

TESIS

**PELEPASAN HAK ATAS TANAH PADA
HARTA BERSAMA MELALUI JUAL BELI
OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM
PERKAWINAN CAMPURAN**



Diajukan Oleh :

**MUHAMMAD HAFIDZ ZAIN ARRIDHO
NIM. 2420216310016**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN Juni 2026**

**PELEPASAN HAK ATAS TANAH PADA HARTA BERSAMA MELALUI JUAL BELI
OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PERKAWINAN CAMPURAN**

TESIS

Untuk Memperoleh Gelar Magister Dalam Program Magister Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan Oleh :

MUHAMMAD HAFIDZ ZAIN ARRIDHO
NIM. 2420216310016

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN Juni 2026**

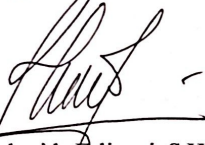
Tesis ini
Telah diperbaiki dan disetujui
Pada Tanggal 11 Juni 2026

PEMBIMBING



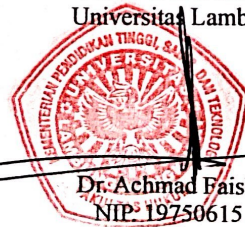
Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP.19730420 200312 2002

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui oleh Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Hafidz Zain Arridho

NIM : 2420216310016

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis yang saya tulis ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri;
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiarisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 03 Juni 2026

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Hafidz Zain Arridho

NIM 2420216310016

RINGKASAN

PELEPASAN HAK ATAS TANAH PADA HARTA BERSAMA MELALUI JUAL BELI OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PERKAWINAN CAMPURAN

Oleh

Muhammad Hafidz Zain Arridho¹, Rahmida Erliyani²,

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 128 Halaman

Pelepasan hak atas tanah harta bersama melalui jual beli oleh WNA dalam perkawinan campuran merujuk pada kewajiban WNA untuk melepaskan hak atas tanahnya dalam jangka waktu 1 tahun. WNA tidak boleh menguasai tanah dengan status Hak Milik (HM) atau Hak Guna Bangunan (HGB). Pengalihan hak atas tanah dari WNA kepada pihak lain (biasanya WNI) tidak dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) standar di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Permasalahan ini menjadi masalah sehingga membuat terjadinya sengketa kedua belah pihak dan harus ditangani dengan baik dan didasari dari kejelasan dalam bentuk jual beli saat terjadinya perkawinan campuran agar dengan pelepasan tersebut dapat membuat harta Bersama tidak terjadi masalah dikemudian harinya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pelepasan hak atas tanah dalam perkawinan campuran melalui jual beli. Untuk mengetahui keabsahan jual beli hak atas tanah dalam pelepasan harta Bersama dalam perkawinan pencampuran.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan tipe theoretical research dan bersifat preskriptif-analitis. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan undang-undang (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach), ahan hukum terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan studi kepustakaan. Pengolahan dan analisis bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan, kemudian diklasifikasi secara sistematis dan dianalisis secara preskriptif untuk menjawab isu hukum yang diteliti secara tepat.

Hasil penelitian bahwa dari yaitu mekanisme pelepasan hak atas tanah oleh wna dalam perkawinan campuran melalui jual beli dengan waktu Pelaksanaan yaitu harus diselesaikan maksimal 1 tahun sejak tanah tersebut tercatat sebagai harta bersama (sejak tanggal perkawinan atau tanggal pembelian tanah). Persetujuan

Pasangan harus karena tanah berstatus harta bersama, maka proses jual beli atau hibah wajib mendapatkan persetujuan dan tanda tangan dari kedua belah pihak (suami dan istri) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dokumen Utama yaitu Sertifikat asli, Akta Perkawinan, Identitas (KTP/Paspor), dan Akta Jual Beli (AJB) atau Akta Hibah dari PPAT. Hasil penelitian rumusan masalah kedua keabsahan jual beli hak atas tanah dalam perkawinan campuran di Indonesia sangat bergantung pada ada atau tidaknya perjanjian perkawinan (prenuptial/postnuptial agreement) yang memisahkan harta. Berdasarkan Hukum Perdata dan Pertanahan (UUPA), pasangan perkawinan campuran (WNI dan WNA) wajib memisahkan harta untuk menghindari hilangnya hak WNI atas tanah berstatus Hak Milik. Akibat hukum pelepasan harta bersama dalam perkawinan campuran terhadap status hak atas tanah.

Keabsahan jual beli hak atas tanah dalam perspektif hukum perdata dan pertanahan bahwa asal 70 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa: "(1) Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki Hak Atas Tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya; (2) Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri yang dibuat dengan akta notaris". Keabsahan jual beli hak atas tanah dalam perkawinan campuran di Indonesia sangat bergantung pada ada atau tidaknya perjanjian perkawinan (prenuptial/postnuptial agreement) yang memisahkan harta. Berdasarkan Hukum Perdata dan Pertanahan (UUPA), pasangan perkawinan campuran (WNI dan WNA) wajib memisahkan harta untuk menghindari hilangnya hak WNI atas tanah berstatus Hak Milik. Akibat hukum pelepasan harta bersama dalam perkawinan campuran terhadap status hak atas tanah

PELEPASAN HAK ATAS TANAH PADA HARTA BERSAMA MELALUI JUAL BELI OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PERKAWINAN CAMPURAN

Oleh

Muhammad Hafidz Zain Arridho¹, Rahmida Erliyani²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 128 Halaman

ABSTRAK

Kata Kunci: Pelepasan Hak Atas Tanah, Harta Bersama, Jual Beli, Wna, Perkawinan Campuran

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pelepasan hak atas tanah dalam perkawinan campuran melalui jual beli. Untuk mengetahui keabsahan jual beli hak atas tanah dalam pelepasan harta Bersama dalam perkawinan pencampuran. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan tipe *theoretical research* dan bersifat *preskriptif-analitis*. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan serta dianalisis secara *preskriptif*.

Hasil penelitian rumusan masalah pertama yaitu Waktu Pelaksanaan yaitu harus diselesaikan maksimal 1 tahun sejak tanah tersebut tercatat sebagai harta bersama (sejak tanggal perkawinan atau tanggal pembelian tanah). Persetujuan Pasangan harus karena tanah berstatus harta bersama, maka proses jual beli atau hibah wajib mendapatkan persetujuan dan tanda tangan dari kedua belah pihak (suami dan istri) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dokumen Utama yaitu Sertifikat asli, Akta Perkawinan, Identitas (KTP/Paspor), dan Akta Jual Beli (AJB) atau Akta Hibah dari PPAT.

Hasil penelitian rumusan masalah kedua keabsahan jual beli hak atas tanah dalam perkawinan campuran di Indonesia sangat bergantung pada ada atau tidaknya perjanjian perkawinan (*prenuptial/postnuptial agreement*) yang memisahkan harta. Berdasarkan Hukum Perdata dan Pertanahan (UUPA), pasangan perkawinan campuran (WNI dan WNA) wajib memisahkan harta untuk menghindari hilangnya hak WNI atas tanah berstatus Hak Milik. Akibat hukum pelepasan harta bersama dalam perkawinan campuran terhadap status hak atas tanah

RELINQUISHMENT OF LAND RIGHTS IN MARITAL PROPERTY THROUGH SALE AND PURCHASE BY FOREIGN NATIONAL IN MIXED MARRIAGE

By

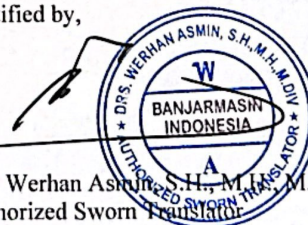
Muhammad Hafidz Zain Arridho¹, Rahmida Erliyani²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 128 Pages

ABSTRACT

Keywords: Relinquishment of Land Rights, Marital Property, Sale and Purchase, Mixed Marriage

This research is aimed at studying the mechanism of relinquishment of land rights in a mixed marriage through sale and purchase and studying the legality of sale and purchase of land right in relinquishment of marital property in a mixed marriage. This is normative legal research, the type is theoretical research, and the characteristic of the research is prescriptive-analytical. The approaches used are statute approach and conceptual approach, utilizing primary and secondary legal resources, collected through library study which are analyzed prescriptively. The results of the research indicate that, *firstly*, the implementation period that it must be finished in maximum 1 year as from the said land is registered as marital property (since the date of marriage or the purchase date of the land). The approval the couple is mandatory because the status of said land is marital property, so the process of sale and purchase or grant must get consent and signature from both parties (husband and wife) before the Land Deed Making Official (PPAT). The maid documents are original Certificate, Certificate of Marriage, Identity (ID Card/Passport), and Deed of Sale and Purchase (AJB) or Deed of Grant from the Land Deed Making Official (PPAT). *Secondly*, the legality of sale and purchase of land right in a mixed marriage in Indonesia significantly depends the existence or non-existence of **prenuptial/postnuptial agreement** which separates the property. Based on Civil Law and Land Law (Basic Agrarian Act), the couple of a mixed marriage (Indonesian citizen and Foreign National) are obliged to separate their property in order to avoid the loss of Indonesian citizen's rights for land with status Right of Ownership and the legal consequence of relinquishment of marital property in a mixed marriage with regard to the status of land rights.

Certified by,



¹ Student Number: 2420216310016

² Supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H.I., M.Div.
Authorized Sworn Translator

MOTO

Saat resah tak menentukan hukum yang tertinggi hukum tuhan dan hukum dunia
saat kejujuran di hati

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridhoNya karya ilmiah Tesis yang sederhana ini dipersembahkan diperuntukkan bagi orang-orang yang kucintai dan kusayangi:

Ayahnda dan Ibunda terkasih, Sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud Ananda yang tiada terhingga, kupersembahkan kepada kedua ayah dan bundaku H. Dedy Ikhsan, S.H., dan Budi Cynthia Dewi, S.E., yang telah melahirkan, merawat, menjaga dan mendidik sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang saleh dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa, cucuran keringat dan tangismu tidak dapat kubalas, doa serta harapanmu mudahan dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada kedua orangtua kami. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Dihaturkan sembah sujud buat ayah dan ibu berdua.....

Isteri tercinta dan tersayang Diucapkan terimakasih kepada Isteriku Noorania, S.M., atas dorongan, motivasi dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini. Doa mu amat dibutuhkan, semoga kelak menjadi isteri yang beriman dan bertakwa padaNya, salam sayang dan peluk cium selalu untukmu.....

Dosen Pembimbing Tesis, Terimakasih kepada Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan Tesis ini tepat pada waktunya sesuai dengan harapan dan keinginan mereka. Engkau merupakan panutan kami semua.....

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Tiada kegembiraan dan sebagai hamba-Nya, seraya mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT Tuhan Yang Mahakuasa yang melimpahkan taufik dan rahmat-Nya dengan memberikan kesehatan, kekuatan, dan ketabahan, akhirnya dapat menghantarkan peneliti kepada selesainya penyusunan Tesis ini, sebagai salah satu syarat menempuh derajat gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Juga tidak lupa disampaikan shalawat dan salam, semoga dicurahkan selalu kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabatnya, para tabi'in dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Penyusunan Tesis ini tidak akan berhasil tertata dengan baik, tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, dukungan, masukan, dan bimbingan dari berbagai pihak dan kalangan, baik secara perorangan maupun kelembagaan. Dalam kesempatan ini, izinkan peneliti dengan penuh suka cita menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan Tesis ini. Atas budi baiknya, seraya memanjatkan doa semoga Allah SWT Tuhan Yang Mahakuasa akan memberikan pahala yang berlipat ganda sesuai dengan amal kebajikannya masing-masing.

Pada kesempatan ini peneliti tidak mungkin menyebutkan satu persatu para pihak yang telah membantu dalam mempersiapkan, melaksanakan, dan menyelesaikan penelitian dan penulisan Tesis ini, hanya beberapa nama saja yang disebutkan, diantaranya yaitu:

1. Kepada kedua orang tua tercinta, Bapak Dedy Ikhsan dan Ibu Budi Cynthia Dewi, serta Isteri saya tercinta Noorania yang telah memberikan semangat tiada henti dan selalu menyertakan doa dalam segala aktivitas yang dilakukan, sampai penulis dapat mencapai titik ini.
2. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

3. Yang terhormat lagi amat terpelajar Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah bersedia memberikan waktu, arahan, masukan, serta ilmu selama membimbing peneliti sehingga tidak ditemukan kesulitan dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.
5. Yang terhormat lagi terpelajar semua Bapak/Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, terkhusus pada Program Studi Magister Kenotariatan, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat, bimbingan serta arahan selama menjalani Pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
6. Seluruh Staf Akademik, Kemahasiswaan, dan Perpustakaan atas segala bantuan yang diberikan selama peneliti menempuh Pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
7. Seluruh sahabat penulis yaitu: Muhammad Farid Wibawa Sakti, Muhammad Abshar, Argi Lutfi Alif, Muhammad Hafizh Irfan Syahrin, Aldiansyamu Rezky, Yunus Al Fajrin, Muhammad Badarudin, Rizky Erlangga, Ronald Sultan Chaniago, Muhammad Daffa Al Mahmudi, Muhammad Fitriadi Rizky, Muhammad Elvynza Fernanda Yudya, Frankyoga Aditya Beniari, Dwi Audina Indiar Pratiwi, Muhammad Aditya Saputra, Rayhan Hernanda, Muhammad Bahriannor, Markus Haposan Pakpahan, Achmad Fauziannor, Achmad Fadel Febrian, Muhammad Ferry Al Fajar, Weko Satya Guntoro, Muhammad Rezha Setyadi, Arjuna Yujiro Ono, Muhammad Hafidz Athalarik, Erwansyah, Muhammad Taufik Rahman, Muhammad Ramadhan Alfaraby, Sukma Raga, Muhammad Rifky, Muhammad Zaid Ismail, Muhammad Raffa Fauzie Ramadhan, Robby Aditya Ferdianto, Yuda Irwan Setya, Eghie Wahyudi, Naomi Thresia Hasibuan, Titin Sumarni, Siti Noor Hafifah, Siti Halimatussa'diyah Nurissaid, Radiya Indah Puteri, Muhammad Ramadhan Adi Putra, Fikrianor, Bayu Hartono, dan Muhammad Zainul Ambia Samawi.

Terima kasih atas semua dukungan dan canda tawa yang diberikan kepada penulis.

8. Teman-teman seperjuangan angkatan 2024 Program Studi Magister Kenotariatan yang selama ini telah melalui masa perkuliahan bersama-sama dan telah memberikan bantuan selama peneliti berkuliah di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
9. Kepada semua pihak yang tidak mungkin lagi disebutkan satu per satu dalam kesempatan ini, yang telah membantu peneliti baik langsung maupun tidak langsung, memberikan dorongannya, sehingga dapat terselesaikannya penyusunan Tesis ini.

Peneliti menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacipta dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan Tesis ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri pendidikan akademik Program Studi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Akhirnya dengan kerendahan hati, peneliti berharap Tesis ini dapat memberikan manfaat dan sumbangsih bagi pengembangan keilmuan hukum serta mendatangkan kemaslahatan agama, nusa, bangsa dan negara Indonesia yang merdeka dan berdaulat. Semoga terkabul harapan tersebut.

Banjarmasin, 25 Mei 2026
Penulis,

Muhammad Hafidz Zain Arridho
NIM 2420216310016

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iii
RINGKASAN	v
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.
MOTO	ix
UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Keaslian Penelitian	7
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	10
E. Landasan Teori Dan Konsep.....	11
1. Landasan Teori	11
2. Landasan Konseptual.....	15
F. Metode Penelitian	25
G. Sistematika Penulisan	31
BAB II MEKANISME PELEPASAN HAK ATAS TANAH OLEH WNA DALAM PERKAWINAN CAMPURAN MELALUI JUAL BELI.....	34
A. Pengaturan Hukum Kepemilikan dan Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA dalam perkawinan campuran.....	34
B. Mekanisme Pelaksanaan Pelepasan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli dalam Praktik Kenotariatan dan PPAT	59
BAB III KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DALAM PELEPASAN HARTA BERSAMA DALAM PERKAWINAN CAMPURAN.....	89
A. Keabsahan Jual beli hak atas tanah dalam perspektif hukum perdata dan pertanahan.	89
B. Akibat Hukum Pelepasan Harta Bersama Dalam Perkawinan Campuran Terhadap Status Hak Atas Tanah	105

BAB IV PENUTUP.....	124
A. Kesimpulan	124
B. Saran	127
DAFTAR PUSTAKA	129