12 Tahun 2006, LN Tahun 2006 No.63, TLN No.4634.

Peralihan status dari WNI menjadi WNA tersebut secara yuridis memicu berlakunya Pasal 21 ayat (3) UUPA. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa WNI yang kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanah yang dipunyainya kepada pihak lain yang memenuhi syarat (WNI atau badan hukum tertentu) dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak hilangnya kewarganegaraan.³⁴ Apabila dalam tenggat waktu 1 (satu) tahun hak tersebut tidak dilepaskan, maka³⁵:

- Hak atas tanah tersebut gugur demi hukum; dan
- Tanah tersebut jatuh menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut tetap berlangsung.

Mekanisme pelepasan hak yang harus ditempuh oleh Diaspora Indonesia (eks-WNI) dalam tenggat waktu 1 (satu) tahun tersebut meliputi beberapa alternatif tindakan hukum, antara lain :

- Pengalihan Hak (Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar): Diaspora dapat mengalihkan Hak Milik tersebut kepada pihak lain (WNI) yang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik melalui pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁶
- Pelepasan Hak Kepada Negara: Diaspora membuat Akta Pelepasan Hak (APH) di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Notaris/PPAT, di mana tanah tersebut dilepaskan menjadi tanah negara dan mantan WNI tersebut dapat memohonkan hak baru yang sesuai untuk WNA (seperti Hak Pakai).³⁷

Ketentuan hapusnya hak otomatis ini menunjukkan betapa ketatnya perlindungan kedaulatan agraria nasional. Namun, dalam tataran praktis, pelaksanaan pelepasan hak kerap menemui kendala karena ketiadaan mekanisme pelaporan transparan antara instansi keimigrasian/kedubes dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

³⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 21 ayat (3) UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁷ Anthony Alexander Sompotan, *Apakah Melepaskan Hak Milik atas Tanah Otomatis Jadi Tanah Negara?*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan-lt4e4ced09c8bca/>, diakses pada 11 Oktober 2026.

Akibatnya, banyak terjadi *dormant property ownership* di mana mantan WNI tetap menguasai sertifikat Hak Milik secara *de facto* tanpa terdeteksi oleh sistem pendaftaran tanah.³⁸

c. Konversi dan Transisi Hak Atas Tanah Diaspora Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Guna memberikan kepastian hukum sekaligus mengakomodasi hak keperdataan diaspora tanpa berbenturan dengan asas kebangsaan, pemerintah mengundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah³⁹ sebagai aturan pelaksana Undang-Undang Cipta Kerja. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 ini menjadi jembatan atau pintu transisi yuridis dari kepemilikan Hak Milik menjadi hak-hak tertentu yang diizinkan bagi WNA.

Berdasarkan Pasal 69, Pasal 70 dan Pasal 71 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa WNA atau diaspora berstatus asing yang memberikan kontribusi, memiliki izin keimigrasian, atau dokumen resmi keimigrasian, dapat memiliki hak atas tanah berupa hak pakai atas tanah negara, tanah hak milik, atau tanah hak pengelolaan, serta Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SMRS) yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan untuk kawasan tertentu.⁴⁰

Mekanisme Konversi dan Transisi Hak bagi Diaspora berstatus asing diatur sebagai berikut:

- 1) Konversi Menjadi Hak Pakai: Sebelum tenggat waktu 1 (satu) tahun berakhir, Diaspora dapat mengajukan permohonan perubahan hak (penurunan hak) dari Hak Milik menjadi Hak Pakai atas namanya sendiri. Berdasarkan regulasi ini, Hak Pakai bagi Orang Asing dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu (30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun dan diperbarui 30 tahun) sehingga investasi atau nilai ekonomis tanah milik Diaspora tetap terlindungi.⁴¹

³⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit.*.

³⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

⁴⁰ *Ibid.*, Pasal 69 dan Pasal 70.

⁴¹ *Ibid.*, Pasal 52 jo. Pasal 70.

- 2) Kepemilikan Satuan Rumah Susun (Apartemen): PP No. 18 Tahun 2021 memberikan kelonggaran signifikan di mana Orang Asing/Diaspora dapat memiliki HMSRS yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau bahkan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) di kawasan ekonomi khusus, kawasan industri atau kawasan tertentu.⁴²

Instrumen transisi ini mengubah paradigma lama yang bersifat punitif (penyitaan oleh negara) menjadi lebih akomodatif dan solutif bagi hak keperdataan Diaspora, sepanjang batasan zonasi, harga minimal dan jenis properti dipenuhi sesuai peraturan perundang-undangan.⁴³ Walaupun opsi ini memberikan skema legalitas baru, pembatasan durasi hak dan syarat minimum harga properti sering kali dianggap mengurangi nilai ekonomis aset jika dibandingkan dengan status Hak Milik semula.

d. Kerentanan Praktik *Nominee Agreement* dan Akibat Hukumnya

Untuk mempertahankan kepemilikan Hak Milik tanpa harus mengalihkan aset kepada pihak luar, tidak sedikit diaspora Indonesia berstatus WNA yang mempraktikkan perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*). Dalam skema ini, diaspora eks-WNI ataupun WNA baik yang sudah memiliki tanah ataupun yang akan memiliki tanah membiayai pembelian tanah, namun sertifikat atas tanah didaftarkan atas nama kerabat atau pihak ketiga yang berstatus WNI. WNI tersebut bisa berupa rekan kerja, teman, kenalan atau siapapun yang bersedia karena ada imbalan materi dari diaspora eks-WNI atau WNA tersebut, kemudian membuat perjanjian pinjam nama di hadapan notaris.⁴⁴

Ditinjau dari perspektif Hukum Perdata Internasional dan Hukum Perdata Nasional, praktik *nominee agreement* merupakan wujud nyata dari *fraus legis* (penyelundupan hukum). Perjanjian *nominee* secara substansial bertujuan untuk menyalahi ketentuan larangan dalam Pasal 21 ayat (1) dan ayat (3) UUPA. Tindakan ini dikualifikasikan sebagai penyelundupan hukum karena menggunakan instrumen hukum privat untuk melanggar hukum publik yang bersifat memaksa.⁴⁵

⁴² *Ibid.*, Pasal 73.

⁴³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.

⁴⁴ Yosia Hetharie *Op.Cit.*, p.32-33.

⁴⁵ I Komang Adisena, *Perjanjian Nominee Sebagai Penyelundupan Hukum dalam Kepemilikan Tanah Oleh WNA: Analisis Yuridis terhadap Putusan PN Denpasar*, Private Law, Vol.6, No.1 (2026), p.318.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perjanjian wajib memenuhi syarat salah satunya yaitu kausa yang halal (*geoorloofde oorzaak*). Lebih lanjut, Pasal 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.⁴⁶ Artinya, ketika perjanjian *nominee* dibuat untuk melanggar UUPA dan ketertiban umum (*public order/ordre public*), maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan berakibat batal demi hukum seperti semula seolah-olah tidak pernah ada perjanjian (*restitutio in integrum*).

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS menjadi relevan untuk dianalisis karena secara eksplisit menilai rangkaian akta, meliputi perjanjian sewa menyewa, pengakuan utang dengan jaminan tanah, pernyataan dan kuasa, serta pemberian hak tanggungan, sebagai konstruksi hukum yang bertujuan mengalihkan penguasaan hak milik kepada WNA secara terselubung. Dalam perkara tersebut, pengadilan tidak hanya menilai aspek formil perjanjian, tetapi juga substansi dan tujuan hukumnya, sehingga memberikan penegasan terhadap larangan penyelundupan hukum (*fraus legis*) dalam kepemilikan tanah, dengan menyatakan rangkaian perjanjian yang dibuat para pihak sebagai batal demi hukum.⁴⁷

Hal ini tentu memiliki dampak berupa hilangnya perlindungan hukum kepemilikan tanah. Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA, ditegaskan kembali bahwa setiap jual beli atau perbuatan hukum yang bermaksud mengalihkan Hak Milik kepada orang asing, baik secara langsung maupun tidak langsung (termasuk *nominee*), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.⁴⁸ Sedangkan uang yang telah dibayarkan dan/atau dikeluarkan oleh Diaspora tidak dapat dituntut kembali.

⁴⁶ Pasal 1320 jo Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁷ I Komang Adisena, *Op.Cit.*, p.319.

⁴⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 26 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043.

Selain itu, apabila dalam sertifikat pemilikan tanah masih tercantum atas nama WNI (hal ini dimungkinkan karena Hukum Pertanahan Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif), yang berarti WNI tersebut adalah pemilik sah dimata hukum (*legal owner*), namun jika WNI tersebut hendak menjual, menjaminkan, atau telah meninggal dunia (sehingga tanah jatuh ke ahli warisnya), WNI Diaspora tidak memiliki posisi tawar hukum (*legal standing*) yang kuat untuk menggugat, karena dasar hukum gugatannya bersumber dari perjanjian yang batal demi hukum (*ex turpi causa non oritur actio*).⁴⁹

e. Analisis Sintesis dan Rekomendasi Kebijakan

Dari uraian di atas, terlihat jelas adanya ketegangan yuridis antara perlindungan kedaulatan agraria nasional yang kaku dengan jaminan perlindungan hak keperdataan bagi diaspora (eks-WNI) di era transnasional. Di satu sisi, UUPA memegang teguh asas kebangsaan demi melindungi tanah nasional agar tidak dikuasai secara mutlak oleh asing. Di sisi lain, perubahan kewarganegaraan diaspora sering kali bukan didasari niat melepaskan ikatan dengan Indonesia, melainkan demi tuntutan profesionalisme di luar negeri.

Penyelesaian yang ideal membutuhkan pendekatan yang berimbang. Negara tidak perlu mengorbankan asas kebangsaan UUPA dengan memberikan Hak Milik kepada WNA, namun diperlukan reformasi kebijakan yang menyeimbangkan kedaulatan pangan/agraria nasional (nasionalisme UUPA) dengan realitas globalisasi ekonomi dan potensi kontribusi diaspora.

Adapun rekomendasi kebijakan strategis yang komprehensif, ditinjau dari aspek regulasi, birokrasi dan perlindungan hukum :

1) Reformasi Regulasi Aspek Hukum Agraria dan Kewarganegaraan

- a) Penerapan kategori khusus bagi Diaspora Eks-WNI dalam Hukum Agraria, yakni Pemerintah perlu melakukan revisi atas peraturan pelaksana dari UU Cipta Kerja (seperti PP No. 18 Tahun 2021) untuk membedakan perlakuan antara *WNA murni*

⁴⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

(orang asing tanpa ikatan historis) dengan *Eks-WNI*. Eks-WNI sebaiknya diberikan hak khusus untuk mempertahankan Hak Milik atas satu unit hunian/properti warisan leluhur demi menjaga ikatan batin dengan tanah air, namun dengan batasan luas tertentu (misalnya maksimal 2.000 m²) agar tidak memicu spekulasi tanah.

b) Perpanjangan tenggat waktu (*grace period*) terhadap perwarisan, yakni Pemerintah direkomendasikan memperpanjang tenggat waktu pengalihan hak waris khusus bagi Eks-WNI menjadi 3 (tiga) hingga 5 (lima) tahun sebelum sanksi "hapus demi hukum" diterapkan. Hal ini karena jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA dinilai terlalu sempit dalam praktik internasional, mengingat pengurusan dokumen lintas negara, proses duka dan mitigasi konflik keluarga memerlukan waktu lama; dan/atau memberikan jangka waktu yang panjang terhadap Hak Pakai yang dapat diwariskan, dengan mengingat Konstitusi tidak melarang WNA untuk memegang Hak Pakai. Kebijakan dapat diubah agar properti warisan berstatus Hak Milik otomatis dikonversi menjadi Hak Pakai atas nama ahli waris Eks-WNI dengan jangka waktu yang sangat panjang (misalnya langsung diberikan 80 tahun seperti di beberapa wilayah Kawasan Ekonomi Khusus) dan dapat diwariskan kembali kepada keturunan mereka selama memegang Kartu Diaspora (KMIL).

c) Optimalisasi Kartu Diaspora (KMIL - Kartu Masyarakat Indonesia di Luar Negeri), yakni dengan memperkuat payung hukum Perpres No. 76 Tahun 2017 tentang KMIL. Dalam arti, kartu ini harus dilegitimasi secara kuat oleh Kementerian ATR/BPN agar dapat digunakan sebagai "paspor hukum agraria", di mana pemegang KMIL (Eks-WNI) diberikan kemudahan otomatis untuk konversi hak atas tanah tanpa birokrasi yang berbelit-belit.

d) Pemberian Hak Sewa Jangka Panjang (*Long-term Leasehold*), yakni eks-WNI tidak membeli tanahnya, melainkan menyewa tanah tersebut untuk jangka waktu sangat panjang, misalnya 30 tahun hingga 50 tahun. Selama masa sewa, bangunan yang ia dirikan atau renovasi di atas tanah tersebut adalah milik sah si penyewa dan ia bebas menempati, menyewakan kembali, atau menjual struktur bangunan tersebut kepada orang lain, seperti yang diterapkan oleh Negara Malaysia (*leasehold vs freehold*), Negara Jerman (*erbbaurecht*) dan Negara Thailand (*leasehold structure*).

2) Debirokrasi dan Digitalisasi dalam Aspek Administratif

a) Penyusunan Pedoman Standar Penerbitan Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) Transnasional, yakni Kementerian Luar Negeri bersama Kementerian Hukum dan HAM perlu membuat *one-stop service portal* digital untuk penerbitan SKHW Transnasional. Integrasi sistem *Apostille* di KBRI/KJRI dengan sistem dokumen elektronik di Indonesia akan memangkas waktu birokrasi dari berbulan-bulan menjadi hitungan hari.

b) Mekanisme Otomatisasi Penurunan Hak (*Automatic Downgrade System*), yakni BPN direkomendasikan menerapkan sistem otomatisasi: Jika dalam batas waktu tertentu ahli waris asing tidak menjual tanahnya, status sertifikat secara otomatis diturunkan dari Hak Milik menjadi Hak Pakai atas nama ahli waris asing tersebut (bukan disita negara), sepanjang properti tersebut digunakan sebagai hunian.

3) Solusi Finansial dan Perlindungan Keperdataan

a) Pembentukan *Asosiasi Penilai Properti & Trust Fund* Resmi. Guna menghindari pemerasan atau penjualan rugi (*distress sale*) karena ahli waris asing dikejar tenggat waktu 1 tahun, pemerintah dapat menunjuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau *Trust Fund* resmi yang bertindak sebagai jaminan jangka pendek.

Lembaga ini dapat membeli properti warisan tersebut dengan harga pasar yang adil, atau mengelolanya secara komersial dan menyalurkan dividennya kepada ahli waris asing sebagai bentuk hak keperdataan yang sah.

- b) Penyusunan Perjanjian Pranikah Standar & *Estate Planning* bagi Diaspora Indonesia. Kementerian Terkait perlu secara masif melakukan edukasi hukum kepada diaspora Indonesia mengenai pentingnya *Estate Planning* (perencanaan harta waris). Diaspora Indonesia diimbau untuk membuat Wasiat (*Will*) yang sejalan dengan UUPA sejak dini (misalnya, membuat klausul wasiat yang memerintahkan penjualan properti langsung saat ia wafat, atau menunjuk langsung ahli waris yang berstatus WNI), guna menghindari *deadlock* hukum di kemudian hari.

2. Efektivitas Pembuatan Perjanjian Pemisahan Harta Pasca Perkawinan (*Postnuptial Agreement*) Sebagai Perlindungan Hukum Atas Aset Properti Diaspora di Indonesia

a. Benturan rezim Hukum Perkawinan dan Asas Kebangsaan UUPA dalam perkawinan campuran

Perlindungan aset properti bagi diaspora Indonesia WNI yang melangsungkan perkawinan campuran (transnasional), termasuk pula diaspora Indonesia berstatus asing, dihadapkan pada persinggungan dua rezim hukum nasional yang bersifat imperatif. Di satu sisi, Rezim Hukum Perkawinan Nasional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang menganut asas unifikasi harta kekayaan perkawinan. Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, seluruh harta yang diperoleh sepanjang ikatan perkawinan secara otomatis berkualifikasi sebagai harta bersama (*community property*), kecuali diperjanjikan lain.⁵⁰ Dalam konteks perkawinan campuran antara WNI dan WNA, konstruksi pencampuran harta ini menimbulkan komplikasi yuridis yang signifikan.

⁵⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perkawinan*, Pasal 35 ayat (1) UU No.1 Tahun 1974, LN Tahun 1974 No.1, TLN No.3019.

Di sisi lain, Rezim Hukum Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang bertumpu pada Asas Kebangsaan dengan sifat protektif. Pasal 21 ayat (1) *jo*. Pasal 26 ayat (2) UUPA melarang secara mutlak penguasaan tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan (HGB) oleh WNA, baik secara langsung maupun tidak langsung.⁵¹ Ketika seorang WNI melangsungkan perkawinan dengan WNA tanpa adanya pemisahan harta, secara yuridis terjadi percampuran harta *ipso jure*. Hal ini mengakibatkan pasangan WNA secara tidak langsung turut memiliki separuh bagian atas aset properti yang dibeli di Indonesia.

Akibatnya, WNI pelaku perkawinan campuran tersebut dinilai kehilangan kapasitas yuridis kepemilikan penuhnya (kehilangan kecakapan hukum) untuk memiliki, membeli tanah atau bangunan berstatus Hak Milik/HGB atas nama pribadi selama harta perkawinan mereka tercampur dengan pasangan asingnya⁵², karena tanah dan bangunan tersebut berada di yurisdiksi Indonesia. Asas Kebangsaan UUPA mengesampingkan hukum personal asing (*lex patriae*) dari pasangan Diaspora⁵³ dan berdasarkan Pasal 21 ayat (3) UUPA, hak atas tanah tersebut wajib dilepaskan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Jika tidak, hak tersebut hapus demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.⁵⁴

Sebelum tahun 2015, instrumen pencegah pencampuran harta hanyalah perjanjian perkawinan yang dibuat sebelum atau pada saat perkawinan dilangsungkan (*prenuptial agreement*) sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (1) UU Perkawinan versi lama. Akan tetapi, mayoritas pasangan diaspora Indonesia tidak membuat *prenuptial agreement* dikarenakan keterbatasan literasi hukum sebelum menikah,

⁵¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 21 ayat (1) *jo* Pasal 26 ayat (2) UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

⁵² Boedi Harsono, *Op.Cit.*.

⁵³ Bayu Seto Hardjowahono, *Op.Cit.*.

⁵⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 21 ayat (3) UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

ataupun karena perkawinan dilangsungkan di luar negeri berdasarkan tata cara hukum asing yang tidak mengenal pemisahan harta otomatis, yang menyebabkan mereka secara absolut kehilangan hak konstitusional untuk memiliki properti berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan (HGB) di tanah airnya sendiri.

Kebuntuan normatif tersebut kemudian berhasil diperbaharui melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015. Mahkamah Konstitusi memberikan tafsir konstitusional baru terhadap Pasal 29 Undang-Undang Perkawinan dengan memperluas batas waktu pembuatan perjanjian perkawinan, yakni dengan melakukan redefinisi atas Pasal 29 ayat (1), (3) dan (4) UU Perkawinan dengan menyatakan bahwa perjanjian perkawinan dapat dibuat:

- Pada waktu, sebelum dilangsungkan, atau selama dalam ikatan perkawinan (*postnuptial agreement*);
- Dibuat atas persetujuan bersama kedua belah pihak dalam bentuk akta otentik notaris; dan
- Mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan, kecuali ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan.⁵⁵

Putusan Mahkamah Konstitusi ini secara konseptual mengubah sifat perjanjian perkawinan dari sekadar "perjanjian pra-nikah" menjadi instrumen hukum yang dapat dibuat secara fleksibel selama perkawinan berlangsung. Kehadiran *postnuptial agreement* mengubah doktrin ketertiban umum perihal property perkawinan campuran melalui 2 (dua) aspek penting, yaitu *Pertama*, pemulihan hak konstitusional, berupa pengembalian status WNI pelaku perkawinan campuran sebagai subjek hukum yang sah untuk memiliki Hak Milik atau HGB atas properti di Indonesia, tanpa terhambat oleh status kewarganegaraan pasangannya, dalam arti status harta yang dibeli pasca-perjanjian murni menjadi harta bawaan/pribadi WNI tanpa ada porsi hak milik pasangan asingnya.⁵⁶

⁵⁵ Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 69/PUU-XIII/2015.

⁵⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit.*.

Kedua, koreksi yuridis berkelanjutan, berupa penghapusan konsep kontaminasi kepemilikan asing terhadap tanah domestik akibat hubungan perkawinan, sepanjang pasutri tersebut sepakat memisahkan harta kekayaan mereka secara sah.⁵⁷

b. Evaluasi Efektivitas *Postnuptial Agreement* dalam Perlindungan Properti Diaspora

Meskipun Putusan Mahkamah Konstitusi No. 69/PUU-XIII/2015 secara dogmatis membuka ruang pembuatan *postnuptial agreement*, namun efektivitas penggunaan *postnuptial agreement* sebagai perisai hukum dalam melindungi aset properti sangat bergantung pada pemenuhan aspek formalitas, publisitas dan batasan temporal asas berlaku surut (*retroaktif*).

Agar sebuah *postnuptial agreement* mengikat dan memiliki kekuatan eksekutorial penuh terhadap pihak ketiga (termasuk bank, kreditur dan Badan Pertanahan Nasional), akta pemisahan harta yang dibuat di hadapan Notaris wajib dicatatkan pada Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Disdukcapil) atau Kantor Urusan Agama (KUA).⁵⁸ Hal ini merupakan syarat formal dan publisitas terkait *postnuptial agreement* yang telah dibuat agar kedudukannya menjadi sah atau diakui secara hukum, tidak hanya mengikat secara internal bagi suami-isteri dan berstatus *inter alios acta* (tidak berdaya laku) bagi pihak luar.

Bagi diaspora Indonesia yang melangsungkan perkawinan di luar negeri, *postnuptial agreement* wajib disertai dengan pencatatan pelaporan perkawinan luar negeri di Disdukcapil Indonesia sebagaimana diamanatkan Pasal 56 UU Perkawinan.⁵⁹ Ketidakpatuhan terhadap pelaporan perkawinan luar negeri ini berakibat pada ditolaknya pendaftaran *postnuptial agreement* oleh instansi berwenang di Indonesia, sehingga perlindungan hukum atas tanah menjadi tidak efektif.

⁵⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008.

⁵⁸ Pasal 61 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 108 Tahun 2019 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 96 Tahun 2018 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pendaftaran Penduduk dan Pencatatan Sipil.

⁵⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perkawinan*, Pasal 56 UU No.1 Tahun 1974, LN Tahun 1974 No.1, TLN No.3019.

Masalah krusial muncul terhadap aset tanah berstatus Hak Milik yang sudah terlanjur dibeli atau dimiliki oleh pasangan WNI perkawinan campuran sebelum *postnuptial agreement* dibuat. Penafsiran mengenai Frasa "mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan" kerap memicu perdebatan. Dalam doktrin hukum perjanjian (Pasal 1338 KUHPdata), *postnuptial agreement* tidak boleh merugikan hak-hak pihak ketiga yang telah terbit sebelum perjanjian dibuat.⁶⁰ Begitu juga dengan doktrin hukum agraria (Pasal 21 ayat 3 UUPA) yang menekankan terjadinya pelanggaran hukum apabila pembelian properti hak milik tanpa adanya perjanjian kawin, karena tanah itu bercampur menjadi harta bersama.

Apabila *postnuptial agreement* diniatkan berlaku surut untuk mengasingkan kepemilikan tanah Hak Milik yang terlanjur dibeli pada masa percampuran harta, tindakan ini berisiko digugat oleh kreditur atau pihak ketiga sebagai aksi penyelundupan hukum (*fraus legis*) demi menghindari sita jaminan.⁶¹ Oleh karena itu, *postnuptial agreement* dinilai jauh lebih efektif jika bersifat *prospektif* (melindungi properti yang baru akan dibeli di kemudian hari pasca akta dicatatkan).

Kekuatan mengikat *postnuptial agreement* terhadap pihak ketiga memerlukan syarat pencatatan publik. Pasal 29 ayat (1) UU Perkawinan pasca-putusan Mahkamah Konstitusi mensyaratkan pencatatan pada Pegawai Pencatat Nikah (KUA) atau Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Disdukcapil). Namun dalam praktiknya, Kantor Pertanahan setempat sering kali menerapkan standar pemeriksaan yang ragu-ragu terhadap sertifikasi tanah atas nama WNI pelaku kawin campur yang melampirkan *postnuptial agreement*. Hal ini dilakukan juga bukan tanpa dasar, selektifnya pemeriksaan oleh instansi yang berwenang tentu dengan mengedepankan asas kehati-hatian agar keberadaan perjanjian tersebut tidak merugikan pihak ketiga, *vide* Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Perkawinan pasca adanya putusan dari Mahkamah Konstitusi.⁶²

⁶⁰ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶¹ Subekti, *Op.Cit.*.

⁶² Indonesia, *Undang-Undang tentang Perkawinan*, Pasal 29 ayat (4) UU No.1 Tahun 1974, LN Tahun 1974 No.1, TLN No.3019.

Jika properti yang dimasukkan ke dalam *postnuptial agreement* sedang menjadi objek sengketa utang piutang atau jaminan sita jaminan pihak ketiga, maka klausul pemisahan harta tersebut dapat dideklarasikan tidak sah karena memuat iktikad buruk (*bad faith*).

c. Analisis Putusan dan Pertimbangan Hakim Terkait Perjanjian Pasca-Kawin

Kekuatan pembuktian dan batas efektivitas perjanjian pemisahan harta pasca-perkawinan terlihat jelas dalam yurisprudensi peradilan perdata Indonesia. Salah satunya dapat dicermati dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2125 K/Pdt/2019. Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menegaskan bahwa *postnuptial agreement* yang dibuat berdasarkan akta otentik Notaris dan telah dicatatkan pada Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil untuk non-muslim dan dicatatkan pada Kantor Urusan Agama untuk muslim, memiliki legalitas mengikat yang sah secara hukum (*legally binding*). Pertimbangan hakim menekankan bahwa dengan disahkannya pemisahan harta tersebut, keberadaan pasangan asing tidak lagi membatalkan hak pasangan WNI untuk menguasai tanah Hak Milik.⁶³

Hal ini juga tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 562 K/Pdt.Sus-Pailit/2021, majelis hakim agung secara konsisten menegaskan bahwa *postnuptial agreement* yang tidak atau belum dicatatkan secara resmi di lembaga pencatatan sipil tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi pihak ketiga.⁶⁴ Pertimbangan hakim bertumpu pada perlindungan kepastian hukum bagi pihak luar yang bertransaksi dengan salah satu pasangan.

Namun demikian, putusan peradilan juga memberikan batas tegas mengenai perlindungan hak pihak ketiga. Sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 885/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel, hakim membatalkan klausul pemisahan harta yang berlaku surut apabila terbukti *postnuptial agreement* tersebut dibuat untuk menghindari eksekusi jaminan utang atas harta bersama yang telah dijaminkan kepada

⁶³ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2125 K/Pdt/2019.

⁶⁴ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 562 K/Pdt.Sus-Pailit/2021.

pihak bank sebelum perjanjian pasca-kawin dibuat.⁶⁵ Pertimbangan ini mengonfirmasi bahwa efektivitas *postnuptial agreement* sangat bergantung pada iktikad baik (*good faith*) dan tidak dilanggarnya asas perlindungan pihak ketiga. Apabila salah satu pihak ternyata memiliki utang sebelum perjanjian dicatatkan, kreditor tetap berhak mengejar harta yang sebelumnya berstatus harta bersama tersebut.

Selaras dengan itu, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram dalam putusannya Nomor 162/Pdt.G/2017/PN.Mtr, juga secara jeli membedakan antara perjanjian pemisahan harta murni (*postnuptial*) dengan modus *nominee agreement* (pinjam nama) terselubung dalam perkawinan campuran.⁶⁶ Jika hakim menemukan fakta persidangan bahwa pembuatan *postnuptial agreement* dikombinasikan dengan akta kuasa mutlak menjual dan pinjam meminjam fiktif yang bertujuan memindahkan kendali mutlak pertanahan ke tangan pasangan asing/Diaspora, maka majelis hakim akan menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*) karena memiliki *causa* yang tidak halal melanggar Pasal 21 UUPA jo. Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hakim memposisikan pembatasan agraria sebagai hukum publik yang memaksa (*dwingendrecht*) yang kedudukannya berada di atas kebebasan berkontrak hukum privat (*party autonomy*).

d. Solusi Hukum dan Rekomendasi Penguatan Efektivitas

Untuk dapat mewujudkan kepastian hukum dan efektivitas *postnuptial agreement* sebagai perlindungan hak keperdataan aset diaspora Indonesia, langkah-langkah preventif dan konstruktif yang perlu dilakukan mencakup:

- 1) Penerapan struktur prospektif dalam perjanjian, yang merekomendasikan agar klausul dari pemisahan harta tersebut didesain secara prospektif untuk transaksi aset di masa depan (*prospective application*), sedangkan untuk aset yang sudah terlanjur diperoleh sebelum dilakukannya perjanjian (*existing asset*),

⁶⁵ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 885/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.

⁶⁶ Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 162/Pdt.G/2017/PN Mtr.

maka status properti tersebut sebaiknya diubah/diturunkan terlebih dahulu menjadi Hak Pakai sesuai koridor Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 guna menghindari risiko hapus demi hukum akibat Asas Kebangsaan UUPA.⁶⁷

- 2) Kepatuhan administrasi mutlak (*dual registrasion*) dan penerbitan Petunjuk Teknis Sektor Pertanahan. Pelaku perkawinan campuran wajib melakukan pendaftaran ganda: pertama, mendaftarkan akta notaris pemisahan harta ke Disdukcapil/KUA guna pemenuhan asas publisitas hukum perkawinan. Kedua, melaporkan dan mendaftarkan salinan sertifikat beserta akta pemisahan harta tersebut ke Kantor Pertanahan setempat agar sistem administrasi pertanahan mencatat WNI sebagai pemilik tunggal yang sah (*sole legal owner*) atas properti tersebut dan untuk menindaklanjuti sistem administrasi tersebut tentu Kementerian ATR/BPN perlu menerbitkan Peraturan Menteri yang memuat pedoman seragam bagi Kantor Pertanahan untuk menerima *postnuptial agreement* yang telah dicatatkan di Disdukcapil/KUA sebagai dasar pendaftaran Hak Milik atau HGB atas nama WNI pelaku kawin campur.
- 3) Pemberdayaan Perwakilan RI di Luar Negeri, yakni Kedutaan Besar Republik Indonesia dan Konsulat Jenderal perlu optimalisasi fungsi pendaftaran pelaporan perkawinan dan pengesahan akta *postnuptial agreement* bagi komunitas diaspora guna memangkas hambatan birokrasi saat pendaftaran aset di Indonesia.
- 4) Penggunaan Skema Kemitraan Badan Hukum, yakni bagi Diaspora yang ingin memiliki kontrol atas properti berskala besar, disarankan untuk tidak menggunakan *nominee agreement* perorangan. Skema yang aman adalah mendirikan Perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) yang secara sah diizinkan oleh hukum Indonesia untuk memegang hak atas properti berupa Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama badan hukum tersebut.⁶⁸

⁶⁷ Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

⁶⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Penanaman Modal*, Pasal 1 angka 3 UU No.25 Tahun 2007, LN Tahun 2007 No.67, TLN No.4724.

C. PENUTUP

Implementasi yuridis perubahan status kewarganegaraan diaspora Indonesia menjadi WNA berakibat langsung pada hilangnya kecakapan hukum (*legal capacity*) untuk bertindak sebagai subjek Hak Milik atas tanah di Indonesia. Berdasarkan asas *Lex Rei Sitae*, status kepemilikan benda tetap tunduk sepenuhnya pada hukum tempat benda berada, yaitu UUPA yang menganut asas kebangsaan protektif. Sesuai Pasal 21 ayat (3) UUPA, mantan WNI wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanahnya dalam jangka waktu satu tahun. Apabila tenggat waktu tersebut terlampaui, hak atas tanah gugur demi hukum dan menjadi tanah negara. Mekanisme transisi yang disediakan melalui PP No. 18 Tahun 2021, seperti konversi menjadi Hak Pakai atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SMRS), dengan memberikan skema legalitas baru bagi diaspora berstatus WNA. Namun, skema tersebut masih diwarnai kerumitan prosedur administratif, yang memicu maraknya praktik ilegal seperti *nominee agreement* (pinjam nama) yang secara hukum perdata batal demi hukum (*null and void*).

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 membawa pergeseran paradigma hukum keluarga dengan mengesahkan pemisahan harta pasca-perkawinan (*postnuptial agreement*) sebagai upaya perlindungan hukum atas aset properti diaspora di Indonesia. Perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta otentik Notaris dan dicatatkan pada KUA/Disdukcapil ini efektif memulihkan kecakapan hak keperdataan WNI pelaku perkawinan campuran sebagai pemegang Hak Milik/HGB tanpa terhalang porsi kepemilikan pasangan asingnya. Namun, efektivitas *postnuptial agreement* di lapangan masih terhambat oleh disparitas pelayanan di Kantor Pertanahan (BPN), perdebatan keberlakuan ke depan atau batas daya surut (*non-retroaktif*) atas aset yang dibeli sebelum perjanjian dibuat, serta keharusan menjaga iktikad baik agar tidak merugikan hak-hak kreditur atau pihak ketiga.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Cheshire, Geoffrey Chevalier. 1987. *Cheshire and North's Private International Law*. (London: Butterworths).
- Gautama, Sudargo. 2010. *Hukum Perdata Internasional Indonesia*. (Bandung: Alumni).
- Hardjowahono, Bayu Seto. 2013. *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Universitas Trisakti)
- Marzuki, Peter Mahmud. 2012. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Kencana).
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana).
- Satrio, J. 2001. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Soetikno, Iman. 1994. *Politik Agraria Nasional: Hubungan Manusia dengan Tanah yang Berdasarkan Pancasila*. (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press).
- Subekti. 2010. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).
- Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Sumardjono, Maria S.W. 2009. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. (Yogyakarta: Kompas).
- _____. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. (Jakarta: Kompas).

Publikasi

- Adisena, I Komang. *Perjanjian Nominee sebagai Penyelundupan Hukum dalam Kepemilikan Tanah oleh WNA: Analisis Yuridis terhadap Putusan PN Denpasar*. Private Law. Vol.6. No.1 (2026).
- Gorda, AAA. Ngurah Sri Rahayu. *Akibat Hukum Untuk Pemegang Hak Tanggungan Atas Vonis Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 Tentang Perjanjian Pernikahan*. Jurnal Analisis Hukum. Vol.6. No.1 (2023).
- Hetharie, Yosia. *Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum dalam Hukum Perdata Internasional*. Balobe Law Journal. Vol.2. No.1 (2022).

Website

- Sompotan, Anthony Alexander. *Apakah Melepaskan Hak Milik atas Tanah Otomatis Jadi Tanah Negara?*. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan-lt4e4ced09c8bca/>. diakses pada 1 Oktober 2026.

Sumber Hukum

Algemene Bepalingen van Wetgeving voor Indonesië (Peraturan Umum Mengenai Perundang-undangan untuk Indonesia), Staatsblad 1847 Nomor 23.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3019.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 63. Tambahan Lembaran Negara Nomor 4634.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 59.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 108 Tahun 2019 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 96 Tahun 2018 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pendaftaran Penduduk dan Pencatatan Sipil.

Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 69/PUU-XIII/2015.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2125 K/Pdt/2019.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 562 K/Pdt.Sus-Pailit/2021.

Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 162/Pdt.G/2017/PN Mtr.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 885/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel.