KEPASTIAN HUKUM PENGALIHAN HAK MILIK AKIBAT PERUBAHAN KEWARGANEGARAAN: MASA TENGGANG DAN PERLINDUNGAN HAK

Raja Nicholas Efraim Siagian, Fakultas Hukum Tarumanagara,
email : raja.205190114@stu.untar.ac.id
Rasji, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, email : *rasji@fh.untar.ac.id*

doi: https://doi.org/10.24843/KS.2026.v15.i01.p03

ABSTRAK

Pengalihan hak milik atas tanah akibat perubahan kewarganegaraan dari Warga Negara Indonesia (WNI) menjadi Warga Negara Asing (WNA), serta mengkaji kepastian dan perlindungan hukum bagi bekas WNI. Berdasarkan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), seseorang yang kehilangan kewarganegaraan Indonesia wajib melepaskan hak milik atas tanahnya dalam jangka waktu paling lama satu tahun sejak kehilangan kewarganegaraan. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, hak milik atas tanah hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan kewarganegaraan mengakibatkan seseorang tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai subjek pemegang hak milik atas tanah berdasarkan asas nasionalitas. Meskipun UUPA telah mengatur kewajiban pelepasan hak beserta jangka waktunya, pelaksanaannya masih memerlukan kejelasan mengenai mekanisme pengalihan hak, persyaratan penerima hak, dan administrasi pendaftaran tanah. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pengaturan teknis guna mewujudkan kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum bagi bekas WNI dan pihak ketiga yang berkepentingan.

Kata kunci: Pengalihan Hak Atas Tanah, Perubahan Kewarganegaraan, Asas Nasionalitas, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

This study examines the transfer of land ownership rights resulting from a change of citizenship from Indonesian citizens (WNI) to foreign nationals (WNA), as well as the legal certainty and legal protection afforded to former Indonesian citizens. Pursuant to Article 21 paragraph (3) of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA), individuals who lose their Indonesian citizenship are required to relinquish their land ownership rights within a maximum period of one year from the date of losing their citizenship. Failure to fulfill this obligation results in the extinguishment of land ownership rights by operation of law, with the land reverting to the State. This study employs a normative legal research method using statutory and conceptual approaches. The findings indicate that a change of citizenship causes an individual to no longer satisfy the legal requirements to hold land ownership rights under the principle of nationality. Although the UUPA regulates the obligation and time limit for relinquishing land ownership rights, further clarity is required regarding the mechanisms for transferring such rights, the eligibility requirements for recipients, and land registration procedures. Therefore, more comprehensive technical regulations are necessary to ensure legal certainty and provide legal protection for former Indonesian citizens and other interested third parties.

Keywords: Transfer of Land Ownership Rights, Change of Citizenship, Principle of Nationality, Legal Certainty, Legal Protection.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan berbangsa dan bermasyarakat, tanah memiliki nilai strategis karena tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi juga menjadi salah satu unsur penting dalam menunjang pembangunan dan pertumbuhan ekonomi. Oleh karena itu, pemanfaatan serta penguasaan tanah memerlukan landasan hukum yang jelas agar dapat dilaksanakan secara tertib dan berkeadilan. Di Indonesia, prinsip pengaturan agraria berpedoman pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menempatkan negara sebagai pihak yang memiliki kewenangan untuk menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya demi mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat. Prinsip konstitusional tersebut selanjutnya menjadi dasar bagi negara dalam membentuk kebijakan dan peraturan hukum agraria nasional.[1] Sebagai pelaksanaan amanat konstitusi, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) meletakkan asas nasionalitas dalam pengaturan hak atas tanah. Pasal 9 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan UUPA. Dengan tegas diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yang menyatakan kepemilikan hak milik atas tanah secara hukum dibatasi hanya bagi pihak yang berstatus sebagai Warga Negara Indonesia (WNI). Hak milik merupakan hak yang memiliki alas tanah berkedudukan paling kuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Meskipun demikian, penggunaannya tetap harus memperhatikan fungsi sosial tanah serta ketentuan hukum yang berlaku.

Persoalan hukum timbul apabila seseorang yang semula berkewarganegaraan Indonesia kemudian mengalami perubahan status kewarganegaraan dari Warga Negara Indonesia (WNI) menjadi Warga Negara Asing (WNA), tetapi masih pemegang hak milik atas tanah di wilayah Indonesia. Perubahan status kewarganegaraan tersebut mengakibatkan orang yang bersangkutan tidak lagi memenuhi persyaratan hukum untuk memiliki hak milik atas tanah, mengingat UUPA secara tegas membatasi kepemilikan hak tersebut hanya bagi Warga Negara Indonesia (WNI).[2] Pasal 21 ayat (3) UUPA secara khusus mengatur dua peristiwa hukum yang harus dibedakan: perolehan hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, dan kehilangan kewarganegaraan Indonesia oleh pemegang hak. Artikel ini membatasi kajian pada peristiwa kedua, yakni perubahan status seseorang dari WNI menjadi WNA. Kajian mengenai pewarisan kepada ahli waris yang berubah kewarganegaraan dipakai sebatas pembanding untuk menegaskan bahwa kedua pemicu tersebut memiliki konstruksi berbeda (Supriyana et al., 2020). Perkawinan campuran, ketika WNI tetap berstatus WNI tetapi pasangannya WNA, merupakan isu berbeda dan tidak menjadi objek analisis. Jika bekas WNI tidak melepaskan hak dalam satu tahun sejak kehilangan kewarganegaraan, hak milik hapus demi hukum dan tanah jatuh kepada negara, dengan tetap memperhatikan hak pihak lain yang membebaninya.

Perubahan kewarganegaraan dari WNI menjadi WNA membawa dampak terhadap status kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Hal ini disebabkan oleh

[1] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).
[2] Urip Santoso, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017).

ketentuan UUPA yang mensyaratkan kewarganegaraan Indonesia sebagai dasar untuk memiliki hak milik atas tanah. Permasalahan dapat terjadi apabila bekas WNI tidak memenuhi kewajiban untuk melepaskan hak miliknya, menghadapi kendala dalam proses pengalihan kepada pihak yang berhak, atau mengalami hambatan dalam pengurusan administrasi pertanahan. Oleh sebab itu, diperlukan prosedur yang jelas agar penyelesaian status hak atas tanah dapat terlaksana sesuai ketentuan hukum dan memberikan kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Samsaimun (2019) membahas penggunaan kuasa menjual sebagai salah satu cara praktis untuk mengupayakan pengalihan tanah oleh bekas WNI. Kuasa tersebut hanya memberi kewenangan untuk melakukan tindakan hukum; kuasa itu sendiri tidak memindahkan hak dan tidak menghentikan tenggang waktu satu tahun dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA. Karena itu, pengalihan harus benar-benar terlaksana kepada subjek yang memenuhi syarat dan didaftarkan sebelum tenggang waktu berakhir. Jika waktu itu lewat tanpa pelepasan atau peralihan yang sah, hak milik hapus demi hukum dan tanah jatuh kepada negara. Kuasa menjual tidak dapat lagi menghasilkan peralihan atas hak milik yang telah hapus. Akibat terhadap surat kuasa perlu ditentukan menurut isi, sifat, dan objek kuasanya; apabila objek kewenangan tidak lagi ada secara hukum, kuasa tidak dapat dilaksanakan. Artikel ini tidak menyamakan keadaan itu secara otomatis dengan batal demi hukum berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, sebab pasal tersebut menilai syarat sah perjanjian saat pembentukannya dan kesimpulan batal harus didukung analisis atas perjanjian konkretnya.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum pengalihan hak milik atas tanah akibat perubahan kewarganegaraan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?
2. Bagaimana kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi bekas WNI yang masih memiliki hak milik atas tanah di Indonesia setelah kehilangan kewarganegaraan Indonesia?

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan ini bertujuan menganalisis pengaturan dan akibat hukum perubahan kewarganegaraan dari WNI menjadi WNA terhadap hak milik atas tanah, termasuk tenggang waktu pelepasan hak, akibat lewatnya tenggang waktu, fungsi kuasa menjual, serta kepastian dan perlindungan hukum bagi bekas WNI dan pihak ketiga.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum primer meliputi UUPA, peraturan kewarganegaraan dan pendaftaran tanah, serta putusan pengadilan yang relevan. Bahan hukum sekunder berupa buku dan artikel ilmiah digunakan untuk menjelaskan asas nasionalitas dan teori perlindungan hukum. Analisis dilakukan secara kualitatif dan deskriptif-analitis. Putusan mengenai perjanjian nominee dipakai secara terbatas sebagai pembanding mengenai larangan penghindaran asas nasionalitas, bukan

sebagai preseden langsung mengenai kehilangan kewarganegaraan menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Asas Nasionalitas

Kepemilikan tanah berdasarkan status hak milik dapat dipahami sebagai salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik merupakan hak turunan, terkuat, dan ter penuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa seluruh hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Karakteristik yang menjadikan hak milik sebagai hak atas tanah dengan kedudukan yang kuat dalam sistem hukum agraria nasional.[3] Hak milik tidak dapat dimiliki oleh setiap orang tanpa pembatasan. UUPA menetapkan persyaratan dalam pihak yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak milik tanah, mencerminkan penerapan asas nasionalitas yang menempatkan kewarganegaraan Indonesia sebagai persyaratan utama untuk memiliki hak milik atas tanah. Kajian mengenai asas nasionalitas juga menegaskan batas subjek tersebut dalam hukum agraria. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa status kewarganegaraan menentukan kelayakan seseorang sebagai pemegang hak milik atas tanah, sehingga perubahan kewarganegaraan dapat memengaruhi keberlangsungan hak yang telah dimilikinya.

Boedi Harsono menjelaskan bahwa pembentukan hukum agraria nasional didasarkan pada prinsip penguasaan negara dan pengutamaan kepentingan nasional dalam pengaturan hubungan hukum antara masyarakat dengan tanah.[4] Dengan demikian, pembatasan kepemilikan hak milik bagi WNI merupakan bagian dari kebijakan hukum agraria nasional untuk menjaga agar hak atas tanah yang mempunyai kedudukan paling kuat tetap berada dalam penguasaan subjek hukum yang memenuhi persyaratan nasionalitas. Asas nasionalitas juga harus dipahami sebagai bentuk pengaturan terhadap hubungan hukum antara subjek hukum dan tanah, bukan sebagai penghapusan seluruh hak keperdataan orang asing. UUPA masih memberikan kemungkinan bagi orang asing untuk memperoleh jenis hak atas tanah tertentu sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Namun, hak milik tetap dibatasi hanya bagi WNI.[5]

Perubahan status kewarganegaraan seseorang dari WNI menjadi WNA menyebabkan orang tersebut tidak lagi memenuhi persyaratan subjektif untuk mempertahankan hak milik atas tanah. Konsekuensi tersebut bukan semata-mata timbul karena kebijakan administratif, melainkan merupakan akibat dari pembatasan yang secara tegas ditentukan oleh UUPA. Pasal 21 ayat (3) UUPA memang mencakup percampuran harta karena perkawinan, tetapi peristiwa tersebut berbeda dari kehilangan kewarganegaraan. Dalam kasus perkawinan campuran, warga negara Indonesia dapat tetap menjadi WNI; persoalan yang timbul berkaitan dengan harta bersama dan syarat subjek pemegang hak. Fokus penelitian ini adalah bekas WNI yang kehilangan status kewarganegaraan Indonesia. Karena itu, pembahasan mengenai

[3] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 20 ayat (1).

[4] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 (Jakarta: Djambatan, 2008).

[5] Maria S.W. Sumardjono, Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing (Jakarta: Kompas, 2007).

perkawinan campuran tidak digunakan untuk menjelaskan akibat hukum yang berlaku bagi bekas WNI.

Akibat Hukum Perubahan Kewarganegaraan terhadap Hak Milik Atas Tanah

Perubahan kewarganegaraan merupakan peristiwa hukum yang dapat menyebabkan seseorang kehilangan statusnya sebagai WNI. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia mengatur berbagai keadaan yang menyebabkan seseorang kehilangan kewarganegaraan Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Pasal 23.[6] Ketika seseorang kehilangan kewarganegaraan Indonesia, akibat hukumnya tidak hanya berkaitan dengan status personal dan administrasi kependudukan, tetapi juga dapat memengaruhi hak keperdataan tertentu yang mensyaratkan kewarganegaraan Indonesia. Salah satu hak yang terdampak adalah hak milik atas tanah.

Pasal 21 ayat (3) UUPA memberikan ketentuan khusus terhadap WNI yang kehilangan kewarganegaraannya setelah berlakunya UUPA. Orang tersebut diwajibkan untuk melepaskan hak milik atas tanah dalam jangka waktu satu tahun sejak kehilangan kewarganegaraan. Ketentuan ini memberikan kesempatan kepada bekas WNI untuk menyelesaikan status kepemilikan tanahnya agar tidak bertentangan dengan asas nasionalitas.[7] Dalam ketentuan tersebut terdapat dua akibat hukum yang perlu dibedakan. Pertama, selama jangka waktu satu tahun, pemegang hak diberikan kesempatan untuk melakukan pelepasan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kedua, apabila jangka waktu tersebut telah berakhir dan hak milik tidak dilepaskan, hak milik tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan tetap memperhatikan hak pihak lain yang membebaninya.

Samsaimun (2019) menempatkan kuasa menjual sebagai salah satu sarana praktis, tetapi kuasa tidak dapat menggantikan terjadinya peralihan hak. Hak milik atas tanah dialihkan dengan perbuatan hukum yang memenuhi ketentuan pertanahan dan pendaftaran; surat kuasa semata tidak menjadikan penerima kuasa sebagai pemegang hak. Dengan demikian, kuasa yang belum digunakan sampai berakhirnya tenggang satu tahun tidak mempertahankan hak milik pemberi kuasa. Setelah hak hapus demi hukum, tidak ada lagi hak milik pemberi kuasa yang dapat dialihkan melalui pelaksanaan kuasa itu. Akibat tersebut harus dibedakan dari pembatalan kuasa sejak awal: Pasal 1320 KUHPerdata tidak serta-merta menjadikan setiap kuasa batal hanya karena objek hak kemudian hapus. Penilaian batal demi hukum memerlukan pemeriksaan apakah objek atau sebab perjanjian sejak pembentukannya tidak memenuhi syarat objektif, termasuk Pasal 1337 KUHPerdata jika bertentangan dengan undang-undang.

Bekas WNI karena itu perlu mengupayakan pemindahan atau pelepasan hak secara nyata sebelum tenggang waktu berakhir, memastikan penerima merupakan subjek yang dapat mempunyai hak tersebut, serta menuntaskan pendaftaran peralihannya. Pemberian kuasa, janji untuk menjual, atau penguasaan faktual oleh pihak lain bukan pengganti dari pemenuhan kewajiban tersebut. Akibat lewatnya tenggang waktu bersumber langsung dari Pasal 21 ayat (3) UUPA: hak milik hapus demi hukum dan tanah jatuh kepada negara. Hal itu berbeda dari penghapusan data sertifikat secara administratif. Pencatatan pertanahan perlu menyesuaikan data yuridis dengan

[6] Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, Pasal 23.

[7] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 21 ayat (3).

keadaan hukum yang timbul; sertifikat yang masih tercatat atas nama bekas WNI tidak dengan sendirinya menghidupkan kembali hak yang telah hapus.

Kepastian Hukum dalam Mekanisme Pelepasan dan Pengalihan Hak Milik

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama pembentukan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks kepemilikan tanah, kepastian hukum diperlukan untuk memberikan kejelasan mengenai siapa yang berhak menjadi pemegang hak, bagaimana hak tersebut diperoleh, bagaimana hak tersebut dialihkan, serta bagaimana hak tersebut berakhir Kepastian hukum dalam pengalihan hak milik atas tanah memerlukan kejelasan aturan dan prosedur pelaksanaan guna mencegah perbedaan penafsiran serta sengketa hukum. Pasal 21 ayat (3) UUPA telah menentukan jangka waktu satu tahun bagi WNI yang kehilangan kewarganegaraan untuk melepaskan hak milik atas tanah. Secara normatif, ketentuan ini memberikan batas waktu yang jelas. Namun, dalam pelaksanaannya masih terdapat persoalan mengenai pembuktian tanggal kehilangan kewarganegaraan, prosedur pelepasan hak, dan pencatatan perubahan status hak pada Kantor Pertanahan.

Permasalahan tersebut perlu dianalisis dengan menghubungkan ketentuan UUPA dan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006. Tanggal kehilangan kewarganegaraan menjadi unsur penting karena menjadi titik awal penghitungan jangka waktu satu tahun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA. Oleh karena itu, dokumen resmi yang membuktikan kehilangan kewarganegaraan harus menjadi dasar bagi pemegang hak untuk menentukan batas waktu penyelesaian status tanah. Dalam hal pelepasan hak dilakukan melalui pemindahan hak kepada pihak lain, penerima hak harus memenuhi persyaratan sebagai subjek hukum yang diperbolehkan memiliki jenis hak tersebut. Literatur mengenai perjanjian nominee memperlihatkan bahwa pengaturan kontraktual tidak dapat mengesampingkan pembatasan subjek dalam hukum pertanahan. Dengan demikian, pelepasan hak tidak dapat dilakukan secara bebas tanpa memperhatikan ketentuan mengenai subjek dan objek hak atas tanah. Proses pendaftaran tanah mempunyai peran penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap perubahan data yuridis. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjadi salah satu dasar dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Penelitian mengenai pendaftaran hak atas tanah juga menempatkan pencatatan sebagai bagian penting dari kepastian hukum. Pendaftaran tersebut berfungsi untuk mencatat perubahan data yuridis sehingga keadaan hukum suatu bidang tanah dapat diketahui berdasarkan data yang tersedia pada Kantor Pertanahan.

Menurut penulis, kepastian hukum dalam persoalan ini tidak cukup hanya dengan menetapkan jangka waktu satu tahun serta harus mencakup kejelasan dokumen yang membuktikan kehilangan kewarganegaraan, tata cara pelepasan hak, persyaratan penerima hak, kewajiban pendaftaran, serta pencatatan akibat hukum apabila hak milik hapus karena hukum. Perlindungan hukum ditujukan untuk memastikan pelepasan hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku serta melindungi kepentingan bekas WNI dan pihak ketiga yang terkait. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah harus berpedoman pada prosedur hukum yang berlaku guna mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta menjamin kepastian mengenai status dan subjek pemegang hak atas

tanah.[8] Selain itu, pemenuhan persyaratan dokumen dan ketepatan pencatatan oleh Kantor Pertanahan merupakan bagian penting dalam memastikan kesesuaian data yuridis, sehingga setiap perubahan kepemilikan tanah memiliki kejelasan dan kepastian hukum.[9]

Perlindungan Hukum bagi Bekas Warga Negara Indonesia

Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum preventif, yang memberi kesempatan kepada subjek hukum menyampaikan keberatan atau memperoleh informasi sebelum keputusan pemerintah menimbulkan akibat final, dan perlindungan represif, yang tersedia setelah sengketa atau kerugian terjadi. Kerangka ini membantu membedakan langkah pencegahan administratif dari upaya penyelesaian sengketa dalam konteks bekas WNI. Dalam konteks artikel ini, perlindungan preventif meliputi kejelasan bukti tanggal kehilangan kewarganegaraan, pemberitahuan kepada pemegang hak mengenai tenggang satu tahun, informasi tentang tata cara pelepasan atau pemindahan hak, serta koordinasi antara instansi kewarganegaraan dan pertanahan. Langkah tersebut memberi kesempatan nyata bagi bekas WNI untuk menyelesaikan hak sebelum akibat hapus demi hukum terjadi. Perlindungan ini tidak memperpanjang tenggang waktu yang ditetapkan undang-undang dan tidak mempertahankan hak milik yang subjeknya tidak lagi memenuhi syarat. Perlindungan represif bekerja setelah timbul sengketa, misalnya perbedaan tentang tanggal kehilangan kewarganegaraan, keabsahan perbuatan pengalihan, pencatatan pada Kantor Pertanahan, atau hak pihak ketiga yang membebani tanah. Pihak berkepentingan dapat menempuh upaya administratif yang tersedia dan mengajukan gugatan ke peradilan yang berwenang sesuai objek sengketanya. Hakim kemudian menguji bukti, norma yang berlaku, dan akibat hukum yang diminta; perlindungan represif bukan dasar untuk mengesampingkan akibat Pasal 21 ayat (3) UUPA.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2014 dan Nomor 1290 K/Pdt/2022 memperlihatkan sengketa penggunaan nominee untuk menyiasati pembatasan hak milik bagi WNA. Putusan-putusan tersebut relevan sebagai pembanding mengenai penyelundupan hukum dan sebab yang tidak halal dalam pengaturan penguasaan tanah. Namun, keduanya bukan perkara kehilangan kewarganegaraan oleh pemegang hak menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA, sehingga tidak boleh diperlakukan sebagai yurisprudensi langsung tentang lewatnya tenggang satu tahun atau hapusnya hak milik bekas WNI. Penelusuran bahan hukum untuk penelitian ini belum menemukan putusan Mahkamah Agung yang secara langsung menguji pembatalan sertifikat atau akibat lewatnya tenggang satu tahun dalam kasus pemegang hak yang kehilangan kewarganegaraan Indonesia. Kekosongan rujukan putusan langsung ini perlu dinyatakan sebagai batas bahan kasus, bukan ditutup dengan putusan nominee yang berbeda pokok perkaranya. Praktik nominee tetap dapat dijelaskan sebagai risiko penyelundupan hukum apabila bekas WNI menggunakan

[8] Hasan Bayakub, Moh Nurman, dan Yudhistira Nugroho, "Prinsip Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia Berkaitan dengan Sistem Stelsel Negatif," Jurnal Ilmiah AKSES 3, no. 2 (2025), https://doi.org/10.36841/akses.v3i2.7125

[9] Dedi Nurhadi, "Kepastian Hukum terhadap Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris," Jurnal Hukum Sasana 10, no. 2 (2024), https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.2980.

nama pihak lain untuk mempertahankan kendali manfaat atas tanah tanpa peralihan hak yang sah. Kesepakatan demikian harus diuji menurut isi dan tujuannya terhadap Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA serta syarat sebab yang halal dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1337 KUHPerdata; penilaiannya tidak otomatis menentukan status hak milik yang telah hapus berdasarkan Pasal 21 ayat (3). Dengan demikian, perlindungan hukum dalam kajian ini diarahkan pada pelaksanaan kewajiban dan akses penyelesaian sengketa bekas WNI, bukan pada kepemilikan tanah oleh WNI yang menikah dengan WNA. Pembedaan ini menjaga batas analitis antara kehilangan kewarganegaraan dan percampuran harta karena perkawinan, meskipun keduanya disebut dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA.

4. KESIMPULAN

Perubahan kewarganegaraan dari WNI menjadi WNA menyebabkan pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Pasal 21 ayat (3) UUPA memberinya waktu paling lama satu tahun sejak kehilangan kewarganegaraan untuk melepaskan hak; jika tidak dilakukan, Hak Milik hapus demi hukum dan tanah jatuh kepada negara, dengan tetap memperhatikan hak pihak lain yang membebaninya. Kuasa menjual tidak memindahkan hak dan tidak menghentikan tenggang tersebut. Kuasa yang tidak terlaksana sebelum tenggang berakhir tidak dapat memindahkan hak milik yang telah hapus; status batalnya kuasa harus dinilai dari isi dan keadaan perjanjiannya, bukan disimpulkan otomatis dari Pasal 1320 KUHPerdata. Putusan MA mengenai nominee memberi pembanding tentang larangan penyelundupan hukum, tetapi bukan preseden langsung mengenai kehilangan kewarganegaraan. Perlindungan preventif dan represif perlu dipahami melalui kerangka Hadjon, sementara penelusuran ini belum menemukan putusan MA yang secara langsung memutus sengketa hapusnya Hak Milik bekas WNI berdasarkan Pasal 21 ayat (3) UUPA.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Hadjon, Philipus M. Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jilid 1. Jakarta: Djambatan, 2008.

Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Edisi revisi. Jakarta: Kencana, 2017.

Santoso, Urip. Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017.

Sumardjono, Maria S. W. Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing. Jakarta: Kompas, 2007.

Jurnal

Anggriani, Jum. "Penerapan Asas Nasionalitas dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia (Studi Kasus PP No. 40 Tahun 1996)." Jurnal Dinamika Hukum 12, no. 1 (2012): 173–185. https://doi.org/10.20884/1.jdh.2012.12.1.114.

Bayakub, Hasan, Moh Nurman, dan Yudhistira Nugroho. "Prinsip Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia Berkaitan dengan Sistem

Stelsel Negatif." Jurnal Ilmiah AKSES 3, no. 2 (2025). https://doi.org/10.36841/akses.v3i2.7125.

Christiangie, Merry, dan Listyowati Sumanto. "Jual Beli Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Nominee (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt/2022)." Amicus Curiae 1, no. 3 (2024): 1166–1177. https://doi.org/10.25105/9sj6bh50.

Devita, Seventina Monda. "Status Hukum Perjanjian Nominee dalam Penguasaan Tanah (Studi Perjanjian Nominee dalam Perkara dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2014)." Widya Yuridika: Jurnal Hukum 5, no. 1 (2022): 51–62.

Frederik, Wulanmas Anna P. G., Deine R. Ringkuangan, dan Herry F. D. Tuwaidan. "Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum." Amanna Gappa 32, no. 1 (2024): 19–27.

Hetharie, Yosia. "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." SASI 25, no. 1 (2019): 27–36.

Jastrawan, I Dewa Agung Dharma, dan I Nyoman Suyatna. "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) oleh Warga Negara Asing dalam Penguasaan Hak Milik atas Tanah di Indonesia." Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum 7, no. 12 (2019): 1–13. https://doi.org/10.24843/KM.2019.v07.i02.p13.

Marhel, Jolanda. "Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum." Masalah-Masalah Hukum 46, no. 3 (2017): 249–256. https://doi.org/10.14710/mmh.46.3.2017.249-256.

Muskur, La Ode Muhammad, dan La Ode Hendro Susilo. "Tinjauan Hukum terhadap Prinsip Nasionalitas dalam Jual Beli Hak atas Tanah." Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio 4, no. 1 (2023): 50–58. https://doi.org/10.55340/jkw.v4i1.1012.

Nurhadi, Dedi. "Kepastian Hukum terhadap Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris." Jurnal Hukum Sasana 10, no. 2 (2024).

Prima, Ade Putra, Busyra Azheri, dan Yussy Adelina Mannas. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Nominee dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt/2022)." UNES Law Review 6, no. 1 (2023): 518–535. https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.869.

Pulungan, Mangedar, Neni Vesna Madjid, dan Laurensius Arliman S. "Akibat Hukum Perjanjian Nominee dalam Praktek Jual Beli Tanah di Indonesia." Jurnal Sakato Ekasakti Law Review 3, no. 1 (2024): 22–35. https://doi.org/10.31933/knbjbw58.

Samsaimun. "Status Hak Atas Tanah Bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Beralih Kewarganegaraan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." Jatiswara 34, no. 1 (2019): 26–40. https://doi.org/10.29303/jtsw.v34i1.195.

Sancaya, I Wayan Werasmana. "Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee dalam Penguasaan Hak Milik atas Tanah." Jurnal Magister Hukum Udayana 2, no. 3 (2013): 1–21.

Supriyana, Agnes Geraldine Olga, I Nyoman Putu Budiartha, dan I Ketut Sukadana. "Status Hukum Tanah Hak Milik bagi Ahli Waris yang Pindah Kewarganegaraan Menjadi Warga Negara Asing." Jurnal Interpretasi Hukum 1, no. 2 (2020): 7–11. https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2419.7-11.

Putusan Pengadilan
Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 3020 K/Pdt/2014, 8 April 2015.
Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 1290 K/Pdt/2022.

Peraturan Perundang-undangan
Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.