

**HAK KEPEMILIKAN TANAH
BAGI SEORANG AHLI WARIS
BERSTATUS WARGA NEGARA
ASING DI INDONESIA**
(Studi Kasus Putusan Nomor : 782
PK/Pdt/2016)¹

**Mangaku Jonathan Gerard²
Lusy K. F. R. Gerungan³
Pricillia A. E. Pandeiroot⁴**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui segala aspek yang berhubungan dengan pengaturan kepemilikan tanah bagi warga negara asing di Indonesia serta untuk mengidentifikasi segala hal yang berkaitan dengan Analisa hukum mengenai status kepemilikan tanah ahli waris warga negara asing di Indonesia.. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif. Metode ini pada prinsipnya melibatkan kajian mendalam terhadap berbagai dokumen dan sumber yang relevan dengan topik yang diteliti⁵. Fokus dari penelitian ini adalah pada kasus yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah bagi seseorang yang merupakan ahli waris dengan status WNA di Indonesia.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis hanya menggunakan sumber data dari telaah pustaka (*Library Research*) dimana data yang diperoleh dalam penelitian ini dilakukan dengan membaca literatur-literatur terkait dengan persoalan yang dikaji, kemudian mencatat hal-hal yang perlu untuk dijadikan bahan penulisan. Penulis menggunakan metode analisis kualitatif, dengan cara menentukan mana yang paling relevan dan signifikan

terhadap materi penelitian. Proses ini bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran serta memberikan jawaban yang tepat terhadap permasalahan yang menjadi fokus pembahasan dalam penelitian.

Kata Kunci : Hak Kepemilikan Tanah, Ahli Waris, Warga Negara Asing

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang kaya akan sumber daya alam, salah satunya ialah tanah, karena tanah memiliki nilai ekonomis, sosial dan budaya yang sangat tinggi. Selain itu, tanah menyediakan tempat tinggal bagi banyak orang, menjadi sumber kehidupan bagi mereka yang bergelut dalam sektor pertanian dan perkebunan, serta berfungsi sebagai lokasi pemakaman bagi mereka yang telah meninggal.⁶ Masalah pertanahan merupakan salah satu aspek penting dalam pembangunan yang membutuhkan perhatian dan kehati-hatian yang mendalam dari pemerintah.

Dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dinyatakan bahwa Hak Milik atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain melalui berbagai cara, salah satunya adalah melalui proses pewarisan.

Situasi ini dapat menjadi kompleks terutama jika salah satu ahli waris adalah warga negara asing dan tanah yang diwariskan adalah tanah dengan Hak Milik. Hal ini menimbulkan permasalahan tambahan karena menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hanya warga negara Indonesia yang berhak memiliki Hak Milik atas tanah. Sehingga, kasus seperti ini, proses pewarisan harus memperhatikan ketentuan hukum yang

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat NIM 19071101512

³ Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

⁵ Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktek Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021, Hlm. 27

⁶ Amoury Adi Sudiro, Ananda Prawira Putra, *kepastian hukum terhadap hak atas pendaftaran tanah dan hak kepemilikan atas tanah yang telah di daftarkan*, Jurnal Hukum, Vol. 5 No. 1, Januari 2020, hlm. 37

berlaku agar hak atas tanah dapat diatur sesuai dengan peraturan yang ada.⁷

Ahli waris yang merupakan Warga Negara Asing (selanjutnya disebut WNA) masih memiliki hak untuk menerima warisan dari pewaris, asalkan WNA tersebut memiliki hubungan darah atau perkawinan dengan pewaris dan pewaris telah meninggal dunia. Namun, jika WNA tersebut tidak memiliki hubungan darah atau perkawinan dengan pewaris, hak warisnya tetap ada selama ada bukti yang menunjukkan bahwa ia berhak menerima bagian warisan. Dalam hal ini, warisan yang diterima oleh WNA akan bersifat terbatas. Ketentuan mengenai status ahli waris mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia, khususnya Pasal 852 ayat (1) yang menyatakan bahwa: "Anak-anak atau keturunan mereka, meskipun lahir dari perkawinan yang berbeda, berhak mewarisi dari kedua orang tua, kakek, nenek, atau seluruh keluarga sedarah mereka dalam garis lurus ke atas, tanpa membedakan jenis kelamin atau urutan kelahiran".⁸

Dalam hal ini terdapat kasus yang terjadi di Indonesia dan mungkin kasus ini bisa menjadi pertentangan dengan apa yang ada pada UUPA Pasal 21 ayat (3). Pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016 ini terdapat permasalahan yang menceritakan bahwa seseorang Nyonya Janda LMN, seorang ahli waris yang dulunya berkewarganegaraan Indonesia menjadi kewarganegaraan asing, beliau memiliki hak atas sebuah rumah di Magelang. Ketika Tuan KSL dan Nyonya MHS, yang menguasai rumah tersebut, menolak untuk menyewakannya meskipun Nyonya Janda LMN membutuhkannya, Nyonya Janda LMN menggugat ke Pengadilan Negeri Magelang. Pengadilan memutuskan bahwa Nyonya Janda LMN berhak menempati

rumah tersebut hingga meninggal dunia. Tuan KSL dan Nyonya MHS mengajukan peninjauan kembali dengan alasan bahwa Nyonya Janda LMN sudah menjadi warga negara Australia dan tidak berhak atas rumah tersebut dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 782 PK/Pdt/2016. Tapi tetap pada akhirnya hakim yang memimpin persidangan tersebut membatalkan peninjauan kembali dari Tuan KSL dan Nyonya MHS Karena alasan-alasan yang diajukan dalam permohonan peninjauan kembali pada dasarnya hanya mengulang hal-hal yang telah dipertimbangkan sebelumnya oleh Judex Juris, maka alasan tersebut pada intinya mencerminkan perbedaan pendapat antara pemohon peninjauan kembali dan Judex Juris terkait fakta persidangan serta hak Warga Negara Asing dalam menguasai dan memanfaatkan ekonomi atas sebidang tanah dan bangunan. Perbedaan pendapat semacam ini tidak dapat dianggap sebagai kekhilafan hakim atau kesalahan nyata dalam mengadili perkara. Oleh karena itu, alasan-alasan dalam permohonan peninjauan kembali tersebut harus ditolak, maka Nyonya Janda LMN berhak menempati warisan tersebut sampai beliau meninggal dunia.⁹

Menimbang segala hal dan aspek yang penulis dapat di latar belakang maka penulis memutuskan untuk perlu dikaji, dijabarkan serta diuraikan lebih lanjut dalam pembahasan. Maka dari itu penulis mengangkat judul skripsi ini sebagai berikut: **"Hak Kepemilikan Tanah Bagi Seorang Ahli Waris Berstatus Warga Negara Asing Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor : 782 PK/Pdt/2016)"**.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hak kepemilikan tanah bagi warga negara asing di Indonesia?

⁷ Supriadi, *Hukum Agraria*, Palu: Sinar Grafika, 2006, hlm. 3

⁸ 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): hlm. 159–160

⁹ Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016

2. Bagaimana analisa hukum Mahkamah Agung dalam Putusan PK No. 782 PK/Pdt/2016 terkait status kepemilikan tanah ahli waris warga negara asing??

C. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif. Metode ini pada prinsipnya melibatkan kajian mendalam terhadap berbagai dokumen dan sumber yang relevan dengan topik yang diteliti. Fokus dari penelitian ini adalah pada kasus yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah bagi seseorang yang merupakan ahli waris dengan status WNA di Indonesia. Penelitian ini dilakukan dengan mengacu pada putusan kasus serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Jenis Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum yuridis normatif dengan metode pendekatan kasus (case approach). Dalam pendekatan ini, penulis menganalisis berbagai kasus yang relevan dengan isu yang dibahas, khususnya yang telah diputuskan oleh pengadilan dan memiliki kekuatan hukum tetap.

c. Sumber Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini penulis hanya menggunakan sumber data dari telaah pustaka (Library Research) dimana data yang diperoleh dalam penelitian ini dilakukan dengan membaca literatur-literatur terkait dengan persoalan yang dikaji, kemudian mencatat hal-hal yang perlu untuk dijadikan bahan penulisan. Penulis memanfaatkan beragam jenis sumber penelitian yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hak Kepemilikan Tanah bagi Warga Negara Asing di Indonesia

Aturan suatu hak atas tanah bagi warga negara asing memang di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jelas bahwa seorang warga negara asing memang tidak bisa mendapatkan hak atas tanah di Indonesia. Pasal 852 Kitab

Undang-Undang Perdata menyatakan bahwa anak-anak atau keturunan yang lahir dari orang tuanya memiliki hak untuk mewarisi harta peninggalan orang tua mereka. Selain itu, hak waris juga berlaku untuk keturunan dari garis lurus ke atas, seperti kakek dan nenek, atau dari keluarga yang masih memiliki hubungan darah dengan pewaris, tanpa membedakan jenis kelamin ataupun urutan kelahiran. Dengan kata lain, meskipun ahli waris berkewarganegaraan asing atau seorang Warga Negara Indonesia yang telah berpindah kewarganegaraan menjadi Warga Negara Asing, mereka tetap berhak untuk mewarisi harta peninggalan pewaris.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah yang diperoleh melalui warisan, yang melibatkan ahli waris yang merupakan Warga Negara Asing (WNA), mengikuti prosedur hukum tertentu sesuai ketentuan yang berlaku di Indonesia.

Diterbitkannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Indonesia, setiap orang asing yang berada di Indonesia diwajibkan untuk memenuhi persyaratan keimigrasian tertentu. Persyaratan tersebut antara lain adalah memiliki izin tinggal tetap, izin kunjungan, dan izin tinggal terbatas.

- 1) Izin Tinggal Tetap diberikan kepada orang asing yang telah memenuhi persyaratan tertentu dan berniat untuk tinggal di Indonesia dalam jangka panjang atau permanen.
- 2) Izin Kunjungan diberikan untuk orang asing yang masuk ke Indonesia dengan tujuan tertentu dan bersifat sementara, seperti untuk keperluan wisata atau bisnis.
- 3) Izin Tinggal Terbatas diberikan kepada orang asing yang tinggal di Indonesia untuk jangka waktu terbatas, misalnya untuk bekerja, belajar, atau kegiatan lain yang tidak permanen.

Ketiga jenis izin tersebut adalah bagian dari sistem pengaturan keimigrasian yang diatur dalam Undang-Undang Kewarganegaraan, yang bertujuan

untuk mengelola dan mengawasi keberadaan orang asing di Indonesia sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁰

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai, Hak Pakai tidak hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, tetapi juga merupakan satu-satunya jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing di Indonesia. Dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam aturan ini, orang asing dapat menghuni atau menempati rumah di Indonesia dengan menggunakan hak sewa atau hak pakai.¹¹

Peraturan-peraturan ini memastikan bahwa meskipun orang asing dapat memiliki hak pakai atas tanah di Indonesia, hak tersebut tetap diatur dalam batasan yang ketat, menjaga keseimbangan antara kepemilikan tanah oleh warga negara Indonesia dan akses terbatas yang diberikan kepada warga negara asing dalam menggunakan atau mengelola tanah di Indonesia.¹²

Namun demikian, hal ini tidak berlaku dalam konteks warisan. Meskipun ahli waris yang sebelumnya merupakan WNI kemudian berpindah kewarganegaraan dan menjadi WNA, hak mereka untuk mewarisi tanah tidak akan hilang begitu saja. Dalam hal ini, meskipun tanah tidak dapat dimiliki oleh WNA, hak waris tetap diberikan. Sebagai alternatif atau solusi atas pembatasan kepemilikan tanah bagi WNA, ahli waris yang telah berubah kewarganegaraannya tetap dapat memperoleh kompensasi berupa uang tunai atau hasil penjualan atas tanah warisan tersebut. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) UUPA, yang memberikan fleksibilitas kepada ahli waris untuk

memperoleh penggantian atas tanah warisan yang tidak dapat mereka miliki lagi akibat perubahan kewarganegaraan.

Meskipun terdapat perbedaan status kewarganegaraan, hak ahli waris atas harta warisan berupa tanah tetap diakui, dan mereka memiliki opsi untuk memperoleh nilai pengganti dalam bentuk uang tunai atau hasil penjualan tanah waris, yang tentunya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Hal ini menjamin keadilan bagi ahli waris yang mengalami perubahan kewarganegaraan, sehingga mereka tidak kehilangan hak warisnya secara total.¹³

Untuk memastikan bahwa proses warisan berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku, bagi seorang yang telah berpindah kewarganegaraan menjadi WNA, lebih baik dilakukan peralihan atas objek warisan kepada ahli waris lain yang masih memiliki kewarganegaraan yang sesuai, atau dengan cara yang disetujui oleh peraturan yang berlaku.¹⁴

Penting bagi ahli waris untuk memahami dan memanfaatkan mekanisme ini agar hak atas tanah yang diwariskan tetap dapat digunakan dengan sebaik-baiknya, sekaligus mematuhi ketentuan hukum yang ada. Dengan adanya kebijakan ini, negara memberikan fleksibilitas kepada ahli waris yang mungkin menghadapi kesulitan untuk melakukan peralihan hak tanah dengan cara yang lebih kompleks atau memerlukan waktu lebih lama.¹⁵

B. Analisa Hukum atas Status Kepemilikan Tanah Ahli Waris Warga Negara Asing di Indonesia berdasarkan studi kasus Putusan PK Mahkamah Agung No. 782 PK/Pdt/2016

Kasus ini berawal dari adanya Gugatan dari seorang Perempuan yang bernama Ny. LIEM MIEN NIO menikah secara sah menurut hukum pada tanggal 12

¹⁰ Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Indonesia

¹¹ Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

¹² *Ibid*

¹³ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53-54

¹⁴ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Prenada media Group, 2015, hlm, 11

¹⁵ *Loc.Cit.*, Titik Triwulan Tutik, hlm, 11

Mei 1950; dengan KHO PING DJWAN¹⁶ alias Johaness Kho Ping Djwan sudah meninggal pada tanggal 9 November 1986 – perkawinan ini memiliki 9 (sembilan) orang anak. Salah satu Anak dari Ny. LIEM MIEN NIO inilah yang digugat yaitu anak pertama yang bernama Kho Sun Lie alias Willie WILLIE KHARAMOY Alias WILLIE SANJAYA,SH. Jadi dalam hal ini kasus ini adalah antara orang tua dan anak. Objek sengketa adalah rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM No.2410/Rejowinangun, rumah atau bangunan mana terletak di Jalan Tidar No.5 Magersari RT 01 RW 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang.¹⁷

1. Proses Hukum di Pengadilan Negeri Magelang

Bahwa di dalam Keputusan Perdamaian Perkara Nomor 42/1989/Pdt/G/PN Mgl., tertanggal 27 Oktober 1990 memutuskan sbb.:

- a. Menyatakan Putusan Perdamaian dalam Perkara Perdata No.42/1989/Pdt/G/PN.Mgl. pada Pengadilan Negeri Magelang tertanggal 27 Oktober 1990 adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum berlaku.
- b. Menyatakan menurut hukum Penggugat 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, terletak di Jalan Tidar No. 5 Magersari RT. 01 RW. 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang
- c. Menyatakan secara hukum para
- d. Menyatakan secara hukum tindakan para Tergugat yang tetap menguasai dan menempati rumah atau bangunan obyek sengketa secara sepihak dan tanpa ijin dari Penggugat, dimana terhadap hal itu telah ada permintaan dari Penggugat untuk mengosongkan atau meninggalkan obyek sengketa adalah suatu perbuatan melawan hukum.
- e. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan dalam perkara ini;
- f. Menghukum para Tergugat untuk mengosongkan rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM No.2410/Desa Rejowinangun, terletak di Jalan Tidar No. 5 Magersari RT. 01 RW. 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang tanpa syarat apapun paling lambat 30 hari sejak putusan ini dijatuhkan, bilamana perlu dengan bantuan alat perlengkapan negara yang sah.
- g. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yang terdiri dari kerugian materiil sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- h. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya
- i. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

¹⁶ Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 782 PK/Pdt/2016, hlm 2

¹⁷ Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Putusan No. 3143 K/P

2. Proses Perkara di Tingkat Pengadilan Tinggi

Proses Hukum berlanjut di tingkat pengadilan tinggi atas upaya banding dari Tergugat, yang adalah anak dari Penggugat.

Terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Magelang telah mengambil keputusan, yaitu putusan No. 11/Pdt.G/2009/PN.MGL. tanggal 11 Januari 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian Menyatakan putusan perdamaian dalam perkara No.42/1989/PDT/G/PN.Mgl. pada Pengadilan Negeri Magelang tertanggal 27/10/1989 adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum berlaku;
- b. Menyatakan menurut hukum, Penggugat 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, terletak di Jalan Tidar No. 5 Magersari RT. 01 RW. 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang;
- c. Menyatakan secara hukum para Tergugat belum mempunyai hak untuk menguasai dan menempati rumah atau bangunan sengketa selama Penggugat masih hidup;
- d. Menyatakan secara hukum tindakan para Tergugat yang tetap menguasai dan menempati rumah atau bangunan obyek sengketa secara sepihak dan tanpa ijin dari Penggugat, dimana terhadap hal itu telah ada permintaan dari Penggugat untuk mengosongkan atau meninggalkan obyek sengketa adalah suatu perbuatan melawan hukum;
- e. Menghukum para Tergugat untuk mengosongkan rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah SHM No.2410/Desa Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota

Magelang, setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

- f. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verset, banding, kasasi;
- g. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.378.000,- (tiga ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);
- h. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya; Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No. 149/Pdt/2010/PT.Smg. tanggal 06 Mei 2010 yang amarnya sebagai berikut :
 - i. Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pembanding ;
 - j. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 11 Januari 2010 No. 11/Pdt.G/2009/PN.Mgl.

3. Proses Hukum di Tingkat Kasasi Mahkamah Agung

Hasil Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang menerima permohonan Penggugat / Pembanding dan yang memutuskan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Magelang, maka Penggugat / Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Agustus 2010 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 11/Pdt.G/2009/PN.Mgl. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Magelang. Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II : NY. LIEM MIEN NIO Alias Ny. Janda KHO PING DJWAN tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 149/Pdt/2010/PT.Smg tanggal 06 Mei 2010 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri No. 11/Pdt.G/2009/PN.MGL tanggal 11 Januari 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ; Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangundangan lain yang bersangkutan; M E N G A D I L I : Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II : NY. LIEM MIEN NIO Alias Ny. Janda KHO PING DJWAN tersebut ; Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 149/PDT/2010/ PT.SMG tanggal 06 Mei 2010 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Magelang No. 11/Pdt.G/2009/PN.MGL tanggal 11 Januari 2010;

Amar Putusan Kasasi tersebut adalah :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- b. Menyatakan putusan Perdamaian dalam perkara perdata No.42/1989/Pdt/G/PN.Mgl. pada Pengadilan Negeri Magelang tertanggal 27 Oktober 1989 adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum berlaku;
- c. Menyatakan menurut hukum Penggugat 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, terletak di Jalan Tidar No. 5 Magersari RT. 01 RW. 04, Kelurahan Rejowinangun (lama) atau Kelurahan Magersari (baru), Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang;
- d. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya.

4. Proses Peninjauan Kembali

Peninjauan kembali merupakan upaya hukum luar biasa yang dapat dilakukan apabila terdapat hal-hal atau keadaan-keadaan yang ditentukan dengan undang-undang, terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung dalam perkara perdata dan pidana oleh pihak-pihak yang berkepentingan.¹⁸

Dalam amar putusan disebutkan bahwa:¹⁹

- a. Bahwa 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 diatasnya peninggalan dari mending suaminya sampai orang tersebut in casu Termohon Peninjauan Kembali meninggal dunia atau menikah lagi;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali KHO SUN LIE alias WILLIE KHARAMOY alias WILLIE SANJAYA, S.H., tersebut harus ditolak;
- c. Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini, biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini

¹⁸ Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung

¹⁹ Loc.Cit

sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);²⁰

Dengan demikian, Putusan PK ini yang memutuskan Menolak permohonan Pemohon Peninjauan Kembali KHO SUN LIE alias WILLIE KHARAMOY alias WILLIE SANJAYA, S.H., maka Ibu atau orang tua-nya memiliki hak untuk tetap tinggal di rumah tersebut sesuai dengan isi amar putusan.

Dari kasus ini, dapat dicermati, bahwa konsep hukum yang secara ideal diatur dalam peraturan perundang-undangan tidak dilanggar, akan tetapi dilaksanakan sesuai dengan amanat Undang-Undang dengan didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum dan kepatutan.

Bahwa isi amar putusan tidak bertentangan dengan nilai-nilai yang di spiritual maupun nilai moral terlebih antara pihak yang berselisih memiliki hubungan darah sebagai orang tua dan anak, demikian dengan objek sengketa merupakan harta peninggalan dari mending suami. Dalam kondisi usia yang sudah renta, maka menjadi kepatutan yang didasarkan atas kemanusiaan yang dilindungi oleh hukum.

Karena benar seorang janda dari warga negara Indonesia yang menjadi warga negara asing tetap berhak menguasai dan mengambil manfaat ekonomi atas tanah beserta bangunan diatasnya peninggalan dari mending suaminya sampai orang tersebut in casu Termohon Peninjauan Kembali meninggal dunia atau menikah lagi.

KESIMPULAN

1. Pengaturan hak kepemilikan tanah bagi warga negara asing (WNA) di Indonesia mencerminkan prinsip kehati-hatian dan perlindungan terhadap kepentingan nasional. Meskipun WNA dapat memperoleh hak atas tanah seperti Hak Pakai atau Hak Milik, ada batasan tertentu yang diterapkan untuk menjaga kepentingan negara dan mencegah

terjadinya penyalahgunaan hak milik tanah. Salah satu pembatasan utama adalah kewajiban bagi WNA untuk mengalihkan atau menurunkan hak miliknya dalam jangka waktu satu tahun setelah memperoleh tanah, sehingga tanah tidak jatuh ke tangan negara. Peraturan-peraturan seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan landasan hukum bagi pengaturan hak atas tanah bagi WNA, dengan memberikan perlindungan hukum kepada mereka dan memastikan bahwa hak tanah tetap dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Selain itu, Putusan Mahkamah Agung juga memungkinkan WNA untuk menempati dan memanfaatkan tanah dalam rangka menjaga kepentingan ekonominya, sepanjang tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Tujuan dari pengaturan ini adalah untuk menjaga stabilitas hukum dan ekonomi, serta memastikan bahwa tanah dikelola secara adil dan berkelanjutan. Indonesia ingin memberikan kesempatan kepada WNA untuk berpartisipasi dalam ekonomi tanah, namun tetap menjaga kepentingan nasional dan melindungi hak-hak warga negara Indonesia. Dengan adanya pembatasan yang jelas dan perlindungan hukum yang kuat, Indonesia dapat menciptakan lingkungan yang adil dan seimbang bagi semua pihak yang terlibat dalam kepemilikan tanah.

2. Hak ahli waris WNA yang menerima harta warisan berupa Hak Milik atas tanah dibatasi oleh beberapa ketentuan hukum yang harus dipatuhi. Pengaturan hukum bagi ahli waris WNA terkait dengan hak milik atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 21 ayat (3), yang mengharuskan WNA melepaskan hak milik atas tanah dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Dalam periode ini, WNA dapat mengalihkan atau menjual tanah hak milik kepada ahli waris lain atau pihak lainnya, atau menurunkan hak tersebut menjadi hak

²⁰. *Ibid*

pakai. Jika tidak, hak atas tanah tersebut akan hilang secara hukum, dan tanah akan jatuh ke tangan negara.

Namun, sesuai dengan Putusan No. 3143 K/Pdt/2010, untuk mempertahankan kehidupan dan hak-hak ekonomi ahli waris WNA, mereka dapat diberikan hak untuk menempati tanah tersebut. Ini mencakup hak untuk memanfaatkan, mengelola, dan menikmati manfaat ekonominya. Hal ini disebabkan tidak adanya larangan dalam ketentuan hukum positif yang mencegah WNA dari menempati dan menerima manfaat ekonomi dari tanah atau bangunan tersebut. Melalui kebijakan ini, pemerintah Indonesia mengakui bahwa WNA yang sah sebagai ahli waris tetap berhak untuk terlibat dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah yang diwarisi, meskipun dengan pembatasan tertentu untuk menjaga kepentingan nasional. Lewat putusan kasus ini dapat dijadikan sebagai yurisprudensi bagi sengketa hukum perdata khususnya mengenai hak kepemilikan tanah bagi seorang ahli waris yang berwarga negara asing.

SARAN

1. Pemerintah perlu terus memperkuat konsistensi hukum dan meningkatkan sosialisasi agar WNA dapat memahami dengan baik ketentuan hukum yang berlaku terkait hak kepemilikan tanah. Ini termasuk proses perizinan, jangka waktu untuk peralihan atau pelepasan hak, serta langkah-langkah yang harus diambil untuk memastikan kepatuhan terhadap hukum tanah. Informasi yang jelas dan akses yang mudah ke sumber daya hukum akan membantu WNA menjalankan hak-hak mereka dengan lebih baik. Selain itu, perlu ada penyederhanaan prosedur administratif agar WNA dapat lebih mudah mengurus hak tanah mereka. Penyederhanaan ini bisa mencakup pengurangan biaya administrasi, penyederhanaan formulir aplikasi, serta peningkatan akses ke informasi hukum. Dengan demikian, WNA dapat mengurus hak tanah mereka dengan lebih efisien dan tanpa hambatan yang tidak perlu. Mengingat potensi keterbatasan hak milik

tanah bagi WNA, pemerintah juga dapat mempertimbangkan alternatif-alternatif yang lebih fleksibel, seperti hak pakai yang bisa diperpanjang atau izin tinggal jangka panjang yang memungkinkan WNA tetap memanfaatkan tanah secara ekonomi. Ini akan memberikan fleksibilitas yang diperlukan bagi WNA untuk tetap berkontribusi secara positif terhadap ekonomi Indonesia tanpa harus memenuhi kewajiban yang tidak praktis.

2. Pemerintah Indonesia terus memperkuat perlindungan hukum bagi warga negara asing (WNA) yang menjadi ahli waris tanah di Indonesia. Penting untuk memastikan bahwa peraturan yang berlaku tidak hanya menjaga kepentingan nasional, tetapi juga memberikan kesempatan bagi WNA untuk mempertahankan hak ekonomi mereka tanpa mengorbankan prinsip-prinsip hukum yang adil dan berkelanjutan. Untuk mencapai ini, perlu ada peningkatan sosialisasi terkait ketentuan hukum tentang kepemilikan tanah bagi WNA, agar mereka memahami kewajiban dan hak-hak mereka. Selain itu, perlu adanya dukungan yang memadai bagi WNA untuk mengurus peralihan atau pelepasan hak milik tanah dalam jangka waktu yang ditentukan, serta memastikan mereka memiliki akses terhadap informasi yang jelas mengenai langkah-langkah yang harus diambil. Pemerintah juga perlu mempertimbangkan berbagai alternatif bagi WNA yang tidak ingin atau tidak dapat mematuhi ketentuan hukum, seperti memberikan pilihan untuk menurunkan hak milik menjadi hak pakai atau memberikan izin tinggal jangka panjang yang mendukung keberlangsungan ekonomi mereka di Indonesia. Dengan cara ini, diharapkan WNA dapat berpartisipasi secara positif dalam ekonomi tanah tanpa mengorbankan kepentingan nasional.

DAFTAR PUSTAKA

Putusan

Direktori Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia Putusan
putusan.mahkamahagung.go.id Nomor
782 PK/Pdt/2016, hlm 2

Direktori Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id, Putusan
No. 3143 K/P
Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor
782 PK/Pdt/2016

Peraturan

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996
Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006
tentang Kewarganegaraan Indonesia
Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun
2004 tentang Perubahan atas Undang-
Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang
Mahkamah Agung

Buku

Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan
Metode dan Praktek Penulisan
Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana
Media, 2021
Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung:
Citra Aditya Bakti, 2000.
Supriadi, *Hukum Agraria*, Palu: Sinar
Grafika, 2006.
Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata
dalam Sistem Hukum Nasional*,
Jakarta: Pre nade media Group, 2015

Jurnal

Amoury Adi Sudiro, Ananda Prawira Putra,
“Kepastian hukum terhadap hak
atas pendaftaran tanah dan hak
kepemilikan atas tanah yang telah di
daftarkan”, Jurnal Hukum, Vol. 5
No. 1, Januari 2020.
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).