



Postgraduate Community Service Journal

Jurnal Homepage: <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/pcsj>

Legalitas Penguasaan Tanah Pesisir Pantai oleh Orang Asing Dalam Bisnis Kepariwisata, Desa Adat Canggü, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung

Putu Ayu Sriasih Wesna*, I Nyoman Sujana dan I Wayan Kartika Jaya Utama

Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali-indonesia

*ayuwesna@gmail.com

How to Cite: Wesna, P. A. S., Sujana, I. N., & Utama, I. W. K. J. (2023). Legalitas Penguasaan Tanah Pesisir Pantai oleh Orang Asing Dalam Bisnis Kepariwisata, Desa Adat Canggü, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung. *Postgraduate Community Service Journal*, 4(2): 70-78. DOI: <https://doi.org/10.22225/pcsj.4.2.2023.70-78>

Abstract

This Community Service is focused on socializing the legal legality of controlling coastal land by foreigners in Bali for tourism business purposes. The method used is empirical legal research with a statutory regulatory approach, conceptual approach, sociological approach and case approach. Based on authority theory, benefit theory and legal protection theory as analytical tools, it can be understood that the tourism business in Bali cannot be separated from the presence of foreigners. Likewise, the control of coastal land in Bali is not free from control by foreigners, either through legal or illegal investment, by taking advantage of mutually beneficial cooperation between local residents, as well as with Ada Village officials on the basis of sharing profits. The Balinese people, who have a unique culture with Hindu religious nuances, in their daily lives and in running business in the tourism sector are always based on the "Tri Hita Karana Philosophy" which is manifested in behavior that maintains a harmonious relationship between "Man and God", Man and Nature, and "Humans with other Humans". In this philosophy, the principle of good faith in investing is reflected, so that control of coastal land by foreigners for tourism business purposes is obliged to respect this very noble principle; However, in empirical facts it turns out that the control of coastal lands in Bali by foreigners under the guise of mutually beneficial cooperation actually tends to be detrimental to the use of traditional villages in implementing the religious values attached to these coastal lands. In the concept of mutually beneficial cooperation, it actually contains the bad intentions of foreigners to control Balinese land just to gain personal benefits at the expense of Bali's nature which is wrapped in mutually beneficial cooperation.

Keywords: Control of Coastal Land; Foreigners; Tourism Business

Abstrak

Pengabdian kepada Masyarakat ini difokuskan untuk mensosialisasikan legalitas hukum penguasaan tanah pesisir pantai oleh orang asing di Bali untuk kepentingan bisnis kepariwisataan. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum empirik dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan sosiologis dan pendekatan kasus. Berdasarkan pada teori kewenangan, teori kemanfaatan dan teori perlindungan hukum sebagai pisau analisis dapat dipahami bahwa bisnis kepariwisataan di Bali tidak bisa dilepaskan dari keberadaan orang asing. Demikian pula terhadap penguasaan tanah pesisir pantai di Bali-pun tidak luput dari penguasaan orang asing, baik melalui investasi legal maupun ada pula yang ilegal dengan memanfaatkan kerjasama saling menguntungkan antara penduduk local, maupun dengan prajuru Desa Ada atas dasar untuk berbagi keuntungan. Masyarakat Bali yang memiliki keunikan budaya dengan nuansa agama Hindu didalam kehidupan sehari-hari maupun dalam menjalankan bisnis dibidang kepariwisataan selalu berlandaskan pada "Falsafah Tri Hita Karana" yang terwujud dalam perilaku yang sangat menjaga hubungan harmonis antara "Manusia dengan Tuhan", Manusia dengan Alam, dan "Manusia dengan Manusia lainnya". Dalam falsafah inilah tercermin asas itikad baik dalam berinvestasi, sehingga penguasaan tanah pesisir pantai oleh orang asing untuk kepentingan bisnis kepariwisataan wajib hukumnya menghormati asas yang sangat mulia ini ; namun dalam fakta empiris ternyata penguasaan tanah-tanah pesisir pantai di- Bali oleh orang asing berkedok kerjasama saling menguntungkan ternyata cenderung merugikan pemanfaatan desa adat dalam melaksanakan nilai-nilai religious yang melekat pada tanah-tanah

pesisir tersebut. Dalam konsep kerjasama yang saling menguntungkan tersebut justru terkandung adanya itikad tidak baik dari orang asing untuk menguasai tanah Bali hanya untuk mendapatkan keuntungan pribadi dengan mengorbankan alam Bali yang dibungkus dengan Kerjasam saling menguntungkan.

Kata Kunci: Penguasaan Tanah Pesisir; orang asing; Bisnis Pariwisata

1. Pendahuluan

Konsep dasar hak menguasai tanah di Indonesia termuat didalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang selanjutnya disingkat UUD-NRI 1945 menentukan bahwa :”Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Sebelum amandemen UUD-NRI 1945, Pasal 33 Ayat (3) tersebut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 33 alinea 4 yang menentukan: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat, sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan pasal 33 Ayat (3) dan penjelasannya tersebut, maka terlihat bahwa menurut konsep UUD-NRI 1945, hubungan antara negara dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah hubungan penguasaan (Bakri, 2007), artinya bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu dikusai Negera dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Penjelasan otentik tentang pengertian bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya atau dengan kata lain sumber daya alam (SDA) dikuasai oleh negara, termuat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA yang berlaku sejak tanggal 24 September 1960. Dalam pasal 2 UUPA yang merupakan aturan pelaksanaan Pasal 33 Ayat (3) UUD-NRI 1945 menjelaskan pengertian hak menguasai Sumber daya Alam oleh Negara sebagai berikut:

Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai dari negara tersebut dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk:

Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat 2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan Makmur.

Hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat- masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah (Bakri, 2007).

Terkait dengan makna dikuasai oleh negara ini untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD-NRI 1945 ,menurut Boedi Harsono tidak perlu dan tidak pula pada tempatnya bangsa Indonesia ataupun negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat berindak selaku Badan

Penguasa (Harsono,1989). Perkataan “dikuasai” bukanlah berarti “dimiliki”, melainkan pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu untuk pada tingkatan yang tertinggi:

Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.

Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi,air,dan runag angkasa itu.

Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang- orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang negara untuk mengatur hubungan hukum antara orang- perorangan dengan tanah akan melahirkan hak-hak perorangan atas tanah, yaitu antara lain :

Hak-hak atas tanah (Pasal 4) UUPA.

Primer: Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh negara; (pasal16);

Sekunder: Hak Guna Bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa (Pasal 37, Pasal 41 dan pasal 53).

Wakaf (pasal 49).

Hak Jaminan atas tanah (Harsono,1989).

Penguasaan tanah Bali, pada era globalisasi ini telah cenderung dikuasai oleh para investor asing dibidang kepariwisataan, hal mana disebabkan karena Bali yang dikenal dengan berbagai sebutan menawan seperti sebutan palau Dewata , Pulau Surga, dan juga Pulau Seribu Pura memang mengandalkan pariwisata sebagai pendapatan utama, sehingga tanah Bali yang sangat mempesona telah mengundang banyak orang asing untuk ingin memperoleh tanah di Bali baik sebagai tempat tinggal, tempat usaha ataupun untuk berpekulasi. Masyarakat Pulau Bali menyebut tanah sebagai Ibu Pertiwi. Nilai-nilai religious pada Tanah bagi masyarakat Bali yang bernuansa agama Hindu tercermin dari filosofi “Tri Hita Karana”. Tri Hita Karana secara harfiah berasal dari kata Tri, Hita dan Karana. “Tri” artinya tiga, “Hita” artinya sejahtera, baik, senang, gembira, lestari, dan “Karana” berarti penyebab. Jadi Tri Hita Karana berarti tiga buah unsur yang merupakan penyebab tumbuhnya kebaikan dan kesejahteraan. Dengan demikian Tri Hita Karana merupakan suatu konsep tentang kesejahteraan dalam kehidupan masyarakat Pulau Dewata yang terdiri dari Parahyangan, Pelemahan dan Pawongan. Konsepsi ini tidak saja memiliki keunikan tetapi memiliki nilai-nilai universal bagi kehidupan tidak saja bagi masyarakat Bali tetapi juga bagi masyarakat yang ada dimuka bumi ini.⁵ Masyarakat Bali yang sebagian besar berkecimpung di dunia pariwisata telah menempatkan tanah (pelemahan) sebagai sesuatu yang memiliki nilai-nilai religious disamping bernilai ekonomis.

Keberadaan tanah Bali yang begitu mempesona yang didukung oleh keramahan penduduknya telah mengundang masuknya orang asing tidak saja untuk menikmati keindahan alam Bali, namun juga berniat untuk berinvestasi. Masuknya orang asing sebagai investor untuk berinvestasi menguasai tanah di Bali salah satunya adalah melalui perkawinan campuran. Pasal 57 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 dan Perubahannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Tentang perkawinan menyebutkan bahwa Perkawinan campuran adalah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan, dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia. Orang asing yang ingin menguasai tanah di Bali, mereka melakukan trik terselubung atau melakukan penyelundupan hukum melalui cara melangsungkan perkawinan dengan penduduk lokal Bali (wanita ataupun laki-laki) untuk dapat menguasai tanah Bali dengan berlindung di balik kedok sebagai suami istri. Pada prinsipnya berdasarkan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai (HP)

atas Tanah dan PP Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia; orang asing yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan memiliki satu rumah untuk rumah tinggal baik berupa rumah berdiri sendiri atau satuan rumah susun (sarusun) sepanjang rumah tersebut dibangun diatas hak pakai. Akan tetapi orang asing banyak yang ingin berbisnis dan berspekulasi memanfaatkan keindahan Tanah Alam Bali, melalui cara melakukan perkawinan campuran. Lembaga perkawinan yang sesungguhnya memiliki nilai-nilai yang sangat sakral telah dimanfaatkan hanya sebagai kedok untuk berbisnis seperti membangun Villa untuk dijual kembali dengan hak sewa kepada orang asing, sehingga tanopa dirasa ternyata tanah Bali telah dikuasai oleh orang asing, dan yang lebih membuat hati ini miris ternyata orang Bali banyak yang hasnyut tsnps diosadari sesungguhnya merek itu telah memanfaatkan keluguan wanita Bali atau laki-laki Bali yang pendidikannya kurang, yang penting dapat pemasukan dan cukup uang untuk merubah nasib. Mereka dengan bangga mau meminjamkan namanya kepada pasangannya (istri atau suami) orang asing (orang Bali menyebut Bule). Lembaga perkawinan hanya dipakai sebagai kedok belaka, padahal sesungguhnya mereka secara yuridis perkawinannya belum dicatatkan. Perkawinan yang dilakukannya baru sebatas hukum agama sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 2 ayat (1) UU No.1 Tahun 1974. Bilamana WNA tersebut tidak lagi memenuhi persyaratan untuk berkedudukan sebagai pemegang hak atas tanah tertentu ,ternyata tanah tersebut masih tetap dikuasai dengan berlindung diBalik ikatan suami istri,sehingga hal ini memungkinkan WNA telah menguasai tanah yang dilarang oleh UUPA.

2. Metode

Metode pelaksanaan dari Pengabdian Kepada Masyarakat Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Warmadewa tahun 2023 dengan judul Legalitas Penguasaan Tanah Pesisir Pantai Oleh Orang Asing Dalam Bisnis Kepariwisata, Desa Adat Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung akan dilaksanakan dengan metode sosialisasi dengan memberikan pengarahan pada Desa Adat Cangu akan pentingnya legalitas penguasaan tanah pesisir pantai oleh orang asing dalam bisnis kepariwisataan. Selain itu, juga dilakukan dengan metode diskusi (dialog) untuk memperoleh hasil dan sesuai sebagai bentuk pemecahan masalah yang dihadapi.

3. Hasil dan Pembahasan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia pada Pasal 4 dinyatakan bahwa Warga Negara Indonesia adalah :

Setiap orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau berdasarkan perjanjian Pemerintah Republik Indonesia dengan negar lain sebelum Undang-Undang ini berlaku sudah menjadi Warga Negara Indonesia;

Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah dan ibu Warga negara Indonesia;

Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah dan ibu Warga negara Asing;

Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah warga negara asing dan ibu Warga negara Indonesia;

Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga negara Indonesia, tetapi ayahnya tidak mempunyai kewarganegaraan atau hukum negara asal ayahnya tidak memberikan kewarganegaraan kepada anak tersebut;

Anak yang lahir dalam tenggang waktu 300 (tiga ratus) harisetelh ayahnya meninggal dunia dari perkawinan yang sah dan ayahnya warga negara Indonesia;

Anak yang lahir diluar perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negar Indonesia;

Anak yang lahir diluar perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negara asing yang diakui oleh seorang ayah kewarganegaraan Indonesia sebagai anaknya dan pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut berusia 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin;

Anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia yang pada waktu lahir tidak jelas status kewarganegaraan ayah dan ibunya.

Apabila tidak dipenuhi kriteria tersebut, orang tersebut dikategorikan sebagai orang asing, yang berakibat perbedaan yang tegas mengenai hak dan kewajiban dengan warga negara Indonesia dalam hal mendapat hak atas tanah. Selain kriteria tersebut, orang asing yang bermaksud untuk memiliki rumah-pun harus orang asing yang berkedudukan/tinggal di Indonesia dan kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional (pasal 1 Ayat (2) PP Nomor 41 Tahun 1996). Adapun penjelasan dari ketentuan tersebut menyatakan bahwa orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional dimaksudkan, bahwa pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing tersebut tidak boleh dilihat semata-mata dari kepentingan orang asing yang bersangkutan, tetapi lebih dari itu kehadirannya di Indonesia harus memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional. Dengan kata lain, makna orang asing yang kehadirannya di Indonesia lebih menunjukkan pada pengertian ekonomis (Lubis & Rahiu, 2013).

Seiring dengan pesatnya arus teknologi dan informasi telah meningkatkan hubungan manusia satu dengan manusia lainnya tidak lagi sebatas teritorial suatu negara akan tetapi juga telah merambah kawasan internasional, termasuk dalam hal hubungan perkawinan tidak terkecuali hubungan interaksi untuk berinvestasi. Kesempatan berinvestasi di Indonesia khususnya di Bali yang mengandalkan destinasi wisata Internasional membawa dampak positif dilihat dari berbagai segi. Namun dalam kaitannya dengan masalah-masalah yang berkenaan dengan pemberian hak atas tanah kepada WNA sebagaimana yang dikemukakan oleh (Sumardjono, 2005) diperlukan sikap yang akomodatif, tetapi dilandasi dengan konsistensi konsep yang berlaku dalam hukum tanah nasional kita. Jika jalan keluar tersebut secara yuridis dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan konsep yang ada, maka tentulah operasionalisasinya menghendaki disediakannya perangkat hukum yang mendukung sehingga terjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Meskipun orang asing diberikan peluang untuk membeli dan memiliki rumah dengan status hak atas tanah tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia namun dalam PP tersebut masih terdapat kerancuan pemahaman dan inkonsistensi. Pasal 2 angka 1 huruf b menyebutkan bahwa : WNA dapat memiliki rumah yang berdiri sendiri diatas bidang tanah hak pakai atas tanah negara (HPTN) atau diatas bidang tanah yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah. Perjanjian tersebut harus dalam bentuk tertulis dengan akta PPAT dan wajib didaftarkan (Pasal 3 dan pasal 4).

PP Nomor 41 Tahun 1996 berbicara tentang pemilikan rumah tinggal/hunian (bangunan) oleh WNA dengan cara penguasaan (hak atas) tanahnya baik atas tanah negara atau melalui perjanjian dengan pemegang hak atas tanah, dan apabila melalui perjanjian harus dalam bentuk akta PPAT (karena obyek perjanjian adalah pemberian hak baru atas tanah) dan wajib didaftarkan. Begitu pentingnya tanah bagi manusia telah menyebabkan tanah tersebut mempunyai nilai ekonomis yang tinggi lebih lagi untuk kepentingan investasi dibidang kepariwisataan, sehingga oleh Ter Haar disebut bahwa tanah merupakan tempat tinggal, memberikan kehidupan dan penghidupan, tanah dimana manusia dimakamkan dan hubungannya bersifat magis-religius (Haar, 1991). Seiring dengan pandangan Ter Haar ini, Tanah oleh (Auslan, 1986) dalam sebuah pendapatnya menyebutkan bahwa tanah bisa berarti investasi, sumber keuntungan ekonomis yang bisa diterjemahkan dalam pengertian yang abstrak, yaitu sebagai keringat yang mengucur dari tubuh manusia beserta segenap

konsekuensi pandangan hidup yang tumbuh dari situ

Berkenaan dengan penguasaan tanah untuk berinvestasi oleh orang asing yang terjadi di Bali banyak memakai kedok melakukan perkawinan campuran. Sehubungan dengan masalah perkawinan campuran yang melibatkan orang-orang yang berlainan kewarganegaraan, berdasarkan Pasal 58 Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 orang yang melakukan perkawinan campuran itu dapat memperoleh kewarganegaraannya dari suami atau istri dan dapat pula kehilangan kewarganegarannya menurut cara-cara yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (yang selanjutnya disingkat UU Kewarganegaraan 2006). Terkait dengan status kewarganegaraan perkawinan campuran, Indonesia menganut asas persamaan kedudukan bahwa wanita maupun laki-laki dapat kehilangan kewarganegaraan akibat perkawinan campuran tersebut. Hal mana dapat dilihat pada ketentuan Pasal 26 Ayat (1) dan (2) yang menentukan :

Perempuan Warga negara Indonesia yang kawin dengan laki-laki Warga negara asing kehilangan kewarganegaraan Republik Indonesia jika menurut hukum Negara asal suaminya, kewarganegaraan istri mengikuti kewarganegaraan suami sebagai akibat perkawinan campuran;

Laki-laki Warga negara Indonesia yang kawin dengan perempuan Warga negara Asing kehilangan kewarganegaraan Republik Indonesia jika menurut hukum negara Istrinya, kewarganegaraan suami mengikuti kewarganegaraan istri sebagai akibat perkawinan tersebut.

Di dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan dan Perubahannya Undang-Undang Nomor 16 tahun 2019 dinyatakan bahwa status kewarganegaraan istri tidak dengan sendirinya tunduk pada status kewarganegaraan suami dan tidak dengan sendirinya tunduk pada hukum yang berlaku bagi suami. Memperhatikan ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa kedudukan suami dan istri sama-sama dapat kehilangan kewarganegaraan yaitu laki-laki maupun wanita yang melakukan perkawinan campuran akan mengikuti status suami atau istri apabila negara menghendakinya. Akan tetapi bilamana tidak, masing-masing istri atau suami dapat mempertahankan kewarganegaraannya.

Undang-undang kewarganegaraan memberikan kesempatan kepada WNI yang melakukan perkawinan campuran untuk memilih kewarganegaraannya, yang berarti suami dapat memperoleh kewarganegaraan istri begitu juga sebaliknya istri dapat memperoleh kewarganegaraan suami jika dengan kehendak sendiri menentukan mengikuti kewarganegaraan suami. Seorang WNI laki-laki atau wanita yang kawin dengan seorang WNA kehilangan kewarganegaraan Indonesia apabila dan pada waktu dia dalam satu tahun setelah perkawinannya berlangsung menyatakan keterangan untuk melepaskan kewarganegaraan Indonesianya.

Terkait dengan issue hukum yang menjadi focus kajian dalam artikel ini adalah mengenai penguasaan tanah sebagai obyek investasi oleh orang asing sebagai akibat perkawinan campuran, jelas berpotensi memunculkan adanya harta benda perkawinan, kecuali mereka membuat perjanjian kawin. Menganalisis mengenai harta benda perkawinan didalam Undang-Undang Perkawinan diatur dalam Pasal 35 s.d. Pasal 37, sedangkan didalam KUH.Perdata dapat dilihat secara terperinci dari ketentuan Pasal 119 s.d Pasal 198. Pada ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Perkawinan disebutkan bahwa:

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 dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Pengaturan harta benda perkawinan dalam KUH.Perdata dengan Undang-Undang

Perkawinan adalah sangat berbeda, karena dalam KUH.Perdata hanya mengenal satu kelompok atau golongan harta dalam perkawinan yaitu harta persatuan suami istri, sedangkan dalam UU Perkawinan mengenal pemisahan harta yaitu harta bawaan dan harta bersama antara suami istri.

Perkawinan campuran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 57 Undang-Undang Perkawinan adalah “*Perkawinan antara seorang pria dengan seorang wanita, yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia*”. Akibat hukum dari adanya perkawinan campuran ini terutama terhadap harta benda antara lain, “kepemilikan atas benda tidak bergerak berupa tanah dan segala sesuatunya yang melekat pada tanah”, Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA pada Pasal 21 Ayat (3) disebutkan bahwa Warganegara Asing tidak diperbolehkan memiliki tanah meskipun perolehannya merupakan perolehan dari akibat adanya harta bersama yaitu percampuran harta dalam perkawinan. Atas perolehannya tersebut WNA harus melepaskan tanahnya tersebut dalam jangka waktu satu tahun, apabila lewat jangka waktu tersebut maka tanahnya akan jatuh pada negara.

Perkawinan campuran inilah secara empiris di daerah wisata seperti di Pulau Bali banyak yang dimanfaatkan oleh mereka yang melakukan perkawinan campuran untuk menguasai tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian yang dijadikan obyek investasi secara terus menerus layaknya seperti hak milik tanpa ada instansi yang melakukan pengawasan. Berdasarkan pada hasil pengamatan secara empiris di beberapa wilayah di Bali seperti di daerah Seminyak, Canggu di Kabupaten Badung, Ubud di Kabupaten Gianyar, dan Lembongan di Kabupaten Klungkung banyak pasangan berkedok perkawinan campuran yang secara factual melakukan bisnis Villa dengan menguasai tanah untuk investasi. Ketentuan yang mengatur kemungkinan orang asing untuk memiliki Rumah Tinggal atau hunian diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, yakni :

Rumah berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah :

Hak pakai atas tanah negara;

Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah.

Satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak pakai atas tanah negara.

Adapun klasifikasi rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing tidak dijelaskan di dalam PP Nomor 41 Tahun 1996, tetapi ada pada ketentuan pasal 2 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 7 tahun 1996 tentang persyaratan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing (PMNA No.7 tahun 1996). Pasal 2 Ayat (2) PMNA Nomor 7 Tahun 1996 menyebutkan bahwa klasifikasi rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing adalah rumah yang dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing adalah rumah susun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana.

Pengaturan mengenai pemilikan rumah hunian oleh orang asing dengan konsep sampai dengan saat ini belum ada. Sering kali hal tersebut dibandingkan dengan keadaan diluar negeri yang memungkinkan diberikan hak kepemilikan rumah bagi orang asing untuk jangka waktu 90 tahun seperti di Malaysia, sedangkan di Indonesia hanya 20 tahun dengan hak pakai atas tanah negara (Budiono, 2015). Hak Pakai atas tanah negara berdasarkan pada ketentuan pasal 42 huruf b UUPA Jo. Pasal 49 Ayat (2) huruf e PP Nomor 18 Tahun 2021 dimungkinkan untuk diberikan kepada orang asing dengan jangka waktu tertentu. Pemilikan rumah yang dibangun diatas tanah yang dikuasai berdasarkan perjanjian tertulis dengan pemegang hak atas tanah juga dimungkinkan berdasarkan ketentuan Pasal 52 UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penguasaan tanah berdasarkan “Perjanjian Tertulis” dengan pemegang hak atas tanah inilah yang sering dimanfaatkan oleh orang asing untuk dapat menguasai tanah secara terus-menerus untuk berinvestasi layaknya

seperti pemegang hak milik. Dasar yang dipakai adalah membuat “perjanjian kawin”. Pasangan suami-istri yang melakukan perkawinan campuran yang membuat perjanjian pemisahan harta, jelas masih dapat menguasai tanah dengan hak milik meskipun penguasaan itu untuk berbisnis, dan bukan untuk tempat tinggal sebagaimana dimaksud Pasal 52 UU No. 1 Tahun 2011, melainkan mereka menguasai tanah untuk berinvestasi dibidang penyediaan hunian atau tempat tinggal berupa villa untuk orang asing.

Menyikapi adanya fakta hukum yang demikian, penulis sepakat dengan pendapatnya Mosh.Isnaeni yang mengatakan bahwa perkawinan campuran tersebut dikatakan sebagai perkawinan internasional, karena ada unsur asing yang terkandung didalamnya, yaitu salah satu pihak tunduk pada sistem hukum yang berbeda terlebih lagi adanya dorongan yang kuat dari arus globalisasi ini seyogyanya perkawinan internasional ini disikapi dengan arif dan bijaksana agar bangsa Indonesia benar-benar merupakan bagian dari masyarakat dunia yang bermartabat (Isnaeni, 2016). Terkait dengan issue hukum yang menjadi focus kajian, maka ada baiknya Instansi yang mempunyai kewenangan untuk melakukan control diperjelas, sehingga dalam terjadi pelanggaran terhadap penguasaan tanah oleh orang asing untuk berinvestasi dapat terdeteksi oleh instansi yang berwenang untuk mengambil langkah-langkah penentuan hak dan kewajiban sebagai pihak yang menguasai tanah untuk investasi. Pelanggaran- pelanggaran hukum seperti penyelundupan hukum terhadap izin tinggal di Indonesia, penghindaran pajak berusaha, dan juga adanya penyerahan uang kas dari sumber yang tidak jelas kepada pasangannya yang warga negara Indonesia untuk membeli tanah untuk dikuasai secara terus-menerus tanpa ada instansi yang berwenang untuk melakukan pengawasan/*controlling*) dan penindakan. Sehingga akibat hukum yang terjadi adalah timbulnya kerugian berupa hilangnya pemasukan negara atau pemerintah daerah dalam hal pengenaan kewajiban perpajakan. Sehingga perlu adanya penegasan terhadap instansi mana yang berwenang melakukan control/pengawasan terhadap perbuatan hukum penguasaan tanah untuk investasi bagi orang asing yang memanfaatkan celah perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 29/PUU-XIII/2015.

4. Simpulan

Penguasaan tanah oleh orang asing untuk berinvestasi di Bali sangat sulit dilakukan pengawasan oleh pemerintah, karena mereka yang melakukan perkawinan campuran ini pada satu sisi telah membuat perjanjian kawin pemisahan harta, sehingga terjadi pemisahan harta milik suami dan/atau milik istri yang berbeda kewarganegaran dan salah satu adalah warga negara indonesia. Orang asing berdasarkan peraturan perundang-undangan hanya boleh menguasai tanah dengan hak pakai untuk jangka waktu tertentu, namun dengan memanfaatkan celah perjanjian tertulis yang diberikan oleh ketentuan Pasal 52 UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, justru telah dimanfaatkan oleh mereka yang melakukan perkawinan campuran ini untuk membuat perjanjian kawin dengan tujuan dapat menguasai tanah diberbagai tempat dengan Hak Milik untuk berbisnis, sehingga secara yuridis tidak melanggar hukum, akan tetapi secara empiris /factual telah terjadi penyelundupan hukum yang merugikan negara, karena mereka itu sesungguhnya tidak lagi memenuhi persyaratan untuk berkedudukan sebagai pemegang hak , baik sebagai pemegang hak pakai maupun hak milik.

Daftar Pustaka

- Auslan, P. M. (1986). *Tanah Perkotaan dan Perlindungan Rakyat Jelata*; Terjemahan Wahana Lingkungan Hidup. Jakarta: PT. Grammedia.
- Bakri, M. (2007). *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (paradigma baru Untuk Reformasi Agraria)*. Yogyakarta: Citra Media.
- Budiono, H. (2015). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Buku Ketiga. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti
- Haar, T. (1991). *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*. Terjemahan Soebakti Poesponoto. Jakarta: PT.

PradnyaParamita.

Harsono, B. (1989). *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.

Isnaeni, M. (2016). *Hukum Perkawinan Indonesia*. Surabaya.

Lubis, H. M. Y., & Rahu, A. (2013). *Kepemilikan Properti Di Indonesia, Termasuk Kepemilikan Rumah oleh Orang Asing*. Bandung: CV. Mandar Maju.

Sumardjono, M. S. W. (2005). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas