

# **HAK AHLI WARIS BERKEWARGANEGARAAN ASING TERHADAP HARTA WARISAN BERUPA TANAH HAK MILIK DARI PEWARIS BERKEWARGANEGARAAN INDONESIA**

**Clarinta Trovani**

## **ABSTRAK**

Pengaturan mengenai hak milik atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dimana Pada Pasal 20 UUPA dikatakan bahwa Hak Milik atas Tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan beberapa cara, salah satunya karena warisan. Keadaan ini dapat menimbulkan permasalahan jika salah satu ahli waris berkewarganegaraan Asing dengan harta warisan yang berupa tanah hak milik, karena pada prinsipnya menurut UUPA dimana dinyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Berkaitan dengan hal tersebut, adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah aturan mengenai kepemilikan hak milik bagi warga negara asing yang mewaris berupa tanah hak milik menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia; dan pertimbangan hakim mengenai Warga Negara Asing yang mewaris berupa tanah Hak Milik pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dengan menelaah norma peraturan perundang-undangan dan teori hukum. Hasil penelitian dari tesis ini yaitu, Warga Negara Asing tersebut tetap berhak untuk mendapatkan harta warisan dari Pewaris berkewarganegaraan Indonesia, namun dalam kurun waktu satu tahun semenjak ahli waris tersebut berpindah kewarganegaraan menjadi Warga Negara Asing, ahli waris tersebut harus mengalihkan haknya kepada orang lain yang berstatus Warga Negara Indonesia atau dapat meminta kepada Badan Pertanahan Nasional agar tanah warisan tersebut diturunkan statusnya menjadi hak pakai.

Kata Kunci: Perpindahan Kewarganegaraan, Warga Negara Asing, Waris, Tanah Hak Milik, Pemilikan Tanah/Bangunan oleh Warga Negara Asing.

## **1. PENDAHULUAN**

Secara umum pengaturan mengenai hak milik atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 20 – Pasal 27, menurut prinsip – prinsip

umum tentang Hak Milik atas Tanah.<sup>1</sup> Pada Pasal 20 UUPA dikatakan bahwa Hak Milik atas Tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan beberapa cara, salah satunya karena warisan. Meskipun telah dilakukan pewarisan, hak atas tanah tidak otomatis langsung beralih kepada ahli waris, terdapat tahapan-tahapan tertentu yang harus dilalui agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pewaris kepada ahli warisnya. Keadaan ini dapat menimbulkan permasalahan jika salah satu ahli waris berkewarganegaraan Asing dengan harta warisan yang berupa tanah hak milik. Karena pada prinsipnya menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.

Perpindahan penduduk dari satu negara ke negara lainnya turut menjadi penyebab terjadinya perpindahan kewarganegaraan. Begitu juga dengan Warga Negara Indonesia (WNI) yang dengan berbagai macam alasan memilih untuk melepaskan kewarganegaraannya dan menjadi Warga Negara Asing (WNA). Tetapi perpindahan kewarganegaraan tersebut tidak serta menghilangkan ikatan dengan keluarga yang masih menetap di Indonesia. Berkaitan dengan hal ini bagaimana bila seseorang yang telah meniggalkan kewarganegaraan Indonesianya apabila menjadi seorang ahli waris dari pewaris yang bekewarganegaraan Indonesia dengan harta warisan berupa tanah hak milik.

Kewarisan secara singkat dapat dikatakan hanya dapat berlangsung karena kematian. Di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak ada pasal tertentu yang secara jelas memaparkan pengertian dari hukum waris. Menurut Surini Ahlan Sjarif, hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia, mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal, serta akibat-akibatnya bagi para ahli waris.<sup>2</sup> Sedangkan menurut Wahyono Darmabrata, hukum waris adalah norma yang mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seorang yang meninggal dunia (pewaris), serta akibatnya bagi para ahli waris.

Di Indonesia kewarisan masih bersifat pluralisme, sehingga saat ini terdapat tiga sistem hukum kewarisan berkembang serta diakui keberadaannya, yakni Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Perdata Barat. Ketiga sistem hukum waris ini memiliki ciri dan karakteristiknya masing-masing, sehingga terdapat perbedaan antara sistem hukum yang satu dengan yang lainnya karena dipengaruhi oleh kebudayaan Indonesia yang beragam. Tetapi pada prinsipnya ketiga sistem hukum ini sama-sama mengatur peralihan hak harta benda pewaris kepada ahli warisnya.

Pengaturan mengenai hukum waris di Indonesia salah satunya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Pasal 852 yang mengatur mengenai anak-

---

<sup>1</sup>Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet.4, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 3.

<sup>2</sup>Surini Ahlan Sjarif, Nurul Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang-Undang*, (Jakarta: Kencana diterbitkan atas kerjasama dengan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hlm. 11.

anak atau keturunan-keturunan, yang dilahirkan dari orangtuanya, berhak untuk mewarisi harta peninggalan dari para orangtua mereka, dari kakek dan nenek mereka, atau dari keluarga-keluarga yang sedarah dengan mereka yang selanjutnya dalam garis lurus keatas, tanpa membedakan jenis kelamin atau siapa yang lahir lebih dulu. Semua ahli waris dari si pewaris berhak atas warisan untuk bagian yang sama besar dengan tidak membedakan jenis kelamin atau kewarganegaraan dari ahli waris tersebut. Singkatnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini ditentukan bahwa semua ahli waris berhak atas warisan untuk bagian yang sama besar tanpa membedakan jenis kelamin maupun kewarganegaraannya.

Harta warisan mulai terbuka dan dapat dilakukan pembagian warisan oleh ahli waris pada dasarnya saat pewaris meninggal dunia. Harta warisan tersebut dapat berupa harta yang dapat berupa benda berwujud atau tidak berwujud, benda bergerak atau tidak bergerak, benda habis pakai atau benda tidak habis pakai dan benda sudah ada atau benda akan ada. Selain harta, warisan juga dapat berupa utang. Salah satu contoh harta warisan yaitu berupa tanah dan bangunan.

Di Indonesia, mengenai tanah dan bangunan diatur dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada peraturan ini yang dapat memiliki tanah Hak Milik adalah perseorangan, yaitu Warga Negara Indonesia (WNI), pria atau wanita, dan tidak berkewarganegaraan rangkap, dan Badan Hukum, yaitu bank yang didirikan oleh Negara, koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial. Mengenai kepemilikan hak milik bagi warga negara asing (WNA) terdapat dalam Pasal 21 ayat (3) yang mengatur mengenai orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya yang terbebani tetap berlangsung.

Terdapat kasus yang penulis temukan terkait permasalahan mengenai sengketa antara para ahli waris, dimana pewaris adalah seorang warga Negara Indonesia yang meninggalkan harta warisan berupa tanah dan bangunan dengan sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama pewaris, dengan beberapa ahli waris dari pewaris tersebut telah berpindah kewarganegaraan yang sebelumnya berkewarganegaraan Indonesia menjadi Warga Negara Asing. Kemudian sengketa atas harta warisan ini terjadi karena salah satu ahli waris yang berkewarganegaraan asing tidak mau melepaskan hak milik tersebut. Sesuai dengan asas nasionalitas yang menjadi landasan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ditentukan dalam Pasal 9, bahwa “hanya warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa”. Dalam penjelasan ini dengan kata lain hanya Warga Indonesia saja yang dapat memiliki Hak Milik atas tanah. Terkait dengan tidak diperbolehkannya Warga Negara Asing (WNA) memiliki tanah dengan status Hak Milik, maka akan timbul masalah bagi seorang warga Negara asing yang memiliki tanah hak milik yang berasal dari warisan tersebut

seperti hak tersebut akan hapus karena hukum dan tanahnya akan jatuh kepada negara. Hal ini menarik untuk dikaji karena untuk mengetahui apakah pertimbangan hukum dan putusan hakim sudah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

Pokok permasalahan dari penelitian ini adalah Bagaimana kepemilikan hak milik bagi warga negara asing yang mewaris berupa tanah hak milik menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia?

Sistematika penulisan ini dimulai dengan pembahasan awal yaitu pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, permasalahan dan sistematika penulisan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan tipologi penelitian eksplanatoris. Pada bagian ini akan diuraikan hal-hal yang terkait dengan kasus yang penulis angkat sebagai dasar dari penelitian ini.

Bagian kedua penulisan ini adalah pembahasan, yang dimulai dengan memberikan gambaran terhadap kasus posisi dari kasus yang penulis gunakan secara singkat. Setelah kasus posisi diuraikan, dilanjutkan dengan analisis dan jawaban penulis atas permasalahan yang telah dinyatakan sebelumnya pada bagian pendahuluan.

Bagian terakhir pada penulisan artikel ini adalah penutup, yang terdiri dari simpulan yang memuat jawaban atas masalah dalam artikel ini dan saran yang merupakan usulan dari masalah.

## **2. PEMBAHASAN**

### **2.1. Kasus Posisi**

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016. Permasalahan dalam kasus ini yaitu awalnya Nyonya Janda LMN yang merupakan ahli waris berkewarganegaraan asing yang mewaris berupa rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM No. mlr 24XX/Rejowinangun, yang terletak di Jalan Tidar, Magersari RT 01/RW 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang. Dimana rumah atau bangunan tersebut dikuasai oleh para tergugat (Tuan KSL dan Nyonya MHS) dan saat Nyonya Janda LMN ingin menyewakan rumah atau bangunan tersebut guna membantu kebutuhan ekonomi Nyonya Janda LMN, para tergugat (Tuan KSL dan Nyonya MHS) mengabaikannya. Sehingga Nyonya Janda LMN mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri untuk penyelesaiannya, karena Nyonya Janda LMN telah berusaha melalui berbagai pendekatan namun para tergugat (Tuan KSL dan Nyonya MHS) tetap tidak ada tanggapan guna menyelesaikan masalah yang terjadi. Dari putusan pengadilan negeri magelang nomor 11/Pdt.G/2009/PN.MGL ini majelis hakim memutuskan bahwa Nyonya Janda LMN berhak untuk menempati (termasuk didalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola menikmati secara ekonomi) sampai Nyonya Janda LMN meninggal dunia sebagaimana disebutkan dalam keputusan perdamaian Perkara No.42/1989/Pdt/G/PN.Mgl pada halaman 2 angka 5. Atas putusan tersebut, Tuan KSL dan Nyonya MHS mengajukan peninjauan kembali dengan putusan Mahkamah Agung nomor 782 PK.Pdt/2016, dalam putusan tersebut alasan Tuan KSL dan Nyonya MHS melakukan permohonan peninjauan kembali, karena Nyonya Janda LMN sudah menjadi Warga Negara Australia selama lebih dari dua tahun, maka ia sudah tidak berhak untuk mempunyai hak atas rumah atau bangunan tersebut.

Hakim Mahkamah Agung memberikan pertimbangan hukumnya yaitu, menurut Majelis Hakim alasan-alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut

berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Judex Juris, sehingga alasan Pemohon Peninjauan Kembali pada dasarnya berisi perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Judex Juris mengenai fakta persidangan serta hak warga negara asing untuk menguasai dan mengambil manfaat ekonomi atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya. Bahwa perbedaan pendapat bukan merupakan kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam mengadili perkara, sehingga alasan-alasan peninjauan kembali tersebut harus ditolak. Kemudian, setelah membaca memori peninjauan kembali tanggal 28 Mei 2013 dihubungkan dengan pertimbangan Judex Juris, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan Judex Juris dalam perkara a quo tidak mengandung kekhilafan atau kekeliruan nyata karena benar seorang janda dari warga negara Indonesia yang menjadi warga negara asing tetap berhak menguasai dan mengambil manfaat ekonomi atas tanah beserta bangunan di atasnya peninggalan dari mendiang suaminya sampai orang tersebut in casu Termohon Peninjauan Kembali meninggal dunia atau menikah lagi. Sehingga berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali Tuan KSL tersebut harus ditolak.

## **2.2. Analisis Kepemilikan hak milik bagi warga negara asing yang mewaris berupa tanah hak milik menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia**

Di Indonesia, pengaturan mengenai siapa saja yang berhak menjadi ahli waris diatur di dalam Kitab Undang-Undang Perdata Pasal 852. Berdasarkan pasal tersebut mengenai hukum kewarisan, dikatakan bahwa anak-anak atau keturunan yang lahir dari orangtuanya, berhak untuk mewarisi harta peninggalan dari para orangtuanya, dari garis lurus keatas seperti, kakek dan nenek mereka, atau dari keluarga-keluarga yang sedarah dengan mereka, tanpa membedakan besaran perolehannya baik bagi yang berjenis kelamin laki-laki ataupun perempuan, dan tanpa membedakan siapa yang lahir lebih dulu. Dalam hal adanya perbedaan kewarganegaraan antara pewaris dengan ahli waris, hal ini tidak menyebabkan gugur atau hilangnya ataupun menghalangi seseorang untuk mendapatkan hak mewaris seseorang selaku ahli waris dari pewaris. Sehingga dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ahli waris berkewarganegaraan asing atau Warga Negara Indonesia yang telah berpindah kewarganegaraan menjadi Warga Negara Asing tetap berhak untuk mewaris.

Pembagian hak atas tanah waris warga negara Indonesia yang ditinggalkan oleh pewaris untuk ahli waris berupa tanah namun setelahnya merubah kewarganegaraan, maka terdapat beberapa ketentuan yang harus dijalani berkaitan dengan UUPA. Dengan berpindahnya kewarganegaraan akan berdampak pada hilangnya hak milik atas tanah namun dalam hal waris sedikit berbeda. Larangan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Indonesia (WNI) yang berpindah kewarganegaraan bukan menyebabkan hak warisnya menjadi gugur, solusinya ahli waris dapat memperoleh ganti dalam bentuk uang tunai atau hasil penjualan atas tanah waris, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (3) UUPA.

Berdasarkan peraturan mengenai kewarisan dalam KUH Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria, Ahli waris yang telah berpindah kewarganegaraan dari Warga Negara Indonesia menjadi Warga Negara Asing tetap berhak untuk mewaris dari pewaris berkewarganegaraan Indonesia, hanya apabila harta warisan peninggalan dari

pewaris ini berupa hak milik atas tanah, maka sesuai dengan ketentuan dari Pasal 21 ayat (3) ahli waris berkewarganegaraan asing ini wajib untuk melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun semenjak hilangnya kewarganegaraan Indonesia nya. Dan apabila ahli waris berkewarganegaraan asing tersebut tidak mau melepaskan hak nya maka hak tersebut menjadi hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Atau Ahli waris yang telah berpindah kewarganegaraan dari Warga Negara Indonesia (WNI) menjadi Warga Negara Asing (WNA) ini tetap berhak mendapatkan bagian warisan dari tanah hak milik tersebut tetapi tidak untuk dimiliki melainkan hanya berhak untuk mengambil sejumlah nilai atau harga yang sama atas barang tersebut.

Pada prinsipnya orang asing tidak dapat menguasai dan memiliki tanah dengan hak milik. Namun demikian masih terdapat kemungkinan orang asing menguasai dan memiliki tanah dengan status hak milik. Kemungkinan itu diatur dalam pasal 21 ayat 3 UUPA.

Hak atas tanah merupakan suatu hak untuk menguasai tanah oleh Negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia (WNI) maupun warga negara Asing (WNA). Negara merupakan organisasi kekuasaan tertinggi seluruh rakyat, yang mempunyai wewenang berdasar hak menguasai dari Negara yang digunakan untuk tujuan mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Dasar pengaturan hak atas tanah sebagaimana tertuang pada Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyebutkan atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Secara umum peruntukan hak-hak atas tanah dibeda-bedakan pada jenis pemanfaatannya, serta pada subyek hukum yang akan menjadi pemilikinya, dapat diklasifikasikan sebagai berikut, yaitu:<sup>3</sup>

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan;
- 4) Hak Pakai.

Pada prinsipnya, yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah hanyalah subyek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang jenis hak atas tanah dimaksud. Dari jenis hak atas tanah yang telah dijelaskan sebelumnya dapat diketahui bahwa orang asing hanya dapat memiliki hak pakai atas tanah dan hak sewa untuk bangunan.

Undang-undang Pokok Agraria telah menjabarkan macam-macam hak atas tanah yang ada di Indonesia, salah satunya adalah hak milik. Hak milik adalah hak yang terkuat, dan terpenuh dimana hak milik memberikan kewenangan kepada pemilikinya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah yang menjadi hak milik baginya (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha).

---

<sup>3</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak-Hak Atas Tanah Edisi I Cet 5*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 25-26.

Terhadap subyek pemegang hak milik, Warga Negara Indonesia (WNI) adalah satu-satunya yang dapat menggunakan hak milik atas suatu tanah. Dalam Pasal 21 UUPA disebutkan yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu:

- 1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau ilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- 4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut prinsip nasionalitas, yaitu hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah. Hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud Hak Milik.<sup>4</sup>

Terkait dengan Hukum Tanah Nasional dimana asas nasionalitas sebagaimana asas utama dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang hanya memberikan hak kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dalam hal pemilikan hak atas tanah, yang mana menutup kemungkinan bagi Warga Negara Asing (WNA) untuk dapat memilikinya.

Penerapan asas nasionalitas dalam UUPA tidak sepenuhnya melarang asing untuk memiliki hak atas tanah. Menurut ketentuan Pasal 8 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan bahwa hak milik dapat dipunyai oleh setiap Warga Negara Indonesia tanpa menyebutkan perbedaan suku atau etnis.

Bagi Warga Negara Asing di Indonesia undang-undang memberikan pengaturan tentang penguasaan atas tanah yang dapat dimilikinya, secara umum penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) dan badan hukum asing mempunyai perwakilan di Indonesia diatur dalam Pasal 41 dan 42 UUPA yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, dan berdasarkan Pasal 42 UUPA menyebutkan bahwa bagi Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia hanya bisa mempunyai Hak

---

<sup>4</sup>Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, (Jakarta: Buku Kompas, 2009), hlm. 1.

Pakai<sup>5</sup>Dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 12 tahun 2006 tentang kewarganegaraan Indonesia maka setiap orang asing yang berada di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat keimigrasian yaitu mempunyai izin tinggal tetap, mempunyai izin kunjungan dan mempunyai izin tinggal terbatas.<sup>6</sup>

Pada dasarnya Warga Negara Asing yang tinggal di Indonesia hanya bisa memiliki tanah dan bangunan dengan hak pakai atau hak sewa. Hal ini diatur didalam Pasal 3 Permen Agraria Nomor 29 tahun 2016, yaitu:

1. Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.
2. Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, maka rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwariskan.
3. Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Orang Asing, maka ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 yang menyebutkan bahwa salah satu penguasaan hak atas tanah yang dapat dijadikan suatu objek hunian bagi Warga Negara Asing (WNA) hanyalah hak pakai atau hak pakai di atas hak milik.

Sebagaimana diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai, diatur mengenai Hak Pakai selain dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, Hak Pakai ini juga sebagai satu-satunya hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing di Indonesia. Aturan lain yang mengatur mengenai pemilikan tempat tinggal atau hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dijelaskan dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dimana Orang Asing dapat menghuni atau menempati rumah di Indonesia dengan cara hak sewa atau hak pakai.

Apabila dilihat dari ketentuan Pasal 39 Undang – Undang No. 40 Tahun 1996 mengenai subjek hak pakai, maka sudah jelas bahwa warga asing yang berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak pakai atas tanah. Hak Pakai secara khusus diatur pada Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA dan pada Pasal 39 sampai dengan Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Jangka waktu hak pakai diatur di dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 1996, pada Pasal 45, selain pada undang-undang tersebut, jangka waktu hak pakai juga diatur di dalam Pasal 4 huruf a ayat (2) PP Nomor 103 Tahun 2015. Dalam ketentuan ini diberikan hak kepada Warga Negara Asing (WNA) untuk melakukan perpanjangan atas hak pakai yang diberikan kepadanya untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui kembali untuk jangka waktu maksimal 30 (tiga puluh) tahun, sehingga total jangka waktu yang diberikan kepada WNA untuk menguasai hak pakai adalah 80 (delapan puluh) tahun. Total jangka waktu tersebut, lebih lama dibandingkan dengan total jangka waktu yang diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996.

---

5 Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, hlm. 7.

6 Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, hlm. 55.



## **C. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian singkat yang telah disampaikan penulis sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan yaitu Hakim dalam memutus perkara, mengatakan bahwa Nyonya Janda LMN memiliki hak untuk menempati yang termasuk didalamnya melekat hak untuk memanfaatkan, mengelola dan menikmati secara ekonomi. Penulis tidak sependapat dengan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016 tersebut di atas karena Nyonya Janda LMN sudah menjadi Warga Negara Asing (WNA) selama lebih dari satu tahun. Seorang Warga Negara Asing boleh menerima warisan berupa tanah dan/atau bangunan yang berstatus hak milik (dalam hal ini rumah), tetapi dalam kurun waktu satu tahun Warga Negara Asing (WNA) tersebut harus mengalihkan haknya atas tanah dan/atau bangunan tersebut kepada orang lain. Meskipun demikian, ahli waris yang berstatus warga negara asing ini tetap bisa mendapatkan warisan dan tetap berhak atas bagian waris, tetapi tidak untuk dimiliki. Ahli Waris tersebut hanya berhak untuk mengambil sejumlah nilai atau harga yang sama atas barang yang menjadi bagian warisnya misalnya dapat dengan cara melakukan jual beli atas tanah hak milik tersebut kepada subjek hukum yang diperbolehkan untuk memiliki hak milik atas tanah, yang kemudian hasil dari jual beli tersebut dibagikan kepada ahli waris yang berkewarganegaraan asing tersebut. Dan apabila ahli waris yang berkewarganegaraan asing ini tetap ingin memiliki tanah tersebut, maka ahli waris berkewarganegaraan asing atau Warga Negara Asing (WNA) ini dapat melakukan penurunan hak atas tanah tersebut menjadi hak pakai.

### **2. Saran**

1. Keberadaan ahli waris berkewarganegaraan asing yang mewaris berupa tanah hak milik dari pewaris berkewarganegaraan Indonesia (WNI) ini sebaiknya ahli waris tersebut membaca kembali peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia agar tidak merugikan dirinya sendiri. Dan bagi Warga Negara Asing apabila tetap ingin memiliki hak atas tanah tersebut di Indonesia, maka sebaiknya ia melepaskan Hak Milik atas Tanah tersebut atau mengalihkan haknya kepada orang lain yang berstatus Warga Negara Indonesia atau dapat meminta kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar tanah warisan tersebut diturunkan statusnya.
2. Untuk majelis hakim yang akan memutus sengketa antara ahli waris berkewarganegaraan Indonesia dengan ahli waris berkewarganegaraan asing sebaiknya agar lebih teliti lagi memperhatikan lagi ketentuan undang-undang terutama Undang-Undang Pokok Agraria mengenai siapa saja yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik di Indonesia.
3. Untuk notaris harus dapat menjelaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing (WNA).

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945* LN No. 75 Tahun 1959, BN No. 69 Tahun 1959 dan *perubahannya*.

\_\_\_\_\_. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*.  
Diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2002.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5  
Tahun 1960.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-  
Benda Yang Ada Diatasnya*, UU No. 20 Tahun 1961.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU  
No. 1 Tahun 2011 Indonesia, Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna  
Bangunan*, Nomor 16 Tahun 1997.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Hak Guna Usaha,  
Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*,  
PP No. 24 Tahun 1997.

*Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Permen ATR/  
BPN Nomor 29 Tahun 2016*

### B. Buku

Amanat, Anisitus. *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*.  
Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.

Arba, *Hukum Agraria Indonesia, Cet.2*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Basuki, Sunaryo. *Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah*. Jakarta :  
Fakultas Hukum Trisakti, 2005.

Darmabrata, Wahyono. *Hukum Perdata Asas-Asas Hukum Waris*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

H. Muchsin. et all. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama, 2014.

H. Zainuddin Ali. *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia, Cet. Pertama*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Hadikusuma, Hilman. *Hukum Waris Adat*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.

\_\_\_\_\_. *Hukum Waris Indonesia Menurut: Perundangan Hukum Adat Hukum Agama Hindu-Islam*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2016.

\_\_\_\_\_. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, cet. 3*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.

I.G.N. Sugangga. *Hukum Waris Adat*. Semarang: Universitas Diponegoro, 1995.

J. Satrio, *Hukum Waris*. Bandung: Alumni, 1992.

Kolkman, Wilbert D. et.al. *Hukum tentang Orang, Hukum Keluarga, dan Hukum Waris di Belanda dan Indonesia*. Jakarta: Universitas Indonesia, Universitas Leiden, Universitas Groningen, 2012.

Mamudji, Sri. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak-Hak Atas Tanah Edisi 1 Cet 5*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.

Muhibbin, Muhammad dan Abdul Wahid. *Hukum Kewarisan Islam (sebagai*

*Pembaharuan Hukum Positif di Indonesia*). Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Nugroho, Sigit Sapto, S.H., M.Hum. *Hukum Waris Adat di Indonesia*. Solo: Pustaka Iltizam, 2016.

Nurchahyo, Hendra. *Legal Standing Kesatuan Masyarakat Hukum Adat*. Jakarta: Salemba Humanika, 2010.

Oemarsalim. *Dasar-Dasar Hukum Waris Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta, 2012.

Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet.4. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.

\_\_\_\_\_. *Hukum Waris*. Depok: Rajagrafindo Persada, 2013.

Pitlo A. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Intermasa, 1986.

Purnamasari, Irma Devita. *Kiat-kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*. Bandung: Mizan Pustaka, 2014.

Rodjodikoro, Wirjono. *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*. Bandung: Mazdar Madju, 2000.

Roestamy, Martin. *Konsep-konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi asing dihubungkan dengan Hukum Pertanahan*. Bandung: Alumni, 2011.

R. Soepomo. *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*. Jakarta: Prandy Paramitha, 2007.

Ruchyat, Edi. *Politik Pertanahan Nasional Sampai orde Reformasi*. Bandung: Alumni, 1999.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.

\_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.

\_\_\_\_\_. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenamedia Group, 2015.

Sjarif, Surini Ahlan. *Intisari Hukum Waris Menurut Burgelijk Wetboek*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.

Sjarif, Surini Ahlan dan Nurul Elmiyah. *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang-Undang*. Jakarta: Kencana diterbitkan atas kerjasama dengan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005.

Soekanto, Soerjono. Mamudji, Sri. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Depok : Rajawali Pers, 2018.

Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2003.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung : Alfabeta, 2009.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan*. Jakarta: Buku Kompas, 2009.

Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika, 2007.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Pertama. Jakarta: Gramedia, 2012.

Syarifuddin, Amir. *Hukum Kewarisan Islam*. Jakarta: Kencana, 2004.

Ter Haar. *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat, Terjemahan R. Ng Surbakti Presponoto*. Bandung: Let. N. Voricin Vahveve, 1990.

### **C. Artikel/Makalah/Laporan Penelitian**

Kadek Hapsari Ika Palupi, Ida Ayu Putu Widiati, dan I Wayan Arthanaya. "Kedudukan Hak Atas Tanah Waris Warga Negara Indonesia Yang Berpindah Kewarganegaraan." *Jurnal Interpretasi Hukum* No.1 vol.1 (Agustus 2020). Hlm 30-36.

Legowo, Asto. "Harmonisasi Pengaturan Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Bagi Warga Negara Asing" *Jurnal Arena Hukum* No.1 vol.10 (April 2017). Hlm. 97-119.

Nurlaila, Ilyas Ismail, dan Mahdi Syahbandir. "Kepemilikan Tanah Hak Milik Yang dikuasai Bersama Warga Negara Indonesia (WNI) Dan Warga Negara Asing (WNA) Yang Diperoleh Berdasarkan Warisan Di Provinsi Aceh". *Syiah Kuala Law Journal* No.2 vol.2. (Agustus 2018). Hlm. 258-275.

Saad, Sudirman. "Tanah Terlantar Dalam Perspektif Hukum Adat, Hukum Islam, dan Yurisprudensi." *Jurnal Hukum & Pembangunan* Issue No.1 vol.21 (Februari 1991). Hlm 48-53

Samsaimun, "Status Hak Atas Tanah Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Beralih Kewarganegaraan." *Jurnal Hukum Jatiswara* No.1 vol.34 (Maret 2019). Hlm 26-40.

Santoso, Urip. "Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian" *Jurnal Yuridika* No.2 vol.33 (Mei 2018). Hlm 330-348

### **D. Bahan Internet**

"*Kompendium Bidang Hukum Waris*",  
[https://bphn.go.id/data/documents/hukum\\_waris.pdf](https://bphn.go.id/data/documents/hukum_waris.pdf), diunduh 01 November 2020.

"*Macam-Macam Hak Penguasaan Atas Tanah*",  
<https://www.jurnalhukum.com/macam-macam-hak-penguasaan-atas-tanah/>.  
Diunduh 25 November 2020.

"*Pengertian Penguasaan Tanah*,"  
<https://www.negarahukum.com/hukum/pengertian-penguasaan-tanah.html>,  
diunduh 22 Juli 2020.