

**Implementasi Hukum Perdata Atas Pembelian Aset Di Luar
Negeri Oleh Warga Negara Indonesia**

Mohammad Nabel Genda Harun¹, Aan Aswari²,
St Ulfah³

¹*Mahasiswa Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*

²*Ketua Dosen Pembimbing, Universitas Muslim Indonesia*

³*Anggota Dosen Pembimbing, Universitas Muslim Indonesia*

gendabel@gmail.com

Abstract:

*This study aims to identify and analyze the legal consequences and the implementation of civil law regarding the purchase of assets abroad by Indonesian citizens. This study uses a normative approach, using primary and secondary legal materials as an analysis method, sourced from internet articles, laws and regulations, and legal literature. The results show that (1) the legal consequences of purchasing assets by Indonesian citizens abroad are not only subject to Indonesian law, but also to the law of the country where the assets are located. The consequences include tax reporting obligations, potential cross-border inheritance disputes, and legal risks if a nominee is used or assets are not reported. (2) The implementation of the law involves various complex legal aspects. In the context of international and national law, the principle of *lex rei sitae* affirms that assets remain subject to the laws of the country where they are located. The obligation to report foreign assets to the Indonesian tax authorities is part of efforts to enforce financial transparency and integrity. Research recommendations for purchasing assets abroad: (1) Indonesian citizens wishing to purchase assets abroad are advised to consult with a legal advisor to understand the laws of the country where the assets are located and their impact on Indonesian law. (2) Harmonization of Indonesian law and the laws of the countries where the assets are located through bilateral agreements or international cooperation is recommended, especially regarding document recognition and the enforcement of civil judgments.*

Keywords: *Privat Law, International Private Law, Purchase of Foreign Assets, Indonesian citizens.*

Abstrak:

Penelitian yang bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum serta untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan hukum perdata atas pembelian aset di luar negeri warga negara Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, dengan metode analisis bahan hukum primer dan sekunder yang bersumber dari artikel di internet, peraturan perundang-undangan, dan literatur hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa

*(1) akibat hukum pembelian aset oleh WNI di luar negeri tidak hanya tunduk pada hukum Indonesia, tetapi juga pada hukum negara tempat aset berada. Konsekuensinya mencakup kewajiban pelaporan pajak, potensi sengketa warisan lintas negara, serta risiko hukum jika menggunakan nominee atau tidak melaporkan aset. (2) pelaksanaan hukum menyangkut berbagai aspek hukum yang kompleks. Dalam konteks hukum internasional dan nasional, prinsip *lex rei sitae* menegaskan bahwa aset tetap tunduk pada hukum negara tempat aset tersebut berada. Kewajiban pelaporan aset luar negeri kepada otoritas pajak Indonesia merupakan bagian dari upaya penegakan transparansi dan integritas keuangan. Rekomendasi penelitian dalam pembelian aset di luar negeri (1) sebaiknya dalam akibat hukum, WNI yang ingin membeli aset di luar negeri disarankan untuk melakukan konsultasi hukum dalam pemahaman atas hukum negara tempat aset berada, dan dampaknya terhadap hukum Indonesia. (2) sebaiknya pelaksanaan hukum perlu dilakukan harmonisasi antara hukum Indonesia dan negara-negara tujuan aset melalui perjanjian bilateral atau kerja sama internasional, terutama dalam hal pengakuan dokumen dan pelaksanaan putusan perdata.*

Kata Kunci: *Hukum Perdata, Hukum Perdata Internasional, Pembelian Aset Luar Negeri, Warga Negara Indonesia.*

PENDAHULUAN

Jual beli tidak terlepas dari aturan yang dibenarkan syariat. kebenaran tersebut hanya kita dapatkan dari landasan hukum yang pasti, yaitu Al-Quran dan Hadits Nabi. Adapun landasan tersebut akan di bahas di bawah ini.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا

تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝٢٩

”Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang bathil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S An-Nisa' · Ayat 29)”.

Ayat di atas menerangkan bahwa Islam membenarkan adanya jual beli. Begitupun dalam prakteknya, jual beli manusia tidak boleh menzhalimi sesama manusia dengan cara memakan harta secara bathil. Kecuali jual beli tersebut dilaksanakan dengan merelakan antara keduanya baik secara lahir maupun bathin. As-Syafi'i mengatakan semua jenis jual beli yang dilakukan secara suka sama suka dari kedua belah pihak hukumnya boleh, selain

Legal Dialogica

Volume 1 Issue 1

jual beli yang diharamkan Rasulullah. Dengan demikian, apa yang dilarang oleh Rasulullah secara otomatis diharamkan dan masuk dalam makna yang dilarang.¹

Ada peraturan yang mengatur tentang kepemilikan aset diantaranya, Undang-Undang (UU) yang mengatur pembelian aset adalah UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT). Pasal 102 ayat (1) UUPT mengatur bahwa direksi wajib meminta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk mengalihkan kekayaan perseroan, termasuk pembelian aset. Namun, persetujuan RUPS tidak diperlukan jika pembelian aset dilakukan untuk kegiatan usaha perseroan sesuai anggaran dasar. Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai, bunyi Pasal 2 ayat (1) PP ini.

Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud adalah Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, menurut PP ini, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud dapat diwariskan. Ahli waris sebagaimana dimaksud harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1457, ” Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Berdasarkan pada rumusan tersebut bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Jual beli dengan hak membeli kembali yang merupakan salah satu dari perkembangan transaksi yang terjadi di masyarakat berupa bentuk perjanjian yakni penjual (pemilik semula) mempunyai atau diberikan hak dengan suatu perjanjian untuk membeli kembali barangnya yang telah dijual tersebut (pasal 1519 KUHPerdata).³

Perjanjian internasional merupakan sebuah instrumen yang penting bagi masyarakat internasional, tidak hanya sebagai sebuah instrumen untuk saling bekerjasama, akan tetapi perjanjian internasional dapat pula menjadi sebuah instrumen untuk melakukan penyelesaian terhadap suatu konflik, secara garis besar perjanjian internasional merupakan sebuah instrumen yang penting bagi masyarakat internasional.⁴

¹ Syaikh Ahmad Musthafa Al-Farran,(2008), Tafsir Imam Syafi'i menyelami ke dalam Kandungan Al Quran, Jakarta: PT. Al Mahir, jilid 2, hlm. 119

² Nita Florensia Motulo, (2019), Kepemilikan Properti Warga Negara Asing Di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. E Journal Fakultas Hukum Unsrat Lex Et Societatis Vol. 6 No. 10. DOI: <https://doi.org/10.35796/les.v6i10.22829>. Hlm. 66-70

³ Suharnoko,(20024) Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 29

⁴ Konvensi Wina Tahun 1986 Pasal 2 Ayat 1a

Pengaturan secara umum mengenai perjanjian internasional terdapat dalam Konvensi Wina 1969 tentang Hukum Perjanjian Internasional. Konvensi ini dibentuk tanggal 23 Mei 1969 dan mulai berlaku efektif setelah diratifikasi 35 negara sebagaimana diatur dalam Pasal 84, yakni pada 27 Januari 1980. Menurut Pasal 2 ayat 1 (a) Konvensi Wina 1969: *“Treaty means an international agreement concluded between states in written form and governed by international law, whether embodied in a single instrument or in two or more related instruments and whatever its particular designation.”*⁵

Pada tahun 2023 diberitakan ada dua WNI yang membeli aset di Singapura, Sukanto Tanoto melalui perusahaan propertinya, Pacific Eagle Real Estate, membeli aset mewah di Singapura, yaitu Tanglin Mall. Di tahun yang sama Keluarga Fangiono, salah satu konglomerat terkemuka dari Indonesia membeli properti mewah di Nassim Road, Singapura.⁶

Perbedaan sistem hukum antarnegara dapat menjadi sumber kebingungan dan risiko hukum bagi investor. Misalnya, peraturan mengenai kepemilikan asing, pajak, dan prosedur hukum bervariasi dari satu negara ke negara lain. Hal ini menuntut investor untuk memiliki pemahaman yang mendalam tentang hukum yang berlaku di negara tujuan investasi mereka. Ketidakhahaman terhadap hukum asing dapat mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan dan bahkan kehilangan aset. Selain itu, investor juga perlu waspada terhadap perbedaan dalam praktik bisnis, karena budaya dan norma sosial yang berbeda dapat mempengaruhi cara transaksi dilakukan. Oleh karena itu, penting untuk melakukan riset yang mendalam dan berkonsultasi dengan ahli hukum sebelum melakukan investasi di luar negeri.⁷

Prosedur hukum untuk menyelesaikan sengketa atau melakukan transaksi di luar negeri sering kali berbeda dengan prosedur yang ada di Indonesia. Misalnya, banyak negara lebih mengutamakan proses mediasi atau arbitrase sebagai alternatif penyelesaian sengketa sebelum melanjutkan ke litigasi formal. Ini berbeda dengan proses hukum di Indonesia, yang cenderung lebih mengandalkan litigasi. Investor harus memahami prosedur ini agar dapat mengambil langkah yang tepat dalam menghadapi masalah hukum yang mungkin timbul. Ketidakhahaman terhadap prosedur hukum ini dapat menyebabkan investor kehilangan hak-hak mereka, serta memperpanjang waktu penyelesaian sengketa yang pada akhirnya merugikan pihak-pihak yang terlibat.⁸

⁵ Eliezer Joel Tangkuman, Imelda A. Tangkere, & Natalia L. Lengkong. (2023). Berakhirnya Perjanjian Internasional Ditinjau Dari Konvensi Wina 1969 Tentang Perjanjian Internasional. *Jurnal Fakultas Hukum Lex Universitas Sam Ratulangi*, 12(1), hlm. 1-2.

⁶ CNBC Indonesia, Ini Deretan Crazy Rich RI yang Punya Properti di Singapura, <https://www.cnbcindonesia.com/research/20230428080729-128-432924/ini-deretancrazy-rich-ri-yang-punya-properti-di-singapura>. (Diakses pada 26 November 2024).

⁷ Prasetyo, B. (2022). Perlindungan Hukum bagi Investor Indonesia di Luar Negeri. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 54(2), 145-160.

⁸ Yulianto, D. (2022). Kepemilikan Aset oleh Warga Negara Asing: Studi Kasus dan Implikasi Hukum. *Jurnal Hukum dan Kebijakan*, 18(4), 300-315.

Legal Dialogica

Volume 1 Issue 1

Perlindungan hukum terhadap aset yang dibeli oleh warga negara Indonesia di luar negeri merupakan isu yang sangat penting. Tanpa adanya perlindungan hukum yang memadai, investor berisiko kehilangan aset mereka akibat praktik-praktik korupsi, penipuan, atau tindakan ilegal lainnya. Misalnya, terdapat kasus di mana investor kehilangan hak atas properti karena tidak memahami regulasi kepemilikan asing di negara tujuan. Perlindungan hukum yang baik dapat memberikan rasa aman bagi investor dalam melakukan transaksi, serta memastikan bahwa hak-hak mereka terlindungi dalam menghadapi potensi sengketa di masa depan.⁹

Untuk meminimalkan risiko yang terkait dengan investasi di luar negeri, sangat penting bagi warga negara Indonesia untuk mendapatkan edukasi dan konsultasi hukum yang memadai. Pemerintah dan lembaga terkait dapat berperan dalam memberikan informasi dan pendidikan mengenai hukum perdata internasional dan regulasi terkait investasi. Selain itu, konsultasi dengan pengacara atau konsultan hukum yang berpengalaman di bidang investasi internasional juga sangat dianjurkan. Edukasi yang memadai dapat membantu investor memahami hak dan kewajiban mereka, serta mempersiapkan diri untuk menghadapi berbagai tantangan hukum.¹⁰

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas maka dirumuskan permasalahan sebagai ruang lingkup pembahasan di dalam penelitian ini yakni; Bagaimanakah akibat hukum perdata atas pembelian aset di luar negeri oleh warga negara Indonesia? Bagaimanakah pelaksanaan hukum perdata atas pembelian aset di luar negeri oleh warga negara Indonesia?

METODE

Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum dengan menggunakan bahan Pustaka atau data sekunder, yang dikenal juga dengan dengan sebutan penelitian doktrinal. Yang Dimana hukum sering kali dikensepkan sebagai apa yang tertulis didalam peraturan perundang-undangan (law in books).

HASIL

Akibat hukum pembelian aset di luar negeri oleh WNI tidak hanya soal investasi, tetapi juga membawa konsekuensi hukum yang kompleks. Kepemilikan aset harus tunduk pada hukum negara tempat aset berada, sekaligus tetap terkait dengan hukum Indonesia, khususnya dalam hal pajak, pelaporan kekayaan, harta bersama, dan warisan. Risiko utama muncul dari ketidakpatuhan hukum, perbedaan sistem hukum antarnegara, lemahnya pengakuan putusan asing, serta praktik penggunaan *nominee* yang rentan menimbulkan sengketa. Pelaksanaan hukum perdata atas pembelian aset luar negeri oleh WNI sangat bergantung pada interaksi antara hukum Indonesia dan hukum negara tujuan. Dalam praktiknya, prinsip *lex rei sitae* membatasi yurisdiksi hukum Indonesia terhadap aset yang berada di luar negeri, sementara asas nasionalitas tetap menuntut WNI untuk melaporkan aset tersebut dan menjalankan kewajiban perpajakan. Ketiadaan mekanisme

⁹ Siregar, M. (2021). "Investasi di Luar Negeri: Tantangan dan Peluang". Jurnal Ekonomi dan Hukum, 10(2), 90-105.

¹⁰ Wibowo, A. (2020). "Perlindungan Hukum dalam Investasi Luar Negeri: Studi Kasus di Asia Tenggara". Jurnal Hukum dan Sosial, 15(3), 200-215.

pengakuan otomatis terhadap putusan pengadilan asing, serta kurangnya sinkronisasi antara hukum perdata dan hukum administrasi, menjadi kendala utama dalam pelaksanaan hukum secara efektif.

PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Perdata Atas Pembelian Aset Di Luar Negeri Oleh Warga Negara Indonesia

Pembelian aset oleh warga negara Indonesia (WNI) di luar negeri memunculkan berbagai konsekuensi hukum yang harus diperhatikan secara mendalam karena melibatkan interaksi antara hukum Indonesia dan hukum negara tempat aset tersebut berada. Secara mendasar, kepemilikan aset asing oleh WNI harus tunduk pada hukum perdata negara asing tersebut. Ini berarti bahwa hak milik, mekanisme pembelian, registrasi, serta perlindungan hukum atas aset tersebut diatur oleh sistem hukum lokal. Setiap negara memiliki aturan yang berbeda terkait kepemilikan asing; misalnya, beberapa negara membatasi warga asing memiliki properti tertentu atau mewajibkan izin khusus sebelum melakukan pembelian. Jika aturan tersebut tidak dipenuhi, maka kepemilikan oleh WNI dapat menjadi batal demi hukum atau dibatalkan oleh otoritas negara asing. Oleh karena itu, kepemilikan aset di luar negeri tidak bisa semata-mata didasarkan pada hukum Indonesia, melainkan harus patuh pada ketentuan hukum lokal untuk memastikan status kepemilikan yang sah dan diakui.¹¹

Dalam hal warisan, aset di luar negeri tetap menjadi bagian dari harta peninggalan yang harus dibagikan kepada ahli waris sesuai hukum waris Indonesia dan hukum negara asal aset. Perbedaan aturan waris antara hukum Indonesia yang bisa saja mengacu pada hukum adat, hukum Islam, atau KUH Perdata dan hukum asing dapat menimbulkan konflik hukum, terutama jika negara tempat aset berada memiliki sistem hukum yang berbeda mengenai pembagian warisan, pengakuan ahli waris, atau proses legalisasinya. Hal ini dapat memicu sengketa yang memerlukan penanganan melalui mekanisme penyelesaian sengketa lintas negara. Karena itu, sangat penting bagi WNI yang hendak membeli atau sudah memiliki aset di luar negeri untuk melakukan konsultasi hukum dengan ahli hukum yang memahami hukum internasional dan hukum negara tujuan. Hal ini bertujuan agar proses pembelian aset dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku, kewajiban perpajakan dipenuhi, serta potensi konflik hukum dapat diminimalisir. Dengan langkah tersebut, kepemilikan aset asing tidak hanya diakui dan terlindungi secara hukum, tetapi juga terhindar dari risiko sengketa atau sanksi hukum yang dapat merugikan secara materi maupun reputasi.

Kemudian dalam praktik pembelian aset diluar negeri oleh warga negara Indonesia (WNI) terdapat hambatan-hambatan bagi WNI. Hambatan utama yang dialami adalah kesulitan penegakan hukum lintas yurisdiksi. Dalam sistem hukum Indonesia, tidak

¹¹ Siregar, R. (2021). *Hukum Perdata Internasional dan Konsekuensinya*. Medan: USU Press).

Legal Dialogica Volume 1 Issue 1

ada aturan yang secara khusus dan detail mengatur tentang pelaksanaan kontrak dan penyelesaian sengketa terkait aset yang berada di luar negeri. Ketika terjadi sengketa kontrak antara WNI dengan pengembang atau pihak lain di luar negeri, pengadilan Indonesia tidak memiliki yurisdiksi langsung terhadap objek maupun para pihak yang berada di luar negeri, kecuali apabila ada perjanjian arbitrase atau *choice of forum clause* yang disepakati sebelumnya.¹²

Hambatan lainnya adalah penggunaan *nominee* dan rekayasa legal, yang sering dipakai oleh WNI untuk mengakali pembatasan kepemilikan asing di negara tertentu. Penggunaan *nominee* juga berisiko tinggi terhadap pembuktian kepemilikan dalam kasus waris atau sengketa keluarga. Dalam banyak kasus, pemilik sebenarnya tidak tercantum dalam dokumen hukum luar negeri karena nama yang tercantum adalah *nominee* atau perusahaan perantara. Akibatnya, ketika terjadi kematian atau perpecahan dalam keluarga, ahli waris sulit membuktikan haknya atas aset tersebut di pengadilan Indonesia karena tidak memiliki bukti formil seperti sertifikat atas nama pewaris.¹³

Permasalahan juga timbul karena tidak sinkronnya antara hukum perdata dan peraturan administratif. Misalnya, seseorang mungkin memiliki dokumen perjanjian properti yang sah di luar negeri, namun tidak melaporkannya dalam Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) atau Program Pengungkapan Sukarela (PPS) di Indonesia. Dalam kondisi ini, dokumen tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum yang kuat dalam perkara perdata di Indonesia karena dianggap sebagai “harta tersembunyi” atau harta tidak sah secara administratif. Padahal, menurut KUHPerdota Pasal 1865, pembuktian kepemilikan dalam hukum perdata harus dilakukan dengan alat bukti tertulis yang sah dan dapat diverifikasi.¹⁴

Kelemahan sistem hukum Indonesia dalam memberikan pengakuan terhadap putusan pengadilan asing juga menjadi penghambat implementasi hukum perdata. Sampai saat ini, Indonesia tidak memiliki mekanisme otomatis untuk mengeksekusi putusan perdata dari luar negeri. Berdasarkan Pasal 436 Rv, putusan asing hanya dapat digunakan sebagai alat bukti, bukan alat eksekusi. Dengan demikian, seorang WNI yang memenangkan sengketa properti di pengadilan asing tidak serta-merta dapat mengeksekusi haknya di Indonesia tanpa melalui proses gugatan ulang di pengadilan Indonesia.¹⁵

Selain persoalan hukum formal, minimnya pemahaman masyarakat terhadap hukum perdata internasional juga menjadi faktor penghambat. Banyak WNI yang membeli

¹² Siregar, R. (2021). Hukum Perdata Internasional dan Pilihan Hukum dalam Kontrak. Medan: USU Press.

¹³ Wijaya, A. (2022). Masalah Pembuktian dalam Perkara Waris Aset Luar Negeri oleh WNI. Jurnal Hukum Perdata Modern, 10(2).

¹⁴ Direktorat Jenderal Pajak. (2022). Petunjuk Teknis Pelaporan Aset Luar Negeri. Jakarta: DJP. Diakses dari: <https://www.pajak.go.id>

¹⁵ Sutrisno, B. (2020). Eksekusi Putusan Asing dalam Sistem Hukum Indonesia. Jurnal Peradilan Internasional, 7(3).

aset luar negeri tanpa berkonsultasi dengan ahli hukum atau notaris, sehingga mereka tidak mengetahui bahwa perjanjian dan dokumen harus disesuaikan dengan prinsip *lex situs dan lex domicilii*. Bahkan, tidak sedikit yang membuat perjanjian lisan atau hanya menggunakan surat kuasa yang tidak memiliki kekuatan hukum antarnegara, yang kemudian menjadi masalah ketika terjadi sengketa atau pembagian warisan.¹⁶

Dengan demikian, hambatan utama implementasi hukum perdata atas pembelian aset luar negeri oleh WNI meliputi, kelemahan dalam pengakuan yuridiksi asing, ketidaksesuaian sistem hukum, penggunaan nominee yang tidak sah, kesulitan pembuktian, serta kurangnya perlindungan negara dalam sengketa perdata lintas negara. Jika tidak diatasi, hambatan ini akan terus menjadi celah hukum yang mengurangi kepastian hukum, serta memperbesar potensi sengketa antarindividu dan kerugian ekonomi negara akibat pelarian aset.¹⁷

B. Pelaksanaan Hukum Perdata Atas Pembelian Aset Di Luar Negeri Warga Negara Indonesia

Pelaksanaan hukum perdata terhadap kepemilikan aset luar negeri oleh Warga Negara Indonesia (WNI) merupakan persoalan multidimensional karena melibatkan hubungan hukum lintas negara yang berbeda sistem hukumnya. Meskipun pada prinsipnya WNI memiliki kebebasan untuk membeli aset di luar negeri, namun pelaksanaan hak dan kewajiban hukumnya tidak terlepas dari tantangan yuridis baik dari dalam negeri maupun sistem hukum asing yang berlaku di tempat aset berada.¹⁸

Menurut penulis, prinsip *lex rei sitae* sangat penting untuk dipahami oleh WNI yang ingin membeli aset di luar negeri, terutama aset tidak bergerak seperti tanah atau bangunan. Prinsip ini pada dasarnya mengatakan bahwa hukum yang berlaku untuk suatu aset adalah hukum dari tempat aset itu berada. Jadi, kalau seorang WNI membeli properti di Singapura, maka ia harus mengikuti aturan hukum properti di Singapura, bukan hukum Indonesia.

Berdasarkan UU No. 7 Tahun 2021 Pasal 33 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, menjelaskan "(1) Subjek pajak dalam negeri dan subjek pajak luar negeri wajib menyampaikan surat pemberitahuan secara benar, lengkap, dan jelas. (2) Subjek pajak orang pribadi yang memiliki penghasilan di atas Penghasilan Tidak Kena Pajak wajib mendaftarkan diri untuk memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak dan menyampaikan surat pemberitahuan. (3) Menteri berwenang untuk menetapkan subjek pajak orang pribadi dalam negeri yang memiliki penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak dan subjek pajak luar negeri untuk menyampaikan

¹⁶ Arifin, M. (2021). Hukum Transaksi Internasional dan Kesadaran Hukum Masyarakat. Bandung: Remaja Rosdakarya.

¹⁷ Putra, R. (2023). Kepastian Hukum atas Aset Global Milik WNI. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

¹⁸ Sitompul, L. (2020). Hukum Perdata Internasional: Teori dan Praktik. Jakarta: Kencana

Legal Dialogica Volume 1 Issue 1

surat pemberitahuan dalam rangka pengawasan kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan”.¹⁹

Pasal ini mengatur kewajiban Wajib Pajak dalam menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT). Relevansi pasal ini sangat penting dalam konteks Warga Negara Indonesia (WNI) yang memiliki aset di luar negeri, karena mereka tetap memiliki kewajiban untuk melaporkan penghasilan dan asetnya sesuai prinsip *worldwide income*, selama mereka merupakan subjek pajak dalam negeri. Hal ini mempertegas bahwa pelaksanaan hukum perdata tidak hanya sebatas pada kepemilikan, tetapi juga menyangkut kewajiban administratif sebagai warga negara.²⁰

Dalam perspektif hukum perdata internasional, Indonesia menganut asas nasionalitas, yaitu prinsip yang menyatakan bahwa hukum yang berlaku bagi seseorang adalah hukum dari negara kewarganegaraannya, tanpa memandang tempat tinggal atau keberadaan harta benda yang bersangkutan. Artinya, warga negara Indonesia (WNI) tetap tunduk pada hukum nasional Indonesia di manapun mereka berada, baik terkait status pribadi, perdata, maupun urusan warisan. Asas ini berbeda dengan asas domisili, yang dipakai oleh beberapa negara lain, seperti negara-negara *common law*, di mana hukum yang berlaku ditentukan oleh tempat tinggal seseorang.²¹ Dalam konteks ini, asas nasionalitas menjadi dasar hukum bagi pemerintah Indonesia untuk tetap mengatur dan menarik kewajiban hukum perdata dari WNI, termasuk dalam hal pelaporan kekayaan, pembagian warisan, serta pertanggungjawaban atas harta yang berada di luar negeri. Oleh karena itu, prinsip ini juga digunakan sebagai dasar dalam penarikan pajak warisan atau pengenaan pajak atas aset luar negeri, meskipun aset tersebut secara fisik berada di negara lain. Dengan demikian, meskipun seorang WNI memiliki aset atau harta warisan di luar negeri, ia tetap wajib melaporkan dan memenuhi kewajiban perpajakan sesuai dengan hukum nasional Indonesia.

Peraturan Menteri Keuangan No. 18/PMK.03/2021 memperkuat posisi hukum administrasi terhadap pelaporan aset luar negeri. WNI yang tidak melaporkan aset luar negerinya dapat dikenakan sanksi administratif, bahkan pidana. Artinya, pelaksanaan hukum perdata memiliki dimensi pengawasan yang terintegrasi dengan hukum pajak dan hukum tata negara.²² Menurut penulis, ini menunjukkan hal baru dalam penegakan hukum, yaitu pendekatan lintas sektor (*interdisciplinary enforcement*) yang berarti strategi ini melibatkan kerjasama dan koordinasi antara berbagai bidang dalam suatu organisasi atau pemerintahan untuk mencapai tujuan bersama. Pelaksanaan hak sipil kini tidak bisa dilepaskan dari kewajiban administratif dan kepatuhan fiskal.

Namun demikian, perbedaan sistem hukum antarnegara menjadi tantangan tersendiri. Misalnya, Indonesia mengenal prinsip harta bersama dalam perkawinan, sedangkan

¹⁹ Pasal 33 Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan

²⁰ Direktorat Jenderal Pajak. (2023). Panduan SPT Tahunan dan Aset Luar Negeri. Jakarta: DJP.

²¹ Martono, S. (2021). Hukum Perdata Internasional Indonesia. Yogyakarta: Genta Publishing.

²² PMK No. 18/PMK.03/2021 tentang Pelaporan dan Pengawasan Harta

Singapura mengenal konsep tenancy in common atau joint tenancy. Hal ini dapat menimbulkan konflik hukum dalam pelaksanaan warisan atau pembagian harta jika tidak disesuaikan sejak awal.²³ Menurut penulis, bahwa penting bagi WNI yang memiliki aset luar negeri untuk memahami sistem hukum negara tempat aset berada. Jika tidak, bisa terjadi konflik interpretasi hukum, terutama saat sengketa muncul, seperti dalam perceraian atau waris lintas yurisdiksi.

KESIMPULAN DAN SARAN

Akibat hukum pembelian aset di luar negeri oleh WNI tidak hanya soal investasi, tetapi juga membawa konsekuensi hukum yang kompleks. Kepemilikan aset harus tunduk pada hukum negara tempat aset berada, sekaligus tetap terkait dengan hukum Indonesia, khususnya dalam hal pajak, pelaporan kekayaan, harta bersama, dan warisan. Risiko utama muncul dari ketidakpatuhan hukum, perbedaan sistem hukum antarnegara, lemahnya pengakuan putusan asing, serta praktik penggunaan *nominee* yang rentan menimbulkan sengketa. Pelaksanaan hukum perdata atas pembelian aset luar negeri oleh WNI sangat bergantung pada interaksi antara hukum Indonesia dan hukum negara tujuan. Dalam praktiknya, prinsip *lex rei sitae* membatasi yurisdiksi hukum Indonesia terhadap aset yang berada di luar negeri, sementara asas nasionalitas tetap menuntut WNI untuk melaporkan aset tersebut dan menjalankan kewajiban perpajakan. Ketidadaan mekanisme pengakuan otomatis terhadap putusan pengadilan asing, serta kurangnya sinkronisasi antara hukum perdata dan hukum administrasi, menjadi kendala utama dalam pelaksanaan hukum secara efektif.

Sebaiknya dalam akibat hukum pembelian aset, WNI yang ingin membeli aset di luar negeri sebaiknya mempelajari dan memahami hukum negara tujuan, serta berkonsultasi dengan ahli hukum agar kepemilikan aset sah secara hukum dan tidak menimbulkan masalah di kemudian hari. Penggunaan pihak *nominee* sebaiknya dihindari karena berisiko dalam pembuktian kepemilikan. Selain itu, aset luar negeri wajib dilaporkan kepada otoritas Indonesia, khususnya Direktorat Jenderal Pajak, untuk menghindari sanksi hukum. Pemerintah juga disarankan untuk menyusun aturan yang lebih jelas mengenai kepemilikan aset asing, memperkuat pengakuan terhadap putusan pengadilan luar negeri, agar tercipta perlindungan hukum yang lebih baik dalam konteks lintas negara. Sebaiknya dalam pelaksanaan hukum dalam pembelian aset di luar negeri perlu dilakukan harmonisasi antara hukum Indonesia dan negara-negara tujuan aset melalui perjanjian bilateral atau kerja sama internasional, terutama dalam hal pengakuan dokumen dan pelaksanaan putusan perdata. Pemerintah juga perlu menguatkan integrasi antara hukum perdata, hukum pidana, dan hukum administrasi agar pelaporan, kepemilikan, dan penyelesaian sengketa bisa berjalan selaras.

REFERENSI

²³ Yahya Harahap. (2020). Hukum Acara Perdata. Jakarta: Sinar Grafika

Legal Dialogica
Volume 1 Issue 1

Arifin, M. (2021). *Hukum Transaksi Internasional dan Kesadaran Hukum Masyarakat*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

CNBC Indonesia, *Ini Deretan Crazy Rich RI yang Punya Properti di Singapura*, <https://www.cnbcindonesia.com/research/20230428080729-128-432924/ini-deretancrazy-rich-ri-yang-punya-properti-di-singapura>. (Diakses pada 26 November 2024).

Direktorat Jenderal Pajak. (2022). *Petunjuk Teknis Pelaporan Aset Luar Negeri*. Jakarta: DJP. Diakses dari: <https://www.pajak.go.id>

Direktorat Jenderal Pajak. (2023). *Panduan SPT Tahunan dan Aset Luar Negeri*. Jakarta: DJP.

Eliezer Joel Tangkuman, Imelda A. Tangkere, & Natalia L. Lengkong. (2023). *Berakhirnya Perjanjian Internasional Ditinjau Dari Konvensi Wina 1969 Tentang Perjanjian Internasional*. *Jurnal Fakultas Hukum Lex Universitas Sam Ratulangi*, 12(1), hlm. 1-2.

Konvensi Wina Tahun 1986 Pasal 2 Ayat 1a

Martono, S. (2021). *Hukum Perdata Internasional Indonesia*. Yogyakarta: Genta Publishing.

Nita Florensia Motulo, (2019), *Kepemilikan Properti Warga Negara Asing Di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015*. *E Journal Fakultas Hukum Unsrat Lex Et Societatis* Vol. 6 No. 10. DOI: <https://doi.org/10.35796/les.v6i10.22829>. Hlm. 66-70

PMK No. 18/PMK.03/2021 tentang Pelaporan dan Pengawasan Harta

Prasetyo, B. (2022). *Perlindungan Hukum bagi Investor Indonesia di Luar Negeri*. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 54(2), 145-160.

Putra, R. (2023). *Kepastian Hukum atas Aset Global Milik WNI*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Siregar, M. (2021). "Investasi di Luar Negeri: Tantangan dan Peluang". *Jurnal Ekonomi dan Hukum*, 10(2), 90-105.

Siregar, R. (2021). *Hukum Perdata Internasional dan Konsekuensinya*. Medan: USU Press).

Siregar, R. (2021). *Hukum Perdata Internasional dan Pilihan Hukum dalam Kontrak*. Medan: USU Press.

Sitompul, L. (2020). *Hukum Perdata Internasional: Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana

Suharnoko,(20024) *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Legal Dialogica
Volume 1 Issue 1

Sutrisno, B. (2020). Eksekusi Putusan Asing dalam Sistem Hukum Indonesia. *Jurnal Peradilan Internasional*, 7(3).

Syaikh Ahmad Musthafa Al-Farran,(2008), Tafsir Imam Syafi'i menyelami ke dalam Kandungan Al Quran, Jakarta: PT. Al Mahir, jilid 2.

Wibowo, A. (2020). "Perlindungan Hukum dalam Investasi Luar Negeri: Studi Kasus di Asia Tenggara". *Jurnal Hukum dan Sosial*, 15(3), 200-215.

Wijaya, A. (2022). Masalah Pembuktian dalam Perkara Waris Aset Luar Negeri oleh WNI. *Jurnal Hukum Perdata Modern*, 10(2).

Yahya Harahap. (2020). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika

Yulianto, D. (2022). Kepemilikan Aset oleh Warga Negara Asing: Studi Kasus dan Implikasi Hukum. *Jurnal Hukum dan Kebijakan*, 18(4), 300-315.

Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.