
Perlindungan Hukum bagi Warga Negara Asing dalam Pembagian Hak Waris Terkait Hak Milik Tanah di Indonesia

Legal Protection for Foreign Nationals in the Distribution of Inheritance Rights Related to Land Ownership Rights in Indonesia

Christine Martha Rinauly Sibarani^{1*}, Wira Franciska², Felicitas Sri Marniati³

¹²³Universitas Jayabaya Jakarta, Indonesia.

E-mail: ¹christinesibarani@gmail.com, ²wirafranc@gmail.com, ³polonia31a@gmail.com

*Corresponding Author

[Submitted: 07 Juli 2023] [Accepted: 08 December 2023] [Published: 19 January 2024]

How to Cite:

Sibarani, Christine Martha Rinauly, Wira Franciska, and Felicitas Sri Marniati. 2024. "Legal Protection for Foreign Nationals in the Distribution of Inheritance Rights Related to Land Ownership Rights in Indonesia". *Shautuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab* 5 (1), 131-52. <https://doi.org/10.24252/shautuna.v5i1.43450>.

Abstrak

Perbedaan kewarganegaraan antara pewaris dengan ahli waris tidak menyebabkan gugurnya hak seseorang mendapatkan warisan. Fenomena dalam masyarakat, bahwa ahli waris Warga Negara Asing (WNA) tidak memperoleh warisan Hak Milik atas tanah. Tujuan Penelitian ini untuk menganalisa kedudukan ahli waris WNA yang menerima warisan berupa Hak Milik atas tanah, dan menganalisa perlindungan hukum terhadap hak waris atas Hak Milik tanah yang diterima oleh WNA. Teori yang digunakan penelitian ini adalah Teori Perlindungan Hukum menurut Soetjipto Raharjo, Teori Pewarisan menurut Wirjono Prodjodikoro. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif. Kesimpulan penelitian ini bahwa Ahli Waris WNA tetap berhak mewaris. Atas harta warisan berupa Tanah Hak Milik terdapat ketentuan yang harus dijalani sesuai UUPA bahwa WNA wajib melepaskan hak milik atas tanah dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut. WNA dapat mengalihkan atau menjual tanah hak milik kepada ahli waris yang lain atau pihak lainnya, atau melakukan penurunan hak menjadi hak pakai. Lewat jangka waktu tersebut, haknya hapus karena hukum dan tanah jatuh pada Negara. Namun untuk mempertahankan hidup dan kehidupan ahli waris WNA dapat diberikan hak menempati (termasuk di dalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi), tidak ada larangan dalam hukum positif bagi WNA untuk menempati dan menerima manfaat secara ekonomi atas suatu obyek rumah atau bangunan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Warga Negara Asing, Hak Milik, Tanah Warisan

Abstract

Differences in nationalities between inheritors and heirs do not invalidate a person's right to inherit. Phenomenon in society, heirs of foreigners did not inherit ownership rights to land. This research aims to analyze the position of heirs of foreigners who receive the inheritance of land ownership rights and to analyze the legal protection of inheritance rights for land ownership rights received by foreigners. The theory used in this research is the Legal Protection Theory by Soetjipto Raharjo and the Inheritance Theory by Wirjono Prodjodikoro. The research method used is normative

juridical. The conclusion is foreign heirs still have the right to inherit, for inherited in the land of Ownership Rights, some provisions must be complied with by UUPA that foreigners are obliged to relinquish ownership rights to land within one year from the acquisition of these rights, within that period foreigners can be transferred or sell the land ownership rights to another heir or other parties, or decrease the right to be right to use. After this period, the rights are extinguished because the law and the land belong to the State. However, foreign heirs can be given the right to occupy (including the rights to use, manage, and relish economically), because there is no prohibition in positive legal provisions for a foreigner to occupy and receive economic benefits from a house or building object.

Keywords: Legal Protection, Foreign Citizens, Ownership Right, Land of Inheritance

Pendahuluan

Proses pewarisan sangatlah berhubungan dengan hukum waris. Hukum waris adalah bagian dari Hukum Harta Benda (*vermogensrecht*) yang hubungannya sangat erat dengan Hukum Kekeluargaan. Hukum Waris merupakan peraturan-peraturan yang isinya tentang perpindahan kekayaan dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada satu atau beberapa orang lainnya.¹ Peraturan ini mengatur perpindahan kekayaan dari si pewaris dan bagaimana dampak hukum yang dapat terjadi akibat perpindahan itu bagi ahli warisnya, apakah itu dalam hubungan sesama ahli waris maupun dengan pihak ketiga. Perkawinan, kematian, dan harta warisan adalah peristiwa hukum yang pasti dialami oleh setiap manusia.² Terdapat tiga sistem hukum kewarisan yang keberadaannya diakui dan berkembang di Indonesia, yaitu Hukum Waris Perdata Barat, Hukum Adat (tidak bersifat tunggal, tetapi bermacam-macam mengikuti bentuk masyarakat dan sistem kekeluargaan masyarakat), dan Hukum Waris Islam.³

Warisan merupakan segala harta kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia yang berupa segala harta kekayaan dari yang meninggal dunia setelah dikurangi dengan seluruh utangnya. Setiap Pewaris yang mana ditunjuk oleh undang-undang, maka disebut pewarisan *ab-intestato*, sedangkan para ahli warisnya disebut ahli waris "*ab-intestataat*", sedangkan pewarisan berdasarkan kehendak si pewaris atau testament disebut pewarisan "*ad-testamento*" dan para ahli warisnya disebut ahli waris testamentair. Terdapat tiga hal yang menjadi unsur-unsur di dalam pewarisan, yakni; pewaris, ahli waris, serta harta warisan. Harta

¹ Clarinta Trovani, "Hak Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing Terhadap Harta Warisan Berupa Tanah Hak Milik Dari Pewaris Berkewarganegaraan Indonesia," *Indonesian Notary* 3, no. 1 (2021): 621–34, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/14/>.

² Mohammad Yasir Fauzi, "Legislasi Hukum Kewarisan Di Indonesia," *Ijtima'iyya: Jurnal Pengembangan Masyarakat Islam* 9, no. 2 (2017): 53–76, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.24042/ijpmi.v9i2.949>.

³ Kadek Hapsari Ika Palupi, Ida Ayu Putu Widiati, and I Wayan Arthanaya, "Kedudukan Hak Atas Tanah Waris Warga Negara Indonesia Yang Bepindah Kewarganegaraan," *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 30–36, <https://doi.org/https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2181.30-36>.

warisan yang diberikan kepada ahli waris umumnya berbeda-beda, ada yang berupa harta bergerak maupun harta tidak bergerak. Harta yang bergerak dapat berupa perhiasan, kendaraan, tabungan, surat berharga, dan lain sebagainya, sedangkan harta yang tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan.

Ahli waris Warga Negara Asing (untuk selanjutnya disebut WNA) tetap berhak untuk menerima warisan dari pewaris, sepanjang WNA tersebut adalah ahli waris yang memiliki hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, dan pewaris telah meninggal dunia.⁴ Namun dalam hal ia tidak memiliki hubungan darah atau perkawinan oleh pewaris, maka ia tetap berhak mendapatkan warisan sepanjang terdapat bukti yang menjelaskan bahwa ia memiliki bagian warisan dari pewaris yang harus dibagi, namun warisan yang diterima sifatnya terbatas. Seseorang yang berstatus WNA tidak serta merta memutuskan ikatan dengan keluarganya yang masih Warga Negara Indonesia dan tinggal di Indonesia. Aturan hukum status ahli waris, menurut hukum di Indonesia mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), khususnya Pasal 852 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa : “Anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan sekali pun, mewaris dari kedua orang tua, kakek, nenek, atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas, dengan tiada perbedaan antara laki atau perempuan dan tiada perbedaan berdasarkan kelahiran lebih dulu.”⁵

Perlindungan hukum terhadap ahli waris WNA yang mendapatkan warisan berupa hak milik tanah, selain diatur pada Pasal 852, juga melalui Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), khususnya Pasal 21 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa: “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 kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak

⁴ Lynda Chayadi, “Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah,” *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 7, no. 2 (2020): 159–68, <https://doi.org/10.31289/jiph.v7i2.3977>.

⁵ Chindy F Lamia, “Peralihan Hak Atas Tanah Warisan,” *Lex Privatum* 2, no. 3 (2014): 92–101, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6162>.

tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Fenomena dalam masyarakat bahwa tidak jarang WNA sebagai ahli waris yang kurang memiliki pengetahuan hukum tentang hak-hak menerima warisan sebagai WNA, sehingga terdapat perselisihan, seperti pada Putusan Nomor 3143 K/Pdt/2010, Putusan Nomor 776 K/Pdt/2014, Putusan Nomor 2406 K/Pdt/2020. Penulis ingin mengkaji dan menganalisis perihal perlindungan hukum atas ahli waris WNA sebagai ahli waris yang sah, agar dapat memahami aturan pewarisan serta hak para ahli waris, sehingga menghindarkan ahli waris WNA dari kerugian akibat tindakan sepihak dari pihak lainnya.

Literatur Review

Kerangka pemikiran disusun berdasarkan latar belakang permasalahan, ditunjang teori-teori yang ada dan bukti-bukti empirik dari hasil-hasil penelitian terdahulu, maupun jurnal-jurnal yang relevan dengan permasalahan yang diteliti kemudian dirumuskan dalam suatu kerangka pemikiran atau kerangka konseptual (kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang akan diteliti, dan merupakan abstraksi dari gejala/fakta yang akan diteliti). Sedangkan, Kerangka Teoritis Untuk penelitian hukum normatif, diperlukan kerangka teoritis yang khas ilmu hukum agar masalahnya menjadi jelas. Teori yang digunakan dalam Penelitian ini adalah Teori Perlindungan Hukum menurut Soetjipto Raharjo merupakan memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum, serta Teori Pewarisan menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa warisan itu adalah soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak-hak dan kewajiban- kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup. Berdasarkan Asas *Saisine* yang terdapat dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal", dan Asas *Hereditas Petitio* yang terdapat dalam Pasal 834 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya".

Dari penulisan tesis terdahulu di atas yang membedakan dengan tesis penelitian ini adalah penulis ingin mengkaji dan menganalisis perihal perlindungan hukum atas ahli waris WNA sebagai ahli waris yang sah, agar dapat memahami aturan pewarisan serta hak para ahli waris, sehingga menghindarkan ahli waris WNA dari kerugian akibat tindakan sepihak dari pihak lainnya. Berdasarkan latar belakang di atas, maka Penulis tertarik untuk mengambil judul “Perlindungan Hukum Bagi Warga Negara Asing Dalam Pembagian Hak Waris Terkait Hak Milik Tanah Di Indonesia”.

Metode Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum normative dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan pendekatan penelitian, yaitu Pendekatan analitis yaitu analisis terhadap bahan hukum untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik-praktik dan keputusan-keputusan hukum, dan Pendekatan Konseptual yaitu pendekatan dalam penelitian hukum yang memberi sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penorma-an sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan.

Sumber Bahan Hukum dalam penelitian hukum ini, terdiri dari: Bahan Hukum Primer (bahan-bahan hukum yang bersifat otoritatif dan mengikat, terdiri dari antara lain: Undang-Undang Dasar 1945, beserta amandemennya, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah), Bahan Hukum Sekunder (semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi sebagai bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, rancangan peraturan daerah, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum

yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji). Bahan Hukum Tersier (bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder).

Teknik Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi dan menginvestasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka, dan sumber bahan hukum lain yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang terkumpul, selanjutnya diklasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain. Teknik Analisis Bahan Hukum dilakukan dengan cara melakukan penafsiran hukum dan metode konstruksi hukum. Penafsir berusaha menemukan arti suatu kata, istilah, frasa, atau kalimat hukum dengan cara menghubungkan teks itu pada penggunaan tata bahasa atau pemakaian sehari-hari. Di sini, penafsir dapat menggunakan kamus hukum sebagai rujukan. Dalam kaitan ini penting menjadikan Pasal 1342-1345 BW (KUH Perdata) sebagai pegangan. Dan, Penafsiran Sistematis, tujuannya mengadakan identifikasi terhadap pengertian, pokok/dasar hukum, yakni masyarakat hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum, subyek dan obyek hukum). Penafsiran sistematis berangkat dari pandangan bahwa hukum adalah sebuah sistem, yang terdiri dari sejumlah subsistem. Untuk mengenal suatu teks hukum secara benar maka penafsir harus menghubungkan satu ketentuan dengan ketentuan lain.

Hasil dan Pembahasan

1. Kedudukan Ahli Waris Warga Negara Asing yang Menerima Warisan Berupa Hak Milik atas Tanah

Dalam pelaksanaan tertib hukum, maka warga negara dalam suatu negara wajib untuk taat dan tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku pada negara tersebut. Hukum mengatur hak-hak negara serta penduduknya, dan kewajiban negara serta penduduknya. Dengan berkembangnya zaman yang semakin modern, antar negara di seluruh dunia saling bekerjasama dalam berbagai bidang, seperti kerjasama di bidang ekonomi, pariwisata, pendidikan, budaya, sosial, teknologi, dan masih banyak lagi. Saat ini, begitu banyak orang asing yang dengan mudahnya masuk ke Indonesia untuk berinvestasi, berbisnis, bekerja, melakukan penelitian, berlibur/ berwisata maupun menempuh pendidikan. WNA yang tinggal pada suatu negara tertentu, atau bukan WNI, namun memberikan manfaat, bekerja, menempuh pendidikan, berusaha, berbisnis di Indonesia disebut dengan Orang Asing. Kehadiran orang asing ini perlu

diawasi secara ketat oleh lembaga yang berwenang, tidak hanya mengawasi pemalsuan izin legal untuk menetap atau bekerja di Indonesia, namun juga terkait tingkah laku dan tindakan orang asing agar masyarakat terhindar dari gangguan kesejahteraan, kesucilaan, kenyamanan, ketentraman. Orang asing diwajibkan untuk taat dan menuruti peraturan hukum yang telah ada di Indonesia. Dapat disimpulkan bahwa meskipun bukan warga negara dari suatu negara, namun WNA yang merupakan orang-orang yang datang dan tinggal di negara tertentu disebut dengan Orang Asing.

Hak perpindahan kewarganegaraan diatur oleh UUD 1945, orang-orang yang memutuskan untuk pindah dari satu negara ke negara yang lain diberikan hak oleh negara untuk melakukannya, dan hal ini tidak lagi jarang terjadi di era globalisasi, begitu pula dengan warga negara Indonesia karena alasan pendidikan, pekerjaan, pernikahan, maupun alasan lainnya memilih untuk berpindah kewarganegaraan atau menjadi WNA.⁶ Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, tanah juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.⁷ Karena begitu pentingnya kegunaan tanah bagi hidup dan kehidupan manusia, sehingga campur tangan negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak. Hal ini ditindaklanjuti dengan pemberian landasan kewenangan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang terkait dengan tanah, sebagaimana dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang merupakan acuan dasar dalam pengaturan kehidupan berbangsa dan bernegara.

Negara memiliki hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku, dan Negara dapat memberikan hak atas tanah tersebut kepada perorangan, beberapa orang secara bersama-sama maupun badan hukum. Dalam UUPA pada Pasal 9 ayat (2), yang dapat menerima dan menguasai hak atas tanah tersebut adalah tiap-tiap WNI, tanpa membeda-bedakan jenis kelamin apakah itu laki-laki ataupun perempuan, semua WNI berhak dan memiliki kesempatan yang sama dalam menerimanya serta memperoleh kesejahteraan dan kemakmuran dari tanah, bukan hanya

⁶ May Lim Charity, "Urgensi Pengaturan Kewarganegaraan Ganda Bagi Diaspora Indonesia," *Jurnal Konstitusi* 13, no. 4 (2016): 809–27, <https://doi.org/10.31078/jk1346>.

⁷ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional* (Jakarta: Universitas Trisaksi, 2003). h. 3.

untuk dirinya sendiri melainkan guna memenuhi kebutuhan seisi rumahnya. Namun dalam UUPA khususnya Pasal 42 dan Pasal 45, WNA atau Badan Hukum Asing hak-haknya atas tanah sangatlah dibatasi, yaitu dengan hak pakai atau hak sewa. Kebijakan penggunaan tanah di Indonesia sumber utamanya adalah UUD 1945 tepatnya dalam Pasal 33 yang intinya yakni negara menguasai dan memelihara tanah guna kesejahteraan masyarakat.

Dalam UUPA, dijelaskan pada Pasal 2 Ayat (2), yakni tentang Hak Menguasai Tanah dari Negara. Hak Menguasai tanah oleh negara bukanlah berarti menjadikan Negara selaku “pemilik tanah”, namun sebagai organisasi yang paling tinggi di Negara Indonesia, maka kepada negara Undang-Undang memberi otoritas dengan tujuan guna menggapai maksud dibentuknya UUPA yaitu kehidupan rakyat yang makmur serta sejahtera, dalam maksud berbangsa, merdeka, dan sejahtera bagi rakyat dan Negara.

UUPA dibentuk dan telah ditetapkan sebagai peraturan khusus mengenai ketentuan pengaturan tentang pertanahan serta perolehan hak atas tanah di Indonesia. Dalam UUPA Pasal 16 ayat (1), hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA antara lain adalah: Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Sewa atas Bangunan, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Sesuai Pasal 20 UUPA, hanya warga negara Indonesialah yang berhak mempunyai hak milik atas tanah, Hak milik adalah hak turun-menurun dari WNI terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan kepada pihak lain dapat dilakukan secara hukum dengan jual-beli (banyak terjadi), hibah, wasiat, ataupun melalui tukar menukar. Hukum waris mengatur tentang pemberian warisan ataupun wasiat, baik untuk harta bergerak maupun tidak bergerak, harta yang memiliki maupun tidak memiliki nilai material.⁸ Sebagai negara yang memiliki bermacam budaya, suku, dan agama, terdapat tiga Hukum waris yang berlaku di Indonesia, yaitu Hukum Waris Perdata (*BW*), Hukum Waris Adat, serta Hukum Waris Islam (khusus bagi yang beragama Islam). Atas harta yang tidak

⁸ Ni Luh Gede Suwarni, I Nyoman Putu Budiarta, and Desak Gde Dwi Arini, “Pembagian Harta Warisan Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2020): 148–52, <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2453.148-152>.

bergerak contohnya tanah, bahwa penerima warisan wajib mendapatkan legalitas hak atas tanah peninggalan tersebut dari Pejabat Lembaga Pemerintah yang mengurus pertanahan di Indonesia.

Warisan adalah harta peninggalan dari pewaris yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya, atas harta yang telah terbagi-bagi ataupun masih dalam keadaan tidak terbagi-bagi (utuh). Tujuan hak atas tanah dapat diwariskan kepada ahli waris yaitu agar ahli waris berhak dalam penguasaan, penggunaan, pengelolaan, serta pemanfaatan atas tanah tersebut. Peristiwa hukum beralihnya harta kekayaan seseorang termasuk hak atas tanah yang dimilikinya salah satunya terjadi karena wafatnya orang tersebut sehingga harta kekayaannya beralih secara hukum kepada ahli waris. Ahli waris yang berhak menerima warisan dari pewaris yaitu keturunannya yang memiliki hubungan darah atau suami atau istri yang hidup lebih lama, merekalah yang paling berhak atas harta peninggalan berupa hak milik atas tanah serta harta kekayaan lainnya yang diwariskan oleh pewaris.

Terdapat akibat hukum yang timbul pada saat seseorang wafat. Akibat hukum tersebut mengenai siapa yang dapat melanjutkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban orang yang telah wafat tersebut dan proses penyelesaiannya. Oleh sebab itu, Hukum Waris hadir dan ditetapkan guna menyelesaikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban setiap orang yang meninggal dunia, yang dengan wafatnya orang tersebut tentu melahirkan peristiwa hukum yang dikenal dengan pewarisan, serta menghindari konflik dari para ahli warisnya. Sehingga, Hukum Waris dapat disebut sebagai kumpulan ketetapan-ketetapan hukum dalam penyelenggaraan pengaturan hak serta kewajiban seseorang yang telah wafat agar dapat diturunkan hak serta kewajiban tersebut kepada para ahli warisnya.⁹ Maka, dapat dikatakan, bahwa ahli waris berhak untuk bertanggungjawab atas hak serta kewajiban si pewaris yang telah wafat.

Kepemilikan bukti berupa hak milik atas tanah sesuai dengan hukum yang berlaku yang dimiliki oleh ahli waris, dapat menghindarkan ahli waris dari permasalahan yang terjadi atas tanah. Akan tetapi masalah akan timbul apabila ahli waris tersebut adalah WNA yang tidak memiliki pengetahuan hukum atau tidak memahami hukum yang berlaku di Indonesia mengenai hak dan kewajiban serta pengaturan mengenai Hak Milik Tanah di Indonesia, sehingga proses penerimaan warisan tidak berjalan dengan mulus, bahkan tidaklah jarang yang berujung berakhir

⁹ Asni Zubair, "Praktik Pembagian Harta Warisan Masyarakat Di Kelurahan Macanang Kecamatan Tanete Riattang Barat," *Jurnal Hukum Keluarga Islam* 1, no. 1 (2014). h. 39.

di pengadilan,¹⁰ dan hal ini sudah banyak terjadi yaitu sengketa tentang hak Milik yang diterima oleh WNA akibat pewarisan.

Ditinjau dari beberapa peraturan yang berlaku di Indonesia, atas hak atas tanah, Indonesia memberikan kapabilitas dan kewenangan untuk setiap penduduk termasuk badan hukum, baik WNI dan juga WNA dengan jenis hak atas tanah yang sudah ditegaskan dan ditentukan dalam peraturan yang berlaku. Namun perlu juga diketahui bahwa ada asas yang termaktub di dalam UUPA dalam tepatnya Pasal 1-3 yaitu Asas Nasionalitas, yang mana tidak memungkinkan bagi WNA untuk mempunyai tanah dengan status Hak Milik sesuai dengan Pasal 21 Ayat 1 UUPA, juga tidak berhak atas Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sesuai dengan Pasal 30 dan Pasal 36 UUPA. Sebagaimana Pasal 42 UUPA, Hak atas tanah Bagi WNA yang diperbolehkan oleh UU untuk dimiliki WNA adalah Hak Pakai. Secara hukum, WNA yang mendapatkan warisan dari WNI oleh Undang-Undang diperbolehkan untuk mempunyai hak atas Tanah dan bangunan di wilayah Indonesia, namun terdapat pembatasan atas hak-hak tersebut. Hak yang dimaksud adalah, hak pakai, hak sewa bangunan, serta hak milik atas satuan rumah susun. Atas kepemilikan hak tersebut jangka waktunya juga turut dibatasi oleh Undang-Undang. Undang-Undang yang mengatur hak yang dapat diterima WNA adalah Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (“UU Cipta Kerja”) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta Undang-Undang dan peraturan terkait lainnya.

Sesuai dengan Asas Saisine bahwa dalam Pasal 832 dan Pasal 833 KUHPerdara, tidak menghalangi seorang ahli waris WNA guna mempunyai hak atas tanah akibat warisan yang ia terima dari pewaris. Pada dasarnya, hal apapun tidak ada yang dapat menghalangi seorang penerima warisan dalam menerima warisan dari seorang pewaris, kecuali dengan sebab adanya peristiwa tertentu. Maka, sesuai dengan hal tersebut, tidak ada penghalang maupun hal-hal lainnya yang dapat membuat hak seorang Warga Negara Asing menjadi hilang atau gugur untuk menjadi seseorang ahli waris. Secara otomatis, setelah pewaris meninggal dunia, harta peninggalan secara langsung beralih kepada ahli warisnya yang berhak dan sah secara hukum. Untuk meperoleh harta kekayaan dari yang meninggal (pewaris), ahli waris tidak perlu melakukan

¹⁰ Ferryani Krisnawati and Prosawita Ririh Kusumasari, “Penyelesaian Sengketa Harta Warisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma* 24, no. 2 (2022): 9–17, <https://doi.org/10.51921/chk.v24i2.203>.

langkah-langkah hukum apapun yang bertujuan untuk dapat membuat hak atas kekayaan pewaris berpindah kepadanya. Pada dasarnya WNA yang menetap di Wilayah Negara Republik Indonesialah yang dapat mempunyai hak atas tanah dan bangunan, meskipun hak-hak tersebut jelas dibatasi. Pasal 3 Permen Agraria 29/2016 dengan jelas mengatur hak WNA atas tanah di Indonesia. Sesuai ketentuan dalam Pasal 42 huruf b UUPA *jo.* Pasal 49 ayat (2) huruf e PP 18/2021 mengatur bahwa atas Hak Pakai yang dimiliki oleh WNA dengan jangka waktu tertentu, WNA yang bertempat tinggal di Indonesia diperbolehkan mempunyai hak pakai atas tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, hak pakai dengan batasan jangka waktu dapat diberikan pada tanah negara, tanah hak milik, serta tanah hak pengelolaan.

Di Indonesia, WNA yang diperbolehkan untuk mempunyai hunian hanyalah mereka yang memiliki legalitas keimigrasian lengkap sebagaimana diatur dalam Undang-Undang serta peraturan terkait lainnya.¹¹ Meskipun UUPA melarang WNA memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, namun hal tersebut tidaklah mengakibatkan haknya atas warisan tersebut menjadi hapus atau hilang. Dapat dilakukan beberapa cara untuk WNA tetap menerima warisan, yaitu dengan jalan ahli waris melakukan penurunan hak atas sertifikat tanah sesuai UUPA, misalnya menjadi hak pakai, atau menjual tanah sehingga mendapatkan uang tunai dari penjualan tersebut agar tetap menerima haknya sebagai ahli waris. Diberikan hak untuk WNA sebagaimana termaktub dalam ketentuan UUPA Pasal 21 ayat (3), bahwa dalam periode 1 (satu) tahun, orang asing wajib mengalihkan hak milik atas tanah warisan yang diterimanya, lebih dari jangka waktu tersebut maka, haknya hapus lalu tanah akan jatuh pada negara. Apabila ahli waris ingin melakukan penurunan status atas sertifikat tanah menjadi hak pakai, maka ia dapat mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Terhadap warisan yang diterima WNA, ia dapat pula memberikannya kepada orang lain dengan penghibahan, dan cara lain seperti banyak terjadi dan sangat mudah dilakukan adalah dengan menjual warisan berupa sebidang tanah tersebut, karena tidak ada pengecualian terhadap ketentuan UUPA Pasal 21 ayat (3), WNA dilarang memiliki hak milik. Namun jika WNA masih tetap ingin menggunakan tanah tersebut maka hal yang dapat ia lakukan adalah dengan mengalihkannya menjadi hak pakai, sehingga ia tetap dapat mengelola dan memanfaatkan tanah, tentunya sesuai dengan hukum yang berlaku atas hak pakai.

¹¹ Taufika Hidayati and Yusuf Hanafi Pasaribu, "Pewarisan Hak Atas Tanah Dalam Perkawinan Antar Negara," *ADLIYA: Jurnal Hukum Dan Kemanusiaan* 15, no. 2 (2021): 147–62, <https://doi.org/10.15575/adliya.v15i2.13494>.

WNA yang sah secara hukum menjadi ahli waris dari pewaris cukup dibuktikan dengan ia ada di dalam garis keturunan pewaris atau mempunyai hubungan darah, sehingga jika memperoleh harta berupa tanah yang berasal dari pewarisan, ia tetap sah memperolehnya dengan cara tunduk pada peraturan yang berlaku. Untuk dapat menguasai harta peninggalan sesuai dengan bagian yang telah ditentukan untuknya, bagi seseorang yang telah berpindah kewarganegaraan menjadi WNA, maka lebih baik dilakukan peralihan atas objek warisan dengan cara dialihkan kepada ahli waris lainnya, dapat dilakukan pula dengan jual beli, penghibahan, tukar menukar, atau apabila diperlukan dapat juga dilakukan dengan cara pelelangan dan atas hal tersebut ahli waris dapat menerima bagian waris yang menjadi haknya. Cara-cara tersebut harus segera dilaksanakan dalam periode satu tahun, menghindari hak ahli waris atas tanah hak milik menjadi jatuh kepada negara. Namun, sebagaimana disebutkan dalam PP 18/2021, negara tetap memberikan prioritas kepada bekas pemegang tanah yang dapat mengajukan permohonan berupa Hak Pakai Atas Tanah untuk dapat mengelola dan memanfaatkan tanah.

Sesuai dengan Putusan Pengadilan dalam Posisi Kasus dalam Penelitian ini, bahwa WNA atau setiap orang yang melakukan peralihan kewarganegaraan yaitu dari WNI berubah menjadi WNA tidaklah menghapuskan hak waris seseorang, termasuk pula hak waris atas Hak Milik Tanah. Walaupun ahli waris adalah seseorang dengan kewarganegaraan asing, namun ia tetap mendapatkan hak untuk menempati (termasuk di dalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi), status WNA yang melekat pada ahli waris, tidak serta-merta membuat WNA kehilangan haknya sebagai ahli waris dari pewaris, karena tidak ada aturan dan hal-hal yang melarang seorang WNA untuk menempati dan menerima manfaat secara ekonomi atas suatu obyek rumah atau bangunan dalam hukum positif yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Apalagi dalam hal hak itu timbul atau diberikan dengan dasar telah dibuatnya suatu perjanjian atau kesepakatan tertulis yang telah disetujui oleh para ahli waris. Perpindahan hak-hak dari pewaris yang telah wafat kepada penerima warisan, yang mana penerima warisan memiliki status berkewarganegaraan asing, maka wajib tunduk pada ketentuan batasan-batasan tentang peralihan hak atas tanah sesuai hukum yang berlaku.

Pewarisan tidaklah membedakan jenis kelamin dari penerima warisan, baik ia adalah laki-laki maupun perempuan, siapa yang lahir lebih dulu atau lahir belakangan, lahir dari perkawinan pertama ataupun perkawinan kedua, hak mereka adalah sah dalam menerima bagian yang sama

dari harta peninggalan pewaris, demikian pula meskipun WNA namun tidak menghapuskan haknya untuk menerima warisan. Hak untuk menerima warisan ini diberikan kepada keluarga yang sedarah dengan pewaris, termasuk ahli waris yang sah menurut hukum, dan ahli waris yang diluar perkawinan, serta suami atau istri yang hidup lebih lama. Dalam KUHPerduta Pasal 852a, dinyatakan atas bagian warisan yang akan diterima oleh suami atau istri yang hidup lebih lama, maka bagian warisan adalah sama besarnya dengan bagian seorang anak. Apabila harta peninggalan berupa tanah dengan hak milik, maka para penerima warisan dapat memperoleh tanah tersebut berdasarkan ketentuan KUH Perdata.

Di Indonesia sejatinya mengenai aturan tentang pewarisan dan pertanahan dibedakan, dimana sistem pewarisan masuk dalam aturan Hukum Perdata sedangkan aturan mengenai tanah diatur dalam hukum pertanahan yang telah ada yaitu UUPA. Jika seorang WNA menjadi ahli waris hak atas tanah dari pewaris, seorang WNA tersebut dalam hukum keperdataannya memang tetap menjadi seorang ahli waris dari pewaris atas harta warisan yang menjadi haknya, namun pengaturan atas hak atas tanah tersebut tunduk pada UUPA.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Waris Atas Hak Milik Tanah Yang Diterima Oleh Warga Negara Asing

Tanah merupakan salah satu dari banyak aset yang ada di negara yang sangat sulit untuk dikelola. Tanah adalah salah satu aset pemerintah yang penting dalam menjalankan pemerintahan dan memberikan layanan yang terbaik kepada rakyat Indonesia. Dengan luasnya wilayah Indonesia serta budaya yang begitu banyak macamnya, timbullah banyak kepentingan atas tanah-tanah di tersebut. Pada Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Amandemen III, menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara hukum”. Salah satu prinsip negara hukum adalah memiliki jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum, guna mencapai ketertiban dan keadilan dalam bermasyarakat dan bernegara. Jaminan ini termasuk mencakup kebenaran dan pemerataan, yaitu menjamin hak WNI menjadi terlindungi dan terjamin. Dengan prinsip negara hukum ini, maka terdapat kepastian dan perlindungan hukum yang dijamin, termasuk dalam bidang pertanahan di Indonesia. Untuk mencapainya, diperlukan peranan dari instrumen-instrumen negara yang saling mendukung satu dengan lainnya. Hukum tertulis harus tepat dan tidak boleh rancu, pelaksana hukum yang berkompeten serta profesional, dan pelaksanaan hukum yang tidak berubah-ubah dan harus sejalan sebagaimana

hukum yang berlaku, sesuai isi peraturan-peraturannya. Untuk seseorang dapat menguasai sebidang tanah, maka harus terlebih dahulu melalui proses pendaftaran atas tanah tersebut, agar seseorang itu dapat membuktikan bahwa ia adalah yang berhak memiliki dan menguasai tanah tersebut. Dalam melaksanakan kebijakan pertanahan dan memberikan hak atas tanah, maka pemerintah membutuhkan keterangan dari para pihak yang mengajukan pendaftaran tanah tersebut, karena perbuatan hukum tersebut harus dipertanggungjawabkan oleh pemberi maupun penerima hak.

Masalah pertanahan adalah suatu masalah kritis dan semakin banyak terjadi seiring berkembangnya zaman yang mengakibatkan pembangunan secara signifikan pada suatu wilayah.¹² Diharapkan seluruh instrumen negara dapat memberikan usaha-usaha yang nyata dalam penanganan permasalahan ini sebaik-baiknya. Pemerintah harus mengutamakan penanganan dalam hal permasalahan pertanahan. Banyak faktor yang menyebabkan terjadinya masalah pada tanah di Indonesia, seperti tidak tersedianya banyak lahan tanah terutama pada wilayah perkotaan yang telah dimiliki orang atau badan lain, faktor pewarisan yang mengakibatkan hak menjadi beralih dari pewaris kepada ahli waris dan dalam proses pembagian terdapat masalah antara para ahli waris, terutama mereka yang telah beralih kewarganegaraan menjadi WNA, sertifikat tanah yang ganda yaitu satu sertifikat dimiliki oleh orang yang berbeda dan tidak saling mengenal, peraturan pertanahan yang rancu, dan lainnya. Hal-hal ini dapat membuat pemegang hak menuntut secara hukum dengan para penggugat.

Dalam UUPA Pasal 21, pada ayat (1), bahwa hanya WNI yang diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah, pada ayat (2) dinyatakan bahwa "*Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain*", lalu pada ayat (3) menyatakan bahwa penerimaan hak milik yang oleh warga negara asing akibat pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, atau WNI yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UU ini kehilangan kewarga-negaraannya, maka WNA tersebut wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Lewat jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara". Dikatakan "beralih" (perbuatan hukum) yaitu tidak terjadi akibat sengaja, namun karena ketidaksengajaan

¹² Joko Widodo, Moh Yasir, and M Ridwan Al Murtaqi, "Sistem Pembagian Harta Waris Di Indonesia Berdasarkan Hukum Islam Dan Hukum Adat," *Asy-Syari'ah: Jurnal Hukum Islam* 9, no. 2 (2023): 132–54, <https://doi.org/10.55210/assyariah.v9i2.948>.

(peristiwa hukum), contohnya pewarisan. Dan kata “dialihkan” merujuk pada “sengaja” dilakukan, jadi ada perbuatan hukum atas hak milik itu.¹³

Dalam praktik, seseorang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaannya berupa hak atas tanah, maka dapat dikatakan sebagai “pewarisan tanah”. Sehubungan dengan kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA, maka pengaturannya sesuai UUPA. Berbagai upaya hukum dapat dilakukan oleh ahli waris yang merupakan Warga Negara Asing, atas tanah dengan status hak milik oleh karena pewarisan, antara lain sebagai berikut:

1. Sesuai Undang-Undang yang mengatur Kewarganegaraan Indonesia serta Peraturan Pemerintah tentang Tata Cara Memperoleh, Kehilangan, Pembatalan, dan Memperoleh Kembali Kewarganegaraan Republik Indonesia, maka setiap WNI yang kehilangan kewarganegaraannya dapat mengajukan permohonan Kembali untuk menjadi WNI (haknya ini dilindungi oleh UU). Dengan cara ini, ia dapat menerima seluruh hak-haknya sebagai WNI dan termasuk hak milik atas tanah yang diwariskan kepadanya.
2. Dalam jangka waktu sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 21 ayat (3) UUPA, maka Ahli Waris WNA dapat mengalihkan haknya kepada ahli waris lainnya.
3. Dalam hal ahli waris WNA tidak melakukan seperti yang diamanatkan oleh Pasal 21 ayat (3) UUPA dalam hal mengalihkan haknya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, sehingga haknya telah hapus oleh hukum dan tanah jatuh kepada negara, maka dalam hal ini selaku bekas pemegang hak tanah, WNA dapat mengajukan permohonan kembali dengan hak sebatas hak pakai, karena Peraturan UU memberikan prioritas hak pakai kepada bekas pemegang hak atas tanah (sesuai ketentuan Pasal 49 PP 18/2021);
4. Ahli waris juga dapat mengalihkan hak milik atas tanah melalui jual-beli, pelelangan, tukar-menukar, atau penghibahan, dalam jangka waktu yang diberikan oleh UUPA, namun WNA tersebut tidak lagi memiliki hak apapun atas tanah di wilayah Indonesia, melainkan telah mendapatkan uang tunai sebagai gantinya;
5. Melalui putusan pengadilan, WNA dapat diberikan hak untuk menempati (termasuk didalamnya melekat hak untuk memanfaatkan, mengelola, dan menikmati secara ekonomi), hal ini sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 3143 K/Pdt/2010.

¹³ John Salindeho, *Masalah Tanda Dalam Pembangunan* (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 1987). h. 38.

Terkait ketentuan-ketentuan perihal kepemilikan tanah dengan status hak milik sebagaimana tercantum dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, sehingga secara tegas Undang-Undang menyatakan bahwa hanya WNI yang diperbolehkan memiliki tanah dengan status hak milik, sehingga apabila ada warga negara asing yang masih memiliki hak milik atas tanah maka warga negara asing tersebut dapat melakukan upaya hukum sebagaimana telah dijelaskan di atas. Hukum menjamin hak ahli waris WNA, tidak kehilangan haknya tersebut.

Banyak fenomena-fenomena hukum yang terjadi di dalam masyarakat perihal permasalahan pertanahan akibat pewarisan. Termasuk dalam hal salah satu penerima warisan berpindah kewarganegaraan menjadi WNA atau ahli waris tersebut adalah WNA, padahal ia menerima harta peninggalan dari pewaris berupa hak milik atas tanah, hal ini dapat menimbulkan masalah pertanahan. Dalam UUPA pada Pasal 21 ayat (1) UUPA, termaktub bahwa hanya WNI yang diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah. Kemudian pada Pasal 20 ayat (2), disebutkan bahwa: "*Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain*". Namun merujuk pada UUPA Pasal 21 ayat (3), bahwa pada saat UU ini berlaku, maka setiap WNA yang mendapatkan hak milik atas tanah akibat pewarisan tanpa wasiat atau WNI status kewarganegaraannya yang beralih menjadi warga negara lain (WNA), sehingga ia wajib melepaskan hak tersebut dalam periode satu tahun sejak ia memperoleh hak itu atau hilangnya kewarganegaraannya. Apabila lewat dari periode itu, WNA tersebut tidak melepaskan hak milik atas tanah, maka haknya hapus karena hukum, dan tanahnya jatuh kepada Negara.¹⁴

Dalam kasus yang diteliti oleh Penulis, sebagaimana Putusan Nomor 3143 K/Pdt/2010 bahwa penggugat adalah orang yang menerima warisan, namun status ahli waris tersebut merupakan WNA yang menerima warisan dari pewaris berupa rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 2410/Rejowinangun, Hakim memutuskan bahwa Penggugat berhak untuk menempati (termasuk di dalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi) sampai Penggugat wafat dan disebutkan pula bahwa obyek sengketa tersebut adalah milik 10 (sepuluh) orang, di mana 7 (tujuh) orang diantaranya telah menjadi WNA. Meskipun berdasarkan UUPA, pasal 21 ayat (1), (3) dan (4) Penggugat telah menjadi Warga Negara Australia (selama lebih dari 2 (dua) tahun maka sudah tidak mempunyai

¹⁴ Muhammad Setya Ady Syarifuddin, "Kedudukan Hukum Dan Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing Yang Berasal Dari Pewarisan," *Notaire* 4, no. 3 (2021): 373–98, <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.27056>.

hak atas rumah atau bangunan obyek sengketa). Namun Penggugat tetap mempunyai hak untuk menempati (termasuk di dalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi) sampai Penggugat meninggal dunia atas rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM No.2410/Desa Rejowinangun tersebut.

Hak menempati yang diberikan kepada Penggugat dihubungkan dengan kepatutan, adat kebiasaan dan kaidah hukum yang berlaku adalah dimaksudkan sebagai bentuk penghargaan dan jaminan kesejahteraan hidup Penggugat selaku janda dari (alm.) Kho Ping Djwan dengan cara mengelola dan memanfaatkan harta peninggalan tersebut selagi masih hidup. Dengan demikian di dalam hak menempati tersebut melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi. Sehingga hak menempati/ mendiami/ menempati secara fisik, maka hal ini nyata-nyata tidaklah bertentangan dengan kaidah hukum kewarisan.

Hak menempati sebagaimana dimaksud dalam Putusan Perdamaian perkara No.42/1989/Pdt/G/PN. Mgl mempunyai substansi hukum dan konsekwensi yang berbeda dengan hak milik atas tanah seperti yang diatur dalam UUPA. Bahwa meskipun Penggugat adalah WNA, maka hak menempati (termasuk di dalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi) tidaklah otomatis menjadi kehilangan haknya, karena tidak ada larangan dalam ketentuan hukum positif bagi seorang Warga Negara Asing untuk menempati dan menerima manfaat secara ekonomi atas suatu obyek rumah atau bangunan, apalagi hak penempatan tersebut timbul/ diberikan karena berdasarkan suatu perjanjian/ kesepakatan (Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBG dinyatakan bahwa terhadap Akta Perdamaian yang dibuat di persidangan oleh Hakim tak ubahnya seperti putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam hal ini Akta Perdamaian yang dibuat dalam persidangan sejajar dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dimana melekat kekuatan eksekutorial).

Yang dilarang oleh Pasal 21 UUPA adalah apabila WNA yang menerima hak milik atas tanah. Sedangkan, hak yang dituntut pelaksanaannya oleh Penggugat adalah hak untuk menempati (termasuk di dalamnya hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi) atas rumah atau bangunan. Kesepakatan perdamaian ahli waris yang telah dituangkan dalam

Keputusan Perdamaian No.42/1989/Pdt/G/PN. Mgl. tidak melanggar/tidak bertentangan dengan undang-undang. Majelis Hakim pemeriksa perkara dalam memberikan pertimbangan huku khususnya dalam melakukan penafsiran terhadap hak menempati, telah berpegang pada kaidah hermeunitika/ penafsiran serta memiliki konstruksi hukum yang jelas dan argumentasi yuridis yang kuat, karena dilandasi kaidah filosofis, pasal-pasal peraturan perundangan, teori hukum, doktrin maupun yurisprudensi.

Putusan ini juga sesuai dengan UUD 1945 Pasal 28 A jo Pasal 28 E, bahwa setiap orang bebas untuk memilih kewarganegaraan dan tetap mempunyai hak untuk hidup serta berhak untuk mempertahankan hidup dan kehidupannya. Sehingga dalam putusan pengadilan, maka diberikan hak untuk menempati kepada bekas pemegang hak dengan hak untuk menempati (termasuk di dalamnya hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi) atas rumah atau bangunan, guna penataan kembali penggunaan atau pemanfaatan atas tanah yang telah menjadi milik negara tersebut. Tentunya dengan memperhatikan hak, kewajiban, larangan sebagai pemegang hak, yang mana apabila tidak diperhatikan oleh pemegang hak, maka hak tersebut dapat terhapus dan penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan atas tanah menjadi kewenangan Menteri. Dalam hal Hak pakai di atas Tanah Negara dapat diberikan apabila memenuhi syarat bahwa tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak, syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang, dan tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum (sesuai PP 18/2021 Pasal 55).

Dalam kasus yang diteliti oleh Penulis, sebagaimana Putusan Nomor 776 K/Pdt/2014, bahwa mengabulkan gugatan para pemegang hak dan menetapkan Para ahli waris sah menurut hukum yang berlaku, memiliki hak untuk bertindak dalam derajat dan mempunyai hak yang sama dari pewaris almarhumah Herenia Minar Siahaan dan Mangaradja Dapotan Jonas Siahaan yang telah meninggal dunia (ahli waris yaitu anak-anak kandung pewaris, ada pula ahli waris Pengganti sah menurut hukum, yang memiliki hak untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala hak yang sama dikarenakan beberapa anak kandung pewaris telah meninggal dunia) (Sertipikat Hak Milik Nomor 2/Harapan Mulya). Para Penggugat menyampaikan kesepakatan dalam hal objek sengketa tidak dapat dibagi secara natura, maka memerintahkan

kepada Panitera dan/atau Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, baik dengan perantara atau bantuan Kantor Lelang di wilayah Kota Jakarta Pusat, untuk melaksanakan pembagian, dengan cara jual lelang atau lelang negara (terkait Dr. Sarma Siahaan merupakan WNA). Hal ini sejalan dengan Peraturan yang berlaku dalam hal pewarisan Tanah Hak Milik kepada WNA.

Dalam kasus yang diteliti oleh Penulis, sebagaimana Putusan Nomor 2406 K/Pdt/2020, ahli waris atas dua bidang tanah Hak Milik, yang salah satunya adalah Welem Daris (Alm/WNA) dan anak-anaknya adalah WNA, sesuai UUPA, di wilayah Indonesia WNA tidak diperkenankan untuk memiliki Hak Milik atas tanah sehingga tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa. Namun, Majelis yang memeriksa Perkara menyatakan bahwa Para Penggugat termasuk yang berstatus WNA adalah sah sebagai ahli waris dan ahli waris pengganti dari pewaris, dan bahwa apabila pembagian secara natura tidak dapat dilaksanakan, maka harta peninggalan tersebut dapat dilelang di depan umum dan hasilnya diserahkan kepada ahli waris/ahli waris pengganti Pewaris sesuai dengan bagiannya masing-masing (jumlah yang sama).

Dengan kata lain, bahwa putusan Nomor 776 K/Pdt/2014 dan 2406 K/Pdt/2020 ini tidak melanggar hukum, pembagian harta peninggalan Tanah Hak Milik tersebut melalui Panitera dan/atau Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, baik dengan perantara atau bantuan Kantor Lelang di wilayah Kota Jakarta Pusat, dengan cara jual lelang (lelang negara/ dilelang di depan umum) dan hasilnya dibagikan secara rata, karena terdapat ahli waris WNA yang tidak memungkinkan mendapatkan tanah Hak Milik di Wilayah Negara Republik Indonesia.

KUHPerdata melindungi ahli waris WNA dalam menerima warisan yang menjadi haknya, sedangkan perlindungan hukum terhadap hak waris WNA berupa hak milik atas tanah yaitu dengan UUPA, khususnya Pasal 21 ayat 3 UUPA dan PP 18/2021 bahwa Negara Indonesia memberikan kesempatan kepada ahli waris WNA untuk menerima haknya, tanpa membedakan status, namun hanya ada batasan dalam perundang-undangan dan peraturan berlaku yang harus diperhatikan agar WNA tersebut tidak kehilangan haknya atau direbut haknya oleh orang lain. Setiap Putusan dalam 3 (tiga) kasus yang dibahas dalam penelitian ini pula telah sesuai dengan Teori Perlindungan Hukum menurut Soetjipto Raharjo dan Teori Pewarisan menurut Wirjono Prodjodikoro, dengan Asas *Saisine* yaitu pada Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal". Dan untuk dapat menguasai harta

peninggalan sesuai dengan bagian yang telah ditentukan untuknya selaku ahli waris yang sah sesuai UU, ahli waris tidak perlu mengajukan gugatan apapun untuk menerima harta tersebut, kecuali haknya dicurangi oleh pihak lain, maka sesuai Asas *Heriditas Petitio* yang terdapat dalam Pasal 834 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya”.

Berdasarkan Pasal 830, Pasal 832, dan Pasal 833 KUHPerdara, disebutkan bahwa pewarisan adalah peristiwa hukum yang terjadi akibat kematian seseorang dan kemudian para keluarga sedarah, baik yang sah maupun luar kawin dan suami atau istri yang hidup lebih lama, mereka memiliki hak secara otomatis karena hukum untuk menjadi ahli waris dari pewaris.¹⁵ Pada aturan Pasal 834 KUHPerdara bahwa apabila terjadi perselisihan/ permasalahan antara penerima warisan, maka mereka diperbolehkan untuk mengajukan gugatan atas hak yang dimiliki olehnya. Ahli Waris diperkenankan mengajukan gugatan atas seluruh warisan, apabila ia merupakan satu-satunya ahli waris, dan jika ada beberapa ahli waris lainnya, maka gugatan dapat dilakukan atas sebagian warisan yang menjadi hal ahli waris tersebut.

Kesimpulan

Perbedaan kewarganegaraan antara pewaris dengan ahli waris tidak menyebabkan gugur atau hilangnya hak seseorang untuk menerima warisan, sehingga ahli waris WNA tetap berhak untuk mewaris, sebagaimana KUHPerdara menyatakan bahwa yang berhak menjadi Ahli Waris adalah para keluarga sedarah, baik sah, maupun di luar kawin dan suami atau istri yang hidup terlama. Namun, WNA yang menerima harta warisan berupa Hak Milik atas tanah dibatasi haknya terkait beberapa ketentuan yang harus dijalani dan ditaati sesuai hukum yang berlaku. Perlindungan Hukum kepada ahli waris WNA terkait warisan berupa hak milik atas tanah diatur dalam UUPA, khususnya Pasal 21 ayat (3) yang melindungi hak WNA selaku ahli waris, dengan ketentuan wajib melepaskan hak milik atas tanah dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut, sehingga dalam jangka waktu tersebut WNA dapat mengalihkan atau menjual tanah hak milik kepada ahli waris yang lain atau pihak lainnya, atau melakukan penurunan hak menjadi hak pakai. Lewat jangka waktu tersebut, maka haknya hapus karena

¹⁵ Diana Anisya Fitri Suhartono, Naysha Nur Azizah, and Claessia Sirikiet Wibisono, “Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata,” *JURNAL HUKUM, POLITIK DAN ILMU SOSIAL* 1, no. 3 (2022): 204–14, <https://doi.org/10.55606/jhps.v1i3.921>.

hukum dan tanah jatuh pada Negara. Namun, sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 3143 K/Pdt/2010, untuk mempertahankan hidup dan kehidupan ahli waris WNA dapat diberikan hak untuk menempati (termasuk di dalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi), karena tidak ada larangan dalam ketentuan hukum positif bagi seorang WNA untuk menempati dan menerima manfaat secara ekonomi atas suatu obyek rumah atau bangunan.

Daftar Pustaka

- Charity, May Lim. "Urgensi Pengaturan Kewarganegaraan Ganda Bagi Diaspora Indonesia." *Jurnal Konstitusi* 13, no. 4 (2016): 809–27. <https://doi.org/10.31078/jk1346>.
- Chayadi, Lynda. "Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 7, no. 2 (2020): 159–68. <https://doi.org/10.31289/jiph.v7i2.3977>.
- Fauzi, Mohammad Yasir. "Legislasi Hukum Kewarisan Di Indonesia." *Ijtimaiyya: Jurnal Pengembangan Masyarakat Islam* 9, no. 2 (2017): 53–76. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.24042/ijpmi.v9i2.949>.
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisaksi, 2003.
- Hidayati, Taufika, and Yusuf Hanafi Pasaribu. "Pewarisan Hak Atas Tanah Dalam Perkawinan Antar Negara." *ADLIYA: Jurnal Hukum Dan Kemanusiaan* 15, no. 2 (2021): 147–62. <https://doi.org/10.15575/adliya.v15i2.13494>.
- Krisnawati, Ferryani, and Prosawita Ririh Kusumasari. "Penyelesaian Sengketa Harta Warisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma* 24, no. 2 (2022): 9–17. <https://doi.org/10.51921/chk.v24i2.203>.
- Lamia, Chindy F. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan." *Lex Privatum* 2, no. 3 (2014): 92–101. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6162>.
- Palupi, Kadek Hapsari Ika, Ida Ayu Putu Widiati, and I Wayan Arthanaya. "Kedudukan Hak Atas Tanah Waris Warga Negara Indonesia Yang Berpindah Kewarganegaraan." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 30–36. <https://doi.org/https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2181.30-36>.
- Salindeho, John. *Masalah Tanda Dalam Pembangunan*. Jakarta: PT. Sinar Grafika, 1987.
- Suhartono, Diana Anisya Fitri, Naysha Nur Azizah, and Claressia Sirikiet Wibisono. "Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata." *JURNAL HUKUM, POLITIK DAN ILMU SOSIAL* 1, no. 3 (2022): 204–14. <https://doi.org/10.55606/jhps.v1i3.921>.
- Suwarni, Ni Luh Gede, I Nyoman Putu Budiarta, and Desak Gde Dwi Arini. "Pembagian Harta

- Warisan Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2020): 148–52. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2453.148-152>.
- Syarifuddin, Muhammad Setya Ady. “Kedudukan Hukum Dan Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing Yang Berasal Dari Pewarisan.” *Notaire* 4, no. 3 (2021): 373–98. <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.27056>.
- Trovani, Clarinta. “Hak Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing Terhadap Harta Warisan Berupa Tanah Hak Milik Dari Pewaris Berkewarganegaraan Indonesia.” *Indonesian Notary* 3, no. 1 (2021): 621–34. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/14/>.
- Widodo, Joko, Moh Yasir, and M Ridwan Al Murtaqi. “Sistem Pembagian Harta Waris Di Indonesia Berdasarkan Hukum Islam Dan Hukum Adat.” *Asy-Syari’ah: Jurnal Hukum Islam* 9, no. 2 (2023): 132–54. <https://doi.org/10.55210/assyariah.v9i2.948>.
- Zubair, Asni. “Praktik Pembagian Harta Warisan Masyarakat Di Kelurahan Macanang Kecamatan Tanete Riattang Barat.” *Jurnal Hukum Keluarga Islam* 1, no. 1 (2014).