

**ANALISIS PEMBAGIAN WARIS TANAH BAGI  
WARGA NEGARA ASING  
PERSPEKTIF MAQASHID SYARIAH**



Oleh:  
Novi Huriyani  
NIM: S20191151

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KH ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
FAKULTAS SYARIAH  
SEPTEMBER 2023**

**ANALISIS PEMBAGIAN WARIS TANAH BAGI  
WARGA NEGARA ASING  
PERSPEKTIF MAQASHID SYARIAH**

**SKRIPSI**

diajukan kepada Universitas Islam Negeri  
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Fakultas Syariah  
Jurusan Hukum Islam  
Program Studi Hukum Keluarga



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KH ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

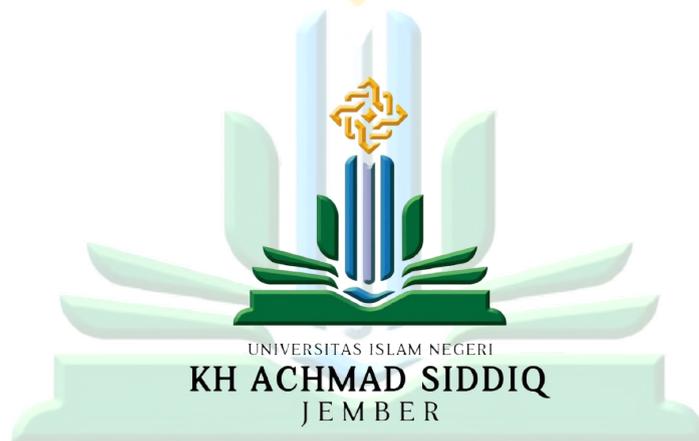
Oleh:  
Novi Huriyani  
NIM: S20191151

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
FAKULTAS SYARIAH  
SEPTEMBER 2023**

**ANALISIS PEMBAGIAN WARIS TANAH BAGI WARGA  
NEGARA ASING  
PERSPEKTIF MAQASHID SYARIAH**

**SKRIPSI**

diajukan kepada Universitas Islam Negeri  
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Fakultas Syariah  
Jurusan Hukum Islam  
Program Studi Hukum Keluarga



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KH ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

Oleh :  
Novi Huriyani  
NIM: S20191151

Dosen Pembimbing :



Dwi Hastuti, M.P.A.  
NIP. 198705082019032008

**ANALISIS PEMBAGIAN WARIS TANAH BAGI WARGA  
NEGARA ASING  
PERSPEKTIF MAQASHID SYARIAH**

**SKRIPSI**

telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu  
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Jurusan Hukum Islam  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Keluarga

Hari : Jumat  
Tanggal : 22 Desember 2023

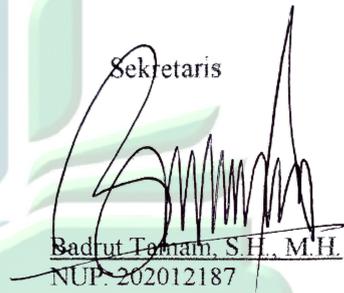
Tim Penguji

Ketua



Achmad Hasan Basri, M.H.  
NIP. 19880413 201903 1 008

Sekretaris



Badrut Tamam, S.H., M.H.  
NUP. 202012187

Anggota

1. Dr. Sri Lum'atus Sa'adah, M.H.I.
2. Dwi Hastuti, M.PA.



Menvetuiui  
Dekan Fakultas Syariah

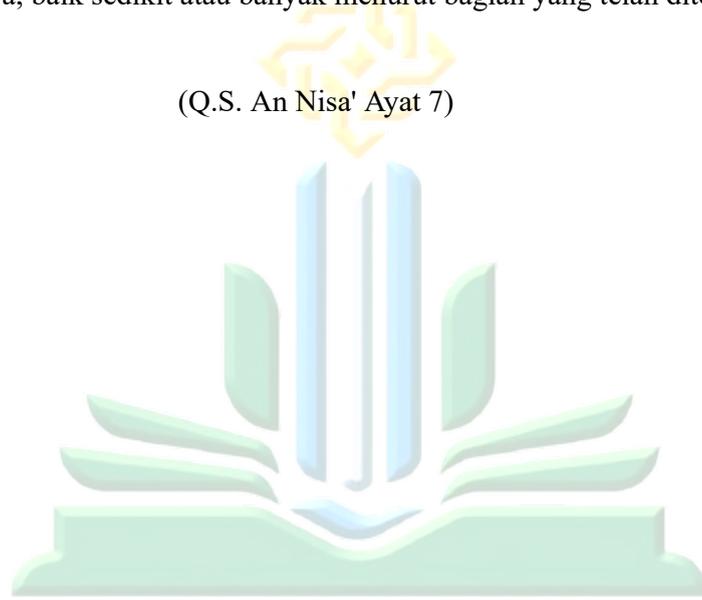


## MOTTO

لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ  
مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرَ ۗ نَصِيبًا  
مَّفْرُوضًا

“Bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu-bapak dan kerabatnya, dan bagi wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu-bapak dan karib kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan”.<sup>1</sup>

(Q.S. An Nisa' Ayat 7)



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KH ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

---

<sup>1</sup> Kementerian Agama RI, Al-quran dan Terjemahan (Jakarta: Al Fatih Berkah Cipta, 2016), 78.

## PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan nikmat yang luar biasa, memberikan penulis kekuatan dan kelancaran dalam segala upaya hingga saat ini. Shalawat serta salam selalu tercurah limpahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW.

Segala usaha penulis hingga titik ini, penulis persembahkan untuk orang-orang hebat yang selalu menjadi penyemangat, menjadi alasan penulis kuat hingga bisa menyelesaikan karya tulis ilmiah ini. Tiada lembar yang paling indah dalam laporan skripsi ini kecuali lembar persembahan. Skripsi ini penulis sembahkan dan ucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dan pertolongan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik
2. Nabi Muhammad SAW yang telah menjadi suri tauladan
3. Kedua orang tua penulis, (Bapak Mathuri dan Ibu Suliyati) orang tua yang hebat yang selalu menjadi penyemangat penulis dalam menjalankan kehidupan. Yang tidak ada henti-hentinya mendoakan di setiap langkah dan bisa sekuat ini. Terima kasih atas perjuangan yang tiada hentinya untuk kehidupan yang lebih baik di masa depan. Sehat selalu dan hiduplah lebih lama lagi agar selalu ada di setiap perjalanan dan pencapaian hidup penulis.
4. Bapak, Mamak, Alm. Akung dan Mbah yang selalu memberikan doa dan dukungan untuk keberhasilan dan cita-cita cucunya

5. Keluarga besar yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas doa dan dukungan moral maupun moril yang telah diberikan

Ucapan terakhir ialah ungkapan maaf sebesar-besarnya jika dalam skripsi ini jauh dari kata sempurna. Sebab kesempurnaan hanya dimiliki oleh dzat yang maha sempurna.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KH ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah syukur atas kehadiran Allah SWT, yang mana dengan adanya rahmat serta hidayah yang Allah SWT berikan, karya tulis berupa skripsi yang berjudul “**Analisis Pembagian Waris Tanah Bagi Warga Negara Asing Perspektif Maqashid Syariah**” dapat terselesaikan dengan baik. Teriring shalawat serta salam senantiasa dihaturkan kepada Nabi Muhammad SAW. Karena dengan melantunkan sholawatlah kita diberikan jalan yang mudah dan berkah. Dalam penulisan skripsi ini tentu masih banyak terdapat kekurangan, dimana hal ini disebabkan oleh keterbatasan yang dimiliki oleh penulis. Tak luput penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada yang terhormat: :

1. Bapak Prof. Dr. H. Hepni, S.Ag., M.M., CPEM., Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah menyediakan segala bentuk fasilitas dalam proses pembelajaran selama perkuliahan dilaksanakan
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, M.A., Selaku Dekan Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah menjadi pemimpin dalam segala bentuk pelaksanaan program Fakultas Syari’ah
3. Ibu Inayatul Anisah, S.Ag., M.Hum. Selaku Koordinator Program Studi Hukum Keluarga Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah memberikan jalan baik untuk menyelesaikan program perkuliahan dan tugas akhir ini

4. Ibu Dwi Hastuti, M.PA. Selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan ilmu, dukungan, memberikan waktu, dan juga bimbingan untuk menyelesaikan tugas akhir ini hingga nantinya menjadi tugas akhir yang dapat bermanfaat bagi penulis dan masyarakat
5. Segenap dosen Fakultas Syariah UIN KH Achmad Siddiq Jember yang selama proses perkuliahan banyak memberikan ilmu dan bantuan dalam proses pembelajaran
6. Keluarga besar yang menjadi penyemangat bagi penulis, sebab dengan harapan dan doa mereka lah skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik
7. Keluarga besar HK 4 dan sahabat-sahabat penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan menjadi teman yang baik selama masa perkuliahan

Dengan ini penulis mengungkapkan banyak rasa syukur serta doa yang tiada hentinya. Semoga Allah SWT selalu melindungi dan memberikan ridho kepada kita di setiap langkah dan usaha dalam mencapai apa yang kita citakan. Dengan keterbatasan ilmu pengetahuan yang dimiliki penulis, penulis sadar bahwasanya skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karenanya, penulis berharap kritik dan saran guna untuk menyempurnakan kekurangan yang ada pada skripsi ini.

Jember, 2 September 2023

Penulis

## ABSTRAK

**Novi Huriyani, 2023** : Analisis Pembagian Waris Tanah Bagi Warga Negara Asing Perspektif Maqashid Syariah

**Kata Kunci** : waris, warga negara asing, tanah

Permasalahan waris dengan objek tanah di Indonesia cukup kompleks. Hal ini disebabkan oleh pemahaman sepintas dan keambiguitasan yang terjadi pada warga negara Indonesia dan warga negara asing berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria. Selain itu, masih terdapat pula pemahaman sepintas dari masyarakat dan aparat penegak hukum dalam memutuskan perkara waris tanah. Maka perlu menganalisis bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara tanah bagi warga negara asing pada putusan No. 37 K/Ag/2016, putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby dan putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn dan putusan No. 785 K/Pdt/2019.

Fokus penelitian dalam skripsi ini ialah: 1) Bagaimana analisis putusan hakim dalam perkara hak waris tanah warga negara asing?, 2) Bagaimana implikasi putusan waris tanah yang diperoleh ahli waris warga negara asing?, 3) Bagaimana perspektif Maqashid Syariah dalam hak waris tanah oleh warga negara asing?

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis putusan hakim dan implikasi putusan hakim dalam perkara hak waris tanah warga negara asing dan perspektif Maqashid Syariah dalam hak waris tanah oleh warga negara asing.

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka yang menggunakan data sekunder. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh peneliti yakni : 1) analisis pada putusan No. 37 K/Ag/2016, putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby dan putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn memutuskan menerima gugatan dan permohonan terhadap waris tanah bagi warga negara asing. Namun, berbeda dengan Putusan No. 785 K/Pdt/2019 yang ditolak pada tingkat kasasi dengan alasan warga negara asing tidak berhak atas tanah hak milik di Indonesia. 2) Implikasi terhadap putusan hakim telah mengakomodir berbagai aspek hukum. Hakim dalam putusannya memberikan rekomendasi bahwa apabila objek tanah tersebut tidak dapat dibagi secara natura oleh ahli waris, maka diperbolehkan objek waris tersebut di lelang melalui Kantor Lelang Negara dan hasilnya dapat dibagikan kepada ahli waris sesuai bagiannya. 3) Dalam maqashid syariah pembagian waris tanah tepatnya pada 3 putusan yang diteliti telah sesuai, maka kemaslahatan dalam maqashid syariah yang termasuk kedalam tingkatan dharuriyat sudah terpenuhi. Sehingga pada tingkatan hajiyat dan tahsiniyat pun akan terpenuhi pula. Berbeda halnya dengan putusan No. 785 K/Pdt/2019, yang masih belum sampai pada tingkatan dharuriyat.

## DAFTAR ISI

Halaman Sampul .....	i
Lembar Persetujuan Pembimbing .....	ii
Lembar Pengesahan .....	iii
Motto .....	iv
Persembahan .....	v
Kata Pengantar .....	vii
Abstrak .....	ix
Daftar Isi .....	x
Daftar Tabel .....	xiii
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	14
C. Tujuan Penelitian .....	14
D. Manfaat Penelitian .....	15
E. Definisi istilah .....	16
1. Kewarganegaraan .....	16
2. Hak Waris .....	18
3. Tanah .....	18
4. Hak Waris Tanah .....	19
5. Maqashid Syariah .....	19

F. Sistematika Pembahasan .....	19
<b>BAB II</b> <b>KAJIAN PUSTAKA</b>	
A. Penelitian Terdahulu .....	21
B. Kajian Teori .....	39
1. Waris .....	39
1.1 Pengertian Waris .....	39
1.2 Pewaris, Ahli Waris dan Warisan .....	43
1.3 Sebab Penghalang Mewaris .....	46
1.4 Pengertian Hukum Waris .....	48
1.5 Golongan Yang Berhak Menerima Warisan .....	55
2. Kewarganegaraan .....	62
3. Tanah .....	67
3.1 Pengertian Tanah .....	67
3.2 Hukum Tanah .....	67
4. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah .....	69
4.1 Hak Atas Tanah .....	69
4.2 Hak Milik .....	70
4.3 Hak Pakai .....	73
4.4 Hak Guna Usaha .....	75
4.5 Hak Guna Bangunan .....	76
5. Teori-teori yang berkaitan .....	77
6. Maqashid Syariah .....	88
<b>BAB III</b> <b>METODE PENELITIAN</b>	

A.	Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	93
B.	Sumber Bahan Hukum .....	95
C.	Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	97
D.	Analisis Bahan Hukum .....	98
E.	Tahap Penelitian.....	99
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
A.	Analisis Putusan Hakim Terhadap Gugatan Waris Atas Tanah Warga Negara Asing .....	101
1.	Analisis Putusan No. 37 K/Ag/2016 .....	101
2.	Analisis Putusan No. 785 K/Pdt/2019 .....	129
3.	Analisis Putusan No. 797/Pdt.G/2020/PN.Sby .....	138
4.	Analisis Putusan No. 557/Pdt.P/2022/PN.Mdn .....	143
B.	Implikasi Putusan Waris Tanah Yang Diperoleh Ahli Waris Warga Negara Asing .....	152
C.	Perspektif Maqashid Syariah Dalam Hak Waris Tanah Oleh Warga Negara Asing .....	165
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b>	
A.	Kesimpulan .....	180
B.	Saran .....	182
	DAFTAR PUSTAKA .....	184
	LAMPIRAN .....	189

## DAFTAR TABEL

1.1 Data Perkara Gugatan dan Permohonan Tanah Warga Negara Asing .....	11
2.1 Penelitian Terdahulu .....	33
2.2 Golongan Ahli Waris Beserta Penghalangnya .....	56
2.3 Ahli Waris Beserta Penghalangnya .....	57
2.4 Bagian-bagian Ahli Waris .....	60



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KH ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Setiap manusia tidak akan pernah lepas dengan yang namanya interaksi, baik dengan lingkungan maupun sesama manusia di sekitarnya. Hal ini senada dengan ungkapan yang dikemukakan oleh filsuf terkemuka yaitu Aristoteles, ia menyatakan bahwa manusia adalah makhluk sosial atau biasa kita kenal dengan penyebutan *zoon politicon*. Artinya, manusia sebagai makhluk sosial pasti membutuhkan manusia lainnya untuk berinteraksi. Oleh karena itu, Allah SWT telah menciptakan manusia sebagai makhluk sosial, makhluk yang membutuhkan makhluk lainnya sehingga tidak dapat hidup sendiri dan bergantung pada makhluk lain di sekelilingnya dalam pergaulannya sehari-hari.

Allah menganjurkan hambanya untuk saling berinteraksi dan saling mengenal. Tidak merasa tinggi hati kepada orang lain, karena yang paling tinggi hanyalah orang yang bertakwa kepada Allah SWT. Hakikatnya manusia secara alamiah ingin berkumpul dan hidup bersama dengan manusia lainnya. Pada unit terkecil, hidup bersama dapat dimulai dengan terbentuknya sebuah keluarga. Kadang kala setiap laki-laki dan perempuan yang saling mengenal dan terdapat kecocokan akan tumbuh rasa sayang dan cinta. Maka, selaras dengan hal tersebut, anjuran menikah telah tertuang dalam QS. An-Nur ayat 32, yang berbunyi:

وَأَنْكِحُوا الْأَيَامَىٰ مِنْكُمْ وَالصَّالِحِينَ مِنْ عِبَادِكُمْ وَإِمَائِكُمْ ۚ إِن يَكُونُوا فُقَرَاءَ  
يُغْنِهِمُ اللَّهُ مِنْ فَضْلِهِ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ

Artinya:

“Dan nikahkanlah orang-orang yang masih membujang di antara kamu, dan juga orang-orang yang layak (menikah) dari hamba-hamba sahayamu yang laki-laki dan perempuan. Jika mereka miskin, Allah akan memberi kemampuan kepada mereka dengan karunia-Nya. Dan Allah Maha luas (pemberian-Nya), Maha Mengetahui”.<sup>1</sup>

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa hidup bersama dapat dimulai dengan dibentuknya sebuah hubungan keluarga. Sedangkan sebelum membentuk hubungan keluarga, haruslah dimulai dengan suatu proses perkawinan. Perkawinan merupakan satu hal yang sakral dan penting dalam realita kehidupan manusia, sebab perkawinan merupakan dimulainya lembaran baru bagi setiap insan manusia. Dengan adanya perkawinan, sebuah rumah tangga dapat dibina dan ditegakkan berdasarkan norma agama dan pola kehidupan masyarakat.

Dalam firman allah diatas, maka bagi orang yang mampu baik laki-laki maupun perempuan dianjurkan untuk melangsungkan pernikahan. Tidak ada halangan mengenai kemampuan ekonominya, karena allah telah berjanji akan memberikan kemampuan karunia-Nya.

Hal ini sejalan dengan hak warga negara Indonesia, yang telah termaktub dalam Pasal 28B ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

---

<sup>1</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-quran dan Terjemahan* (Jakarta: Al Fatih Berkah Cipta, 2016), 354.

“Setiap orang berhak membentuk keluarga dan melanjutkan keturunan melalui perkawinan yang sah”.<sup>2</sup>

Dalam pasal diatas, jelas bahwa negara turut hadir mengatur kehidupan rakyatnya untuk membentuk sebuah hubungan keluarga serta melanjutkan keturunan (*nasab*) yang nantinya akan menjadi generasi bangsa selanjutnya.

Sedangkan pada Kompilasi Hukum Islam (KHI) Pasal 2 menerangkan bahwa :

“Perkawinan menurut hukum Islam adalah pernikahan, yaitu akad yang sangat kuat *mitsaaqan ghaliizhan* untuk menaati perintah Allah dan melakukannya merupakan ibadah”.<sup>3</sup>

Sedangkan perkawinan juga diatur dalam Pasal 1 UU No 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan adalah :

“Perkawinan ialah ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami-isteri dengan tujuan membentuk keluarga (Rumah Tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.<sup>4</sup>

Antara Pasal 1 UU No 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam (KHI) jika dikaitkan, kedua regulasi ini menerangkan bahwa Perkawinan adalah sebuah ikatan antara laki-laki dan perempuan secara lahiriyah dan bathiniyah sebagai suami dan istri yang bertujuan membentuk bahtera rumah tangga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan dalam hukum Islam adalah

<sup>2</sup> Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28B ayat (1).

<sup>3</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Islam* (Jakarta: Direktorat Bina KUA dan Keluarga Sakinah, 2018), 5.

<sup>4</sup> Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 1.

akad yang sangat kuat atau *gholiidhan* untuk menaati perintah Allah dan melaksanakannya merupakan ibadah.<sup>5</sup>

Di bentuknya UU No 1 Tahun 1974 merupakan perwujudan kehadiran negara dalam mengatur rakyatnya juga termaktub dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 dan negara yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sebagaimana termuat pada Pasal 29 ayat (1) UUD 1945.

Dalam menjalankan syariat, maka tentu diperlukan kehadiran kekuasaan negara. Tentu, pasal 29 UUD 1945 menjadi dasar hukum yang melatarbelakangi adanya UU Perkawinan, sehingga isi tiap pasal yang tercantum dalam norma harus dijiwai dan tidak bersinggungan dan menyalahi ketentuan yang terdapat dalam pasal 29 UUD 1945. Maknanya, menjadi syarat mutlak bagi setiap ketentuan termasuk dalam perkawinan harus sesuai dengan nilai-nilai dalam pasal 29 UUD 1945.<sup>6</sup>

Dari beberapa definisi diatas jelas bahwa perkawinan bukanlah merupakan ikatan lahir dan batin saja, melainkan terdapat pula kepada sang Khaliq dan mendapatkan perlindungan dari negara. Bahkan, seorang Hakim Afrika Selatan yakni Albie Sachs, dalam keputusan Mahkamah Konstitusi, menyatakan:

"Denying people access to marriage ...it's denying them the status and dignity of being ordinary citizens in society".<sup>7</sup>

<sup>5</sup> K. Wantjik Saleh, *Hukum Perkawinan Indonesia* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1980), 14.

<sup>6</sup> Sri Pujianti, "Pasal 29 UUD 1945 Menjadi Dasar Hukum Perkawinan di Indonesia", Juni 12, 2022, <https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=18494&menu=2>.

<sup>7</sup> Universal Declaration of Human Rights at 70: 30 Articles on 30 Articles - Article 16, 25 November 2018. <https://www.ohchr.org/en/press-releases/2018/11/universal-declaration-human-rights-70-30-articles-30-articles-article-16>.

Maknanya dalam hal ini, negara harus menghormati dan melindungi warganya dalam perihal pernikahan terlepas adanya perbedaan-perbedaan yang ada. Selain itu, dengan adanya pernikahan, maka telah melekat pula lah sejak itu hak dan kewajiban dalam perkawinan yang mana didalamnya memiliki akibat-akibat hukum.

Aspek terpenting bahkan krusial dari pernikahan yakni mengenai keharta-bendaan, baik yang didapat secara individu maupun bersama-sama. Tentu, tiap orang tidak akan lepas dari aspek tersebut. Maka tentu karena keharta-bendaan merupakan aspek terpenting dalam kehidupan, hingga Allah melarang memindahkan harta kepada siapapun kepada orang yang menyia-nyiakannya, karena perbuatan tersebut dapat menimbulkan mudharat bagi semua pihak.

Harta kebendaan dalam perkawinan telah diatur dalam UU No. 1 Tahun 1974 pasal 35-37. Maknanya setiap orang yang memiliki harta, maka nilai dalam dirinya pun akan bertambah. Karena harta dapat menaikkan derajat, harkat dan martabat bagi orang yang memilikinya. Sehingga dikatakan pula, harta kekayaan dapat menyilaukan seseorang di dunia. Dengan adanya harta, maka seluruh keinginan akan terwujud dan menjalani hidup sehari-hari akan mudah dan senang. Namun, pada hakikatnya, manusia tidak ada yang abadi, tiap manusia akan meninggal dunia dengan membawa amal baik buruknya, tidak dengan harta yang dimiliki selama hidupnya. Lantas, dikemanakan harta yang dimiliki oleh seseorang ketika seseorang tersebut telah meninggal dunia, maka jawaban

yang tepat adalah dengan mengalihkan hartanya kepada keluarganya, atau biasa disebut pewaris.

Sebagaimana pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 380 menyatakan bahwa pewarisan hanya terjadi karena adanya kematian. Setiap manusia memiliki hak saling mewarisi, adapun unsur-unsur terjadinya pewarisan yakni; adanya pewaris, adanya ahli waris, dan adanya harta warisan. Berkenaan dengan ahli waris, yakni orang-orang yang berhak atas bagian dari si pewaris yang disebabkan oleh hubungan keluarga ataupun wasiat. Yang berhak mewarisi yakni ahli waris yang telah ditentukan sesuai ketentuan hukumnya, baik secara hukum mawaris, hukum adat maupun hukum perdata. Dalam pembagian waris, tentunya akan sering terjadi perselisihan pembagian warisan yang tidak dapat dihindari.<sup>8</sup>

Pada permasalahan waris tentunya akan menimbulkan konflik hingga menyebabkan kerenggangan di dalam keluarga, harta kekayaan duniawi dapat menjadikan keluarga sebagai musuh utama. Sehingga tidak heran, jika warisan merupakan hal yang sangat sensitif. Hubungan keluarga menjadi retak disebabkan persoalan waris dan pembagiannya dirasa tidak adil.

Oleh karena itu, islam sebagai *rahmatan lil alamin* selalu hadir dan mengatur tiap lini kehidupan umatnya, terutama mengenai pembagian waris. Dalam islam terdapat hukum dan syariat berkenaan dengan

---

<sup>8</sup> Muchson Bennaby Fachmi, "Batas Usia Pewasiat Dalam Kompilasi Hukum Islam Dan KUHPerdata Perspektif Masalah Mursalah" (Skripsi, IAIN Jember, 2020), 2.

bagaiman warisan tersebut di kelola dan dibagikan kepada ahli waris. Maka, Kompilasi Hukum Islam (KHI) dalam pasal 174 ayat (1) huruf a, pasal 181 dan pasal 182 telah mengklasifikasikan ahli waris yang berhak mendapatkan warisan.<sup>9</sup>

Sedangkan menurut Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama adalah orang-orang yang berhak sebagai ahli waris.

Selain itu terdapat pula dalam Pasal 852 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni:

“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”.<sup>10</sup>

Selain ahli waris, yang menjadi hal terpenting dalam ilmu waris ialah objek dari warisan. Objek waris yakni harta warisan yang diberikan kepada ahli waris umumnya dapat berupa harta bergerak dan harta tak bergerak. Harta bergerak berupa uang atau tabungan, perhiasan, surat berharga dan lain sebagainya. Sedangkan harta tidak bergerak dapat berupa tanah maupun bangunan.<sup>11</sup> Tanah adalah objek waris yang paling sering menjadi masalah pelik bagi sengketa waris.

<sup>9</sup> H. Zainal Abidin Abubakar, *Kumpulan Peraturan Perundang-Undangan Dalam Lingkungan Peradilan Agama* (Jakarta: Yayasan Al-Hikmah Jakarta, 1993), 350.

<sup>10</sup> Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2003)

<sup>11</sup> Emk Alidar, *Status Harta Kalalah Dan Pengelolaannya Dalam Perspektif Hukum Islam* (Aceh: Rumoh Cetak, 2020), 93.

Kepemilikan tanah merupakan suatu hal yang diinginkan oleh semua orang. Bagi banyak orang, dalam tanah memiliki berbagai masalah yang kompleks, seperti sengketa waris, pinjaman utang piutang menggunakan jaminan sertifikat tanah dan banyak lainnya. Berdasarkan kompleksnya masalah terkait tanah, tak dapat menepis bahwa tanah memiliki peranan sentral dan vital bagi kehidupan dan roda perekonomian setiap orang. Tanah sebagai objek waris, berdasarkan peruntukkan hak-hak atas tanah dapat di klasifikasikan jenis pemanfaatannya, antara lain:<sup>12</sup>

- 1) Hak Milik sebagaimana pada pasal 20 UU Pokok Agraria, merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuhi, turun temurun dan tidak terpisahkan.
- 2) Hak Guna Usaha sebagaimana pada pasal 35 UU Pokok Agraria, merupakan hak dengan jangka waktu tertentu dengan hak untuk mengusahakan tanah yang berada dalam penguasaan negara.
- 3) Hak Guna Bangunan sebagaimana dalam pasal 35 UU Pokok Agraria, merupakan hak memiliki tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu.
- 4) Hak Pakai, sebagaimana dalam pasal 41 UU Pokok Agraria, merupakan hak untuk memungut hasil dan tanah milik orang lain atas yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah, yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu.

---

<sup>12</sup> Rahmadika Safira Edithafitri, "Hak Waris Anak Yang Lahir Dari Perkawinan Campuran Terhadap Hak Milik Atas Tanah", *Lex Administratum*, Vol. V/No. 7 (September 2017), 27.

Berdasarkan klasifikasi jenis pemanfaatan dan subjek hukum diatas, terdapat batasan-batasan kepemilikan atas tanah. Subjek kepemilikan tanah masing-masing terlihat jelas, warga negara asing memiliki sedikit peluang dalam kepemilikan tanah di Indonesia, tentu hal ini akan berpengaruh pula terhadap proses beralihnya status tanah dari pewaris ke ahli waris yang berbeda kewarganegaraan tentunya.<sup>13</sup>

Meskipun status mereka masih berkewarganegaraan asing, baik yang datang dan menetap di Indonesia maupun berpindah kewarganegaraan, namun masih melekat hak perdata yang dijamin oleh perundang-undangan Indonesia. Warga negara asing masih diperkenankan untuk melakukan hubungan keperdataan seperti jual-beli tanah dan sewa-menyewa, tetapi warga negara asing tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah yang berstatus hak milik di Indonesia, melainkan diperbolehkan menggunakan tanah dengan status hak pakai saja.<sup>14</sup>

Pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria yang terdapat dalam Pasal 9 ayat (1) telah disebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia (WNI) yang dapat memiliki hubungan penuh dengan bumi, air, angkasa di wilayah Indonesia. Selain itu diperkuat kembali dalam Pasal 21 ayat (1) bahwa hanya warga negara Indonesia yang bisa memiliki hak milik atas tanah di Indonesia.

Jika ditelaah, hal ini menunjukkan warga negara asing (WNA) hanya diperkenankan untuk menggunakan tanah dengan status hak pakai

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Pembentukan Undang -undang Pokok Agraria* (Jakarta: Djambatan, 2007), 571.

<sup>14</sup> Supramono G, *Hukum Orang Asing di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 2.

saja sebagaimana telah tercantum pada Pasal 42 UU Pokok Agraria. Adanya perbedaan warga negara ini terjadi dikarenakan adanya naturalisasi atau terjadinya perkawinan campuran yang terjadi antara warga negara Indonesia (WNI) dan warga negara asing (WNA). Maka, demi mewujudkan kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah di Indonesia yang disebabkan oleh waris, pemerintah telah mengkomodir Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Pokok Agraria.

Jadi dalam peristiwa waris, warga negara asing seyogyanya tidak ada larangan yang mengatur larangan mendapatkan waris dari warga negara Indonesia. Sebagaimana yang telah ditetapkan dalam hukum waris Islam, hukum adat dan hukum perdata. Karena tidak ada satu ayatpun yang menerangkan bahwa berbeda kewarganegaraan dapat menghilangkan atau menghapus waris. Sedangkan dalam hukum positif, yakni UU Pokok Agraria menerangkan bahwa warga negara asing masih bisa mendapatkan waris tanah namun tidak mendapatkan hak sepenuhnya, namun hanya hak pakai saja, selama yang bersangkutan berada di wilayah Indonesia dan masih menjadi ahli waris dari pewaris. Apabila warga negara asing sudah memenuhi dan melengkapi surat penetapan tinggal di Indonesia dan menjadi warga negara Indonesia, maka hak pakai tadi bisa di konversi menjadi hak milik.

Namun, dalam kenyataannya masih banyak ahli waris yang belum memahami aturan ini. Terkadang ahli waris tidak mencantumkan ahli waris warga negara asing ke dalam pembagian waris tanah. Tentu hal ini menyimpang dari aturan hukum islam dan hukum perdata.

Terdapat beberapa data putusan gugatan waris berupa tanah di Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri pada 2015-2023, sebagai berikut:

Tabel 1.1  
Data Perkara Gugatan dan Permohonan Tanah Warga Negara Asing

Tahun	Pengadilan Agama	Pengadilan Negeri
2015	1	2
2016	2	2
2017		5
2018		3
2019	1	3
2020		7
2021	1	2
2022		1
2023		1

Sumber: Direktori Putusan Mahkamah Agung

Masalah pembagian waris dengan objek warisnya berupa tanah yang ahli warisnya berkewarganegaraan asing dapat dilihat pada data perkara diatas, pewaris dan beberapa anaknya sebagai ahli waris sama-sama berkewarganegaraan Indonesia, namun beberapa anaknya yang

juga menjadi ahli waris memutuskan berpindah kewarganegaraan. Berdasarkan data diatas, pewaris memiliki tanah yang berada di Indonesia. Sedangkan anak dari pewaris berpindah kewarganegaraan yang disebabkan oleh perkawinan campur (*mixed marriage*) ataupun memilih untuk menetap di luar negeri.

Bagi yang memutuskan untuk melangsungkan perkawinan campuran (*mixed marriage*), biasanya mereka akan memilih untuk mengikuti kewarganegaraan pasangannya dan menetap di negara tersebut. Alasan lainnya biasanya karena menempuh studi di negara tersebut atau memang menginginkan berpindah kewarganegaraan di negara tersebut. Berbeda kewarganegaraan dengan keluarga tentu akan menimbulkan potensi yang cukup rumit, terutama pada waris yang objeknya berupa tanah.

Sebagaimana pada data yang telah disajikan diatas, meskipun gugatan waris atas tanah warga negara asing di Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri tergolong sedang, namun perkawinan campuran di Indonesia selalu meningkat, tidak menutup kemungkinan warga negara Indonesia akan berpindah kewarganegaraan mengikuti pasangannya. Maka, barang tentu hal yang berkaitan waris ini akan selalu terjadi bagi keluarga yang berkewarganegaraan asing.

Berdasarkan data perkawinan campuran yang dihimpun oleh suatu organisasi masyarakat perkawinan campuran Indonesia (PerCa), per tahun 2018 kurang lebih 1.200 orang telah melakukan perkawinan campuran.

Tentu, angka tersebut akan terus melonjak, mengingat mudahnya menjalin komunikasi antarnegara. Dari perkawinan campuran tersebut salah satu diantara mereka ada yang memilih untuk menjadi WNI dan ada pula yang memilih berpindah menjadi WNA.<sup>15</sup>

Oleh karena itu, terjadi keambiguitasan terhadap ahli waris berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria. Sedangkan pada UU Pokok Agraria telah diterangkan dengan jelas bahwa hak milik atas tanah yang berada di Indonesia hanya diberikan kepada warga negara Indonesia saja. Maka yang dipertanyakan bagaimana pembagian dan serta pengaturan harta warisan yang objeknya berupa tanah sedangkan ahli warisnya berpindah berkewarganegaraan. Maka, peneliti hendak menganalisis 4 putusan yang terjadi di tingkat Pengadilan Negeri hingga Mahkamah Agung yakni putusan No. 37 K/Ag/2016, putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby dan Putusan No. 785 K/Pdt/2019 yang ketiganya merupakan gugatan waris tanah yang ahli warisnya berkewarganegaraan asing dan putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn yang merupakan permohonan kuasa menjual tanah waris yang ahli warisnya berkewarganegaraan asing.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk meneliti langsung, sejauh mana hak waris tanah bagi warga negara asing pada putusan No. 37 K/Ag/2016, putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby dan

---

<sup>15</sup> Busrah Ardan, "Jadi Tren, PerCa Catat 1.200 Orang WNA Terlibat Pernikahan Campur", April 15, 2018, <https://bali.tribunnews.com/2018/04/15/jadi-tren-perca-catat-1200-orang-wna-terlibat-pernikahan-campur>.

Putusan No. 785 K/Pdt/2019 dan putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn. Maka dari itu penulis merumuskan dalam sebuah karya tulis yakni skripsi dengan judul “**Analisis Pembagian Waris Tanah Bagi Warga Negara Asing Perspektif Maqashid Syariah**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka disusunlah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis terhadap putusan hakim dalam perkara hak waris tanah warga negara asing?
2. Bagaimana implikasi putusan waris tanah yang diperoleh ahli waris warga negara asing?
3. Bagaimana perspektif Maqashid Syariah dalam hak waris tanah oleh warga negara asing?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dari uraian rumusan masalah tersebut penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis putusan hakim dalam perkara hak waris tanah warga negara asing
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi putusan waris tanah yang diperoleh ahli waris warga negara asing
3. Untuk mengetahui dan menganalisis perspektif Maqashid Syariah dalam hak waris tanah oleh warga negara asing

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam setiap penelitian atau pembahasan suatu masalah yang dilakukan peneliti diharapkan dapat memberi manfaat dan berguna bagi pihak-pihak yang tertarik dan berkepentingan dengan masalah-masalah yang diteliti, manfaat penelitian dapat dibagi menjadi dua yakni manfaat teoritis dan manfaat praktis antara lain:

##### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi catatan hukum positif di Indonesia serta memberikan penjelasan kepada masyarakat tentang bagaimana hak waris tanah warga negara asing terhadap harta waris warga negara Indonesia. Secara teoritis penelitian ini dapat mengembangkan dan menambah wawasan pemangku kebijakan, warga negara asing (WNA) dan warga negara Indonesia tentang memiliki hak dalam warisan berupa tanah. Penelitian ini diharapkan pula dapat memberi tambahan referensi baru bagi para akademisi dan peneliti yang berminat mengidentifikasi persoalan yang sama dengan peneliti.

##### 2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan dan membuka cakrawala khazanah keilmuan tentang kepastian dan keadilan dalam mewarisi harta warisan berupa tanah warga negara asing terhadap harta waris warga negara Indonesia sehingga nantinya

dapat menjadi bahan acuan pertimbangan dalam permasalahan yang sering terjadi di masyarakat.

- b. Diharapkan dapat menjadi rujukan bagi masyarakat umum, khususnya warga negara asing agar lebih bijak dalam memahami aturan terkait hak kepemilikan atas tanah di berada di Indonesia dan warga negara Indonesia dapat lebih memahami terkait aturan pembagian yang adil dalam permasalahan berkaitan mengenai waris tanah. Diharapkan penelitian ini dapat menjadi tambahan ilmu pengetahuan serta dapat dijadikan rujukan dalam penelitian selanjutnya untuk UIN KH. Achmad Siddiq Jember, khususnya para mahasiswa Hukum Keluarga.

#### **E. Definisi istilah**

Definisi istilah memuat tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadi titik perhatian di dalam judul dan pembahasan penelitian. Bertujuan agar tidak terjadi salah penafsiran makna istilah dalam penelitian. Penulis terlebih dahulu akan menjelaskan arti dari istilah-istilah apa saja yang mendukung dalam penulisan judul ini, pengertian dari masing-masing istilah dalam judul penulisan sebagai berikut:

1. Kewarganegaraan

Kewarganegaraan ialah segala hal yang berkaitan dengan warga negara dan negara. Pengertian kewarganegaraan dapat dibedakan menjadi 2, yakni:

- a. Kewarganegaraan dalam arti yuridis

Kewarganegaraan dalam arti yuridis, merupakan hubungan yang disebabkan dengan adanya ikatan dan akibat hukum baik antara orang-orang dan negara. Ikatan hukum itu timbul karena disebabkan beberapa hal tertentu, seperti orang tersebut berada di bawah kekuasaan negara yang bersangkutan. Contoh konkritnya yakni adanya akta kelahiran, bukti kewarganegaraan dan lain sebagainya yang dikeluarkan oleh negara tersebut.

b. Kewarganegaraan dalam arti sosiologis

Berbeda dengan kewarganegaraan dalam arti yuridis, kewarganegaraan dalam arti sosiologis ialah sama sekali tidak berikatan hukum, namun hanya berikatan pada emosional saja. Contohnya, disebabkan karena ikatan keturunan, perasaan, sejarah dan ikatan tanah air. Singkatnya, ikatan sosiologis ini hadir karena adanya emosional yang dimiliki oleh warga negara.<sup>16</sup>

Sedangkan yang dimaksud warga negara asing ialah orang yang tinggal dan menetap di wilayah tertentu, bukan warga asli atau berasal dari negara tersebut dan tidak secara resmi terdaftar sebagai warga negara di negara tersebut. Namun mereka memiliki tujuan yang beragam, seperti sedang menempuh pendidikan atau studi di negara tersebut, bisnis ataupun bahkan hanya mengunjungi

---

<sup>16</sup> Jazim Hamidi dan Mustafa Lutfi, *Civic Education Antara Realitas Politik dan Implementasi Hukumnya* (Jakarta: Gramedia, 2010), 97.

untuk berlibur saja. Sekalipun status mereka hanya warga negara asing di Indonesia, namun mereka pula mendapatkan hak dan kewajiban terhadap negara yang ditinggalinya atau dikunjunginya.<sup>17</sup>

## 2. Hak waris

Hak waris adalah hak untuk menerima harta warisan baik dari harta bergerak maupun tidak bergerak dari si pewaris. Pindahannya hak kebendaan waris tidak menyangkut siapa yang berhak mendapatkan waris itu saja, tetapi mengenai pembagian masing-masing ahli waris beserta skema pembagiannya.<sup>18</sup>

## 3. Tanah

Tanah dalam bahasa Indonesia memiliki banyak arti. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang berada di paling atas, keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, daratan, permukaan bumi yang terbatas yang ditempati atau ditinggali suatu bangsa dan bahan-bahan dari bumi.<sup>19</sup>

Sedangkan definisi tanah yang telah termaktub pada kajian agraria ialah permukaan bumi atau bagian terluar bumi. Tanah dalam ruang

---

<sup>17</sup> Nadia Anabela Siregar, Bruce Anzward dan Elsa Aprina, "Mekanisme Pengawasan Terhadap Penyalahgunaan Visa Kunjungan Oleh Warga Negara Asing Yang Bekerja Di Pembangkit Listrik Tenaga Uap Teluk Balikpapan", *Jurnal Lex Suprema* Volume 2 Nomor I, (Maret, 2020), 345.

<sup>18</sup> Ketut Markeling, *Hukum Perdata (Pokok bahasan: Hukum Waris)* (Denpasar: Udayana, 2016), 10.

<sup>19</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Keempat Cetakan Pertama (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008)

lingkup agraria sendiri tidak secara spesifik mengatur keseluruhan, tetapi hanya mengatur hak nya saja secara aspek yuridis.<sup>20</sup>

#### 4. Hak Waris Tanah

Hak waris tanah adalah hak untuk menerima harta warisan yang objek warisnya berupa tanah dari si pewaris. Pindahnya hak atas tanah waris tidak menyangkut siapa yang berhak mendapatkan waris itu saja, tetapi mengenai pembagian masing-masing ahli waris.

#### 5. Maqashid Syariah

Maqashid al-shari'ah adalah tujuan, nilai, dan faidah yang ingin dicapai dari ditutungkannya syariat, baik secara global maupun secara terperinci. Maqasid al-shari'ah juga berarti sejumlah tujuan ilahi dan konsep akhlak yang melandasai proses *al-tashri' al-islami* (penyusunan hukum berdasar syariat Islam), seperti prinsip keadilan, kehormatan manusia, kebebasan kehendak, kesucian, kemudahan, kesetiakawanan, dan lain sebagainya.<sup>21</sup>

### F. Sistematika Pembahasan

Dalam sistematika pembahasan memberikan gambaran dan konsep yang jelas agar penelitian menjadi sistematis, maka penelitian ini telah diuraikan dalam beberapa pokok pembahasan yang terdiri dari bab dan sub bab sebagai berikut:

<sup>20</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2014), 10.

<sup>21</sup> Ahmad Imam Mawardi, *Maqasid Shari'ah Dalam Pembaharuan Fiqh Pernikahan Di Indonesia* (Surabaya:Pustaka Radja, 2018), 16.

**Bab Pertama**, merupakan bagian pendahuluan dengan memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian manfaat penelitian, definisi istilah dan sistematika pembahasan.

**Bab Kedua**, merupakan pembahasan pada kajian teori ini akan dipaparkan kajian kepustakaan yang meliputi penelitian terdahulu, dan kajian teori yang erat hubungannya dengan pembagian waris tanah warga negara asing.

**Bab Ketiga**, pembahasan pada bab ini berisikan metode penelitian, menguraikan tentang pendekatan dan jenis penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data, dan tahapan-tahapan penelitian. Sehingga dalam penelitian ini telah jelas mengenai obyek yang dituju.

**Bab Keempat**, pembahasan mengenai penjabaran dan analisis terhadap beberapa kasus putusan warisan tanah yang terdapat di Pengadilan Agama, Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung. Pembahasan dalam bab ini bertujuan untuk mengetahui dan menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan pembagian waris tanah warga negara asing di Indonesia dan juga ringkasan pembahasan sebagaimana hasil dari pemikiran peneliti dalam meneliti permasalahan yang telah dijadikan pokok utama.

**Bab Kelima**, pembahasan mengenai kesimpulan dari peneliti yang dapat menjawab rumusan masalah serta saran-saran yang dapat dilaksanakan dari persoalan tersebut.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian penelitian terdahulu, peneliti telah memaparkan beberapa hasil temuan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang diteliti oleh peneliti saat ini. Penelitian yang berfokus pada subjek kepemilikan waris terhadap tanah merupakan hal baru yang sering terjadi dalam disiplin ilmu mawaris. Oleh karena itu, peneliti telah menemukan beberapa penelitian, baik dari skripsi, jurnal maupun literatur lainnya yang berkaitan dengan waris tanah bagi warga negara asing, sebagai berikut:<sup>22</sup>

- a. Skripsi berjudul, “Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Oleh Ahli Waris Warga Negara Asing” Oleh Anita Bagaskara Ningrum Diprabawati, pada tahun 2021

Perkawinan campur yang dilangsungkan oleh warga negara Indonesia (WNI) dengan warga negara asing (WNA) merupakan hal yang lumrah terjadi di Indonesia, terutama daerah pariwisata seperti Bali. Hal ini tentu akan menimbulkan akibat hukum terhadap keduanya hingga anaknya kelak. Terlebih pada harta benda yang dibawa keduanya dan diperoleh bersama-sama dalam perkawinan.

Apabila suami istri yang melangsungkan perkawinan campuran terlebih dahulu membuat perjanjian perkawinan,

---

<sup>22</sup> Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember, *Penulisan karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 45.

aturan yang berlaku ialah ketentuan yang telah dibuat bersama selama tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Pada kasus yang diteliti oleh peneliti, yakni kasus di Pengadilan Agama Denpasar dengan Nomor 0092/Pdt.P/2014/PA.Dps, permasalahan timbul diakibatkan pada suami yang berstatus warga negara Indonesia (WNI) membeli tanah tanpa persetujuan istrinya yang berstatus warga negara asing (WNA). Sedangkan peralihan tanah yang berstatus hak milik hanya dapat di beli dan dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI).

Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian yuridis empiris. Menggunakan pendekatan penelitian deskriptif kualitatif. Sedangkan teknik pengumpulan data, melalui sumber data primer, sekunder, wawancara dan dokumentasi.

Kesimpulan yang dapat ditarik dalam penelitian ini adalah berdasarkan amar putusan Pengadilan Agama Denpasar Nomor 0092/Pdt.P/2014/PA.DPS pada amar putusannya menetapkan bahwa permohonan penetapan waris yang mana salah satu ahli waris tersebut berkewarganegaraan asing dan si pewaris berkewarganegaraan Indonesia, dapat dan sah menjadi ahli waris dari pewaris. Namun, terdapat larangan bagi WNA untuk memiliki objek warisan berupa tanah. Sehingga hakim dalam amar putusannya menetapkan, bahwa ahli waris WNA harus menjual tanah tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Apabila tanah tersebut tidak

dijual dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, maka tanah tersebut akan diambil alih oleh negara atau statusnya menjadi menjadi milik negara. Hal ini sejalan dengan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 21 ayat (3).

Dalam implementasi putusan Pengadilan Agama Denpasar tersebut disarankan untuk merubah nama atas kepemilikan tanah objek waris tersebut menjadi atas nama saudara pewaris. Tujuan hakim menyarankan untuk melakukan hal tersebut yakni agar mencegah diambil alih nya tanah tersebut menjadi tanah negara apabila melampaui jangka waktu yang telah ditentukan.

Persamaan yang terdapat dalam skripsi ini dengan peneliti yang sekarang yaitu terletak pada fokus 3 perspektif hak waris warga negara asing dan objek waris berupa tanah. Pada penelitian ini, peneliti lebih memfokuskan pada implementasi putusan hakim di wilayah Pengadilan Agama Denpasar.

Perbedaan skripsi ini terletak pada putusan yang diteliti. Dalam skripsi tersebut lebih meninjau dari perspektif masalah mursalah. Sedangkan peneliti yang sekarang memfokuskan kepada berbagai perspektif terutama maqashid syariah.<sup>23</sup>

- b. Skripsi yang berjudul, “Warisan Bagi Warga Negara Asing Menurut Undang Undang Mawaris dan Undang Undang Pokok Agraria (Studi

---

<sup>23</sup> Anita Bagaskara, “Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Oleh Ahli Waris Warga Negara Asing” (Skripsi, UIN Malang, 2021), 3.

Kasus Kecamatan Aek Kuo Kabupaten Labuhan Batu Utara)” Oleh Islamitha Siregar, pada tahun 2022

Dalam Perkawinan campuran, perbedaan kewarganegaraan antara suami dan istri akan menimbulkan permasalahan yang berkenaan dengan hukum perdata, misalnya terkait waris. Perbedaan kewarganegaraan tentu akan menimbulkan beragam pertanyaan terkait waris mewarisi terutama objek warisnya berupa tanah.

UU pokok agraria menjelaskan bahwa subjek hukum yang dapat memiliki tanah berstatus hak milik hanyalah warga negara indonesia (WNI), sedangkan bagi warga negara asing hanya dapat memiliki tanah dengan status hak pakai saja. Dalam hukum positif dan hukum islam memiliki perbedaan pandangan dalam hal waris mewarisi dengan objek warisnya berupa tanah.

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti ini adalah penelitian kualitatif, dengan menggunakan pendekatan secara yuridis, sosiologis, dan syar’i. Dengan metode penelitian yakni deskriptif kualitatif. Dalam pengumpulan data, menggunakan 2 metode yakni metode penilaian kepustakaan (*library research*), dan metode penilaian lapangan (*field research*) meliputi wawancara, observasi dan dokumentasi.

Kesimpulan dari penelitian ini ialah anak-anak yang berstatus berkewarganegaraan ganda/warga negara asing tidak dapat mewarisi tanah dengan status tanah hak milik. Mereka hanya diperkenankan

memiliki tanah berstatus hak milik dengan jangka waktu 1 (satu) tahun saja. Lebih dari jangka waktu yang ditentukan, maka tanah tersebut akan menjadi milik negara. Tetapi dalam hal ini warga negara asing tetap memiliki bagian sesuai yang telah ditetapkan dalam syariat islam.

Persamaan penelitian dalam skripsi ini dengan peneliti yang sekarang yaitu terletak pada pembahasan warisan yang objeknya tanah perspektif hukum islam (mawaris) dan hukum positif. Dalam skripsi tersebut membahas warisan bagi warga negara asing dari 2 perspektif yang sama dengan penelitian yang sekarang.

Perbedaan skripsi ini terletak pada fokus cakupan bahasan. Dalam skripsi tersebut lebih meninjau dari perspektif hukum islam (mawaris) dan hukum positif. Selain itu, penelitian ini menggunakan penelitian empiris yang fokus lokasi penelitiannya di Kecamatan Aek Kuo Kabupaten Labuhan Batu Utara. Sedangkan peneliti yang sekarang secara komprehensif menggunakan beberapa teori pendukung dan memfokuskan pada implementasi putusan hakim di Pengadilan Agama, Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung dengan perspektif maqashid syariah.<sup>24</sup>

- c. Jurnal berjudul “Pewarisan Hak Atas Tanah Dalam Perkawinan Antar Negara” Oleh Taufika Hidayati dan Yusuf Hanafi Pasaribu, pada tahun 2021

---

<sup>24</sup> Islamitha Siregar, “Warisan Bagi Warga Negara Asing Menurut Undang Undang Mawaris dan Undang Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Kecamatan Aek Kuo Kabupaten Labuhan Batu Utara)” (Skripsi, UIN Sumatera Utara, 2022), 53.

Perkawinan campuran tentu akan berpotensi mempengaruhi status anak yang lahir dari perkawinan tersebut. Meskipun telah hadir UU No 12 tahun 2006, tidak serta merta menjawab seluruh permasalahan yang terjadi pada perkawinan campuran, terutama mengenai kewarganegaraan ganda yang dimiliki anak dibawah umur. Terdapat beberapa kendala yang menyebabkan anak tersebut masih belum bisa menjadi warga negara Indonesia, misalnya mengenai syarat administrasi yang belum dipenuhi bahkan hingga adanya konflik pada salah satu negara dari orang tua tersebut.

Saat ini di Beijing, telah tercatat 200 anak hasil dari perkawinan campur masih berkewarganegaraan ganda yakni Indonesia-China. Padahal sesuai aturan yang ditetapkan oleh kedua negara, China dan Indonesia menganut kewarganegaraan tunggal. Yang mana ketika sudah menginjak usia 18 tahun maka diwajibkan untuk memilih salah satu kewarganegaraan.

U Maraknya permasalahan ini, tidak menutup kemungkinan nantinya akan muncul persoalan-persoalan baru berkaitan dengan peristiwa perdata. Jika anak yang masih berkewarganegaraan ganda, namun salah satu orang tua mereka meninggal. Lantas, yang menjadi pokok permasalahannya ialah bagaimana jika orang tua tersebut meninggalkan waris dengan objek tanah, sedangkan anak tersebut masih berstatus kewarganegaraan ganda.

Tentu peristiwa tersebut akan menjadi persoalan yang tidak dapat dihindari. Berdasarkan peristiwa tersebut, peneliti berpendapat bahwa anak berkewarganegaraan ganda dari perkawinan campur masih bisa memiliki tanah dengan status hak milik, apabila anak tersebut ketika sudah menginjak usia 18 tahun memiliki kewarganegaraan Indonesia.

Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah dengan menggabungkan beberapa penelitian hukum, yaitu penelitian hukum normatif (*doctrinal legal research*) dengan penelitian hukum empiris (*empirical legal research*). Selain itu peneliti juga meninjau dari aspek hukum yang berkembang di masyarakat (*socio empirical legal research*) yang bersifat deskriptif pada aspek implementasi atau operasionalisasinya. Hal ini dimaksudkan untuk menilai dan menganalisis tingkat relevansi fakta dan cita-cita hukum di masyarakat, dalam hal ini adalah kepastian terhadap kewarisan yang objeknya berupa tanah dalam perkawinan campuran yang berimplikasi pada waris tanah.

Kesimpulan yang dapat ditarik dalam penelitian ini adalah dengan hadirnya UU No. 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan tidak serta merta menghilangkan persoalan dalam perkawinan campuran terutama pada anak yang berkewarganegaraan ganda. Jika ditelaah, secara hukum perdata internasional, anak berkewarganegaraan ganda yang disebabkan oleh perkawinan

campuran memiliki permasalahan yang cukup kompleks, karena akan berdampak pada status personal atau asas nasionalitas anak tersebut. Jika hukum nasional dari kedua negara orang tua tersebut tidak bertentangan, maka tidak akan menjadi suatu permasalahan. Tetapi, jika ada yang bertentangan maka akan menimbulkan masalah yang cukup serius. Terlebih persoalan waris memang menjadi suatu hal yang sensitif. Maka dari itu, perlu pemahaman bahwa negara Indonesia telah mengatur pembagian waris berdasarkan 3 hukum, yakni hukum islam, hukum perdata dan hukum adat.

Waris yang objeknya berupa tanah, maka harta waris berupa tanah tersebut akan berstatus hak pakai saja jika si pewaris berkewarganegaraan asing. Barang tentu hal ini kembali lagi, apakah ketika menginjak usia 18 tahun si anak memilih kewarganegaraan asing atau Indonesia.

Persamaan yang terdapat dalam skripsi ini dengan peneliti yang sekarang yaitu terletak pada objek penelitian dan penggunaan 3 perspektif yakni hukum islam, perdata dan agraria. Dalam penelitian ini, peneliti lebih membahas waris yang disebabkan oleh perkawinan campuran.

Perbedaan skripsi ini yaitu terletak pada lokasi penelitian dan contoh kasus yang digunakan. Dalam skripsi ini membahas mengenai anak yang berkewarganegaraan ganda terbatas yang menerima warisan dari orang tuanya yang berbeda kewarganegaraan.

Sedangkan peneliti yang sekarang membahas mengenai ahli waris warga negara asing yang menerima warisan dari orangtuanya yang berkewarganegaraan Indonesia dan memfokuskan kepada beberapa putusan berkaitan gugatan waris di Pengadilan Agama, Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung.<sup>25</sup>

- d. Skripsi Muhammad Mufti Ramdan, Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Di Attakae Kabupaten Wajo, oleh Muhammad Mufti Ramdan, pada tahun 2022

Penyimpangan yang dilakukan oleh WNA terhadap kepemilikan tanah berstatus hak milik di Indonesia sudah seringkali terjadi. Langkah alternatif yang mereka tempuh biasanya beragam, salah satunya dengan melakukan perjanjian pinjam nama atau biasa disebut perjanjian *nominee*. Pada pengaplikasiannya, perjanjian ini sebetulnya sudah jelas dilarang karena bertentangan dengan undang-undang. Hal ini disebabkan seorang warga negara asing yang melakukan peminjaman nama warga negara Indonesia agar dapat memiliki tanah di Indonesia secara *de facto*, tetapi secara *de jure* warga negara Indonesia lah pemilik sah dari tanah tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan adalah menggunakan metode penelitian empiris dengan 2 (dua) metode pengumpulan yakni data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari wawancara dan data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan berbagai

---

<sup>25</sup> Taufika Hidayati dan Yusuf Hanafi Pasaribu, "Pewarisan Hak Atas Tanah Dalam Perkawinan Antar Negara", ADLIYA: Jurnal Hukum dan Kemanusiaan, Vol. 15, no. 2 (September 2021), 148.

literatur yang mendukung. Dalam penelitian ini, analisis data digunakan secara kualitatif deskriptif, dengan menjabarkan keterkaitan pada aturan yang berlaku dengan fenomena yang terjadi di masyarakat.

Kesimpulan yang dapat ditarik dalam penelitian ini adalah tidak halal atau tidak sah nya hibah hak milik atas tanah WNA, karena di dalamnya tidak terpenuhinya syarat objektif dari perjanjian dan hibah tersebut dapat dibatalkan demi hukum. Sedangkan penerbitan sertifikat hak milik oleh Kantor Pertanahan Wajo sudah jelas melanggar aturan karena dalam substansi sudah tidak tepat, maka sertifikat tersebut dinyatakan batal atau tidak sah.

Persamaan yang terdapat dalam skripsi ini dengan peneliti yang sekarang yaitu terletak pada subjek kepemilikan tanah yang dimiliki oleh warga negara asing dan objeknya sama-sama tanah.

Perbedaan skripsi ini yaitu terletak pada orientasi penelitian, yang mana pada penelitian ini berfokus kepada keabsahan sertifikat hak milik tanah yang dimiliki oleh warga negara asing. Sedangkan peneliti yang sekarang memfokuskan kepada pembagian waris tanah berdasarkan putusan yang berkaitan terhadap gugatan waris di Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri.<sup>26</sup>

- e. Jurnal berjudul *“Transfer Period Of Land Rights Ownership By Foreign Citizens Due To Inheritance Analyzed From The Indonesian*

---

<sup>26</sup> Muhammad Mufti Ramdan, “Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Di Attakae Kabupaten Wajo” (Skripsi, Universitas Hasanudin, 2022), 2.

*Civil Code And Basic Agrarian Law*”, oleh Andyna Susiawati Achmad dan Astrid Athina Indradewi, pada tahun 2023

Subjek kepemilikan tanah yang berstatus hak milik hanya berlaku bagi warga negara Indonesia saja. Namun, dalam hal-hal tertentu, WNA yang memiliki tanah berstatus hak milik, maka saat itu pula berlaku harus melepaskan tanah tersebut dalam jangka waktu 1 tahun. Sehubungan dengan kasus waris tanah. Dalam hal ini, ada seorang ayah yang meninggal dunia dan meninggalkan 3 (tiga) anaknya, 1 (satu) orang anak berstatus WNI, dan 2 (dua) orang anak yang telah berpindah kewarganegaraan menjadi WNA. Sebagaimana diatur dalam hukum waris, pewarisan terbuka sejak kematian ayah (pewaris). Karena keluarga itu berasal dari keturunan Tionghoa, maka KUH Perdata Indonesia itu berlaku untuk mereka. Ketiga anak yang merupakan ahli waris sang ayah kemudian memproses untuk membuat Surat Keterangan Waris (selanjutnya disebut SKW). SKW sudah dibuat, tapi ahli waris tidak melakukan perubahan atas nama pemilik sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Dengan demikian, penelitian ini berfokus untuk menelaah mengenai periode peralihan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh WNA yang disebabkan oleh pewarisan. Durasi 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud dalam rangka peralihan hak milik atas tanah diperhitungkan sejak kapan. Muncul berbagai anggapan, mulai dari dibukanya waris, telah diterbitkan SKW, atau proses perubahan

nama pada sertifikat tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menekankan jangka waktu mulai dihitung kepemilikan tanah tersebut karena peraturan perundang-undangan tidak memberikan penjelasan apapun mengenai hal ini.

Jenis Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang didasarkan pada beberapa pendekatan, seperti pendekatan perundang-undangan dan pendekatan doktrinal.

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah bahwa UU Pokok Agraria telah menjelaskan jangka waktu peralihan hak atas tanah oleh WNA karena pewarisan, yang dihitung dalam waktu satu tahun sejak diperolehnya hak atas tanah atau hilangnya kewarganegaraan. Akan tetapi, dalam hal khusus mengenai pewarisan ini dapat diperoleh hak atas tanah diartikan bahwa perhitungan durasi waktu 1 (satu) tahun yang telah berlaku sejak permohonan peralihan nama telah dikukuhkan dengan diterbitkannya sertifikat tanah. Bukan sejak dibukanya waris atau sejak diterbitkannya SKW.

Persamaan yang terdapat dalam skripsi ini dengan peneliti yang sekarang yaitu terletak pada subjek penelitian yakni warga negara asing dan objeknya berupa tanah. Dalam penelitian ini, peneliti lebih membahas jangka waktu peralihan hak tanah.

Perbedaan skripsi ini yaitu terletak pada tempat penelitiannya. Dalam skripsi tersebut lebih meninjau jangka waktu peralihan kepemilikan tanah. Sedangkan peneliti yang sekarang

memfokuskan kepada beberapa bagian waris WNA serta implementasi putusan gugatan waris di Pengadilan Agama, Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung.<sup>27</sup>

Tabel 2.1  
Berikut telah disajikan tabel penelitian terdahulu:

No	Nama Peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Anita Bagaskara Ningrum Diprabawati, (2021)	Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Oleh Ahli Waris Warga Negara Asing	Berdasarkan amar putusan Pengadilan Agama Denpasar No 0092/Pdt.P/2014/PA. DPS menetapkan ahli waris WNA dan pewaris WNI, dapat dan sah menjadi ahli waris. Namun, terdapat larangan bagi WNA untuk memiliki objek warisan berupa tanah. Sebagaimana telah diatur UU Pokok Agraria pasal 21 ayat (3).	Fokus 3 perspektif hak waris WNA dan objek waris berupa tanah.	Penggunaan teori pendukung, pada skripsi terdahulu menambahkan perspektif masalah mursalah, sedangkan penelitian saat ini menggunakan maqashid syariah. Selain itu, pada penelitian tersebut fokus pada 1 putusan

<sup>27</sup> Andyna Susiawati Achmad dan Astrid Athina Indradewi, "Transfer Period Of Land Rights Ownership By Foreign Citizens Due To Inheritance Analyzed From The Indonesian Civil Code And Basic Agrarian Law", *Jurnal Hukum*, Volume 6 (1), (2023), 109, DOI:10.31328/wy.v6i1.3916.

					di PA Denpasar dan penelitian saat ini menggunakan beberapa putusan
2	Islamitha Siregar, (2021)	Warisan Bagi Warga Negara Asing Menurut Undang Undang Mawaris dan Undang Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Kecamatan Aek Kuo Kabupaten Labuhan Batu Utara)”	Anak-anak warga negara asing tidak bisa mewarisi tanah dengan status tanah hak milik, diperkenankan memiliki tanah hanya dalam jangka waktu satu tahun saja. Lebih dari jangka waktu yang ditentukan, maka tanah tersebut akan menjadi milik negara	Objeknya sama-sama berupa tanah dengan perspektif hukum islam (mawaris) dan hukum positif. Dalam penelitian tersebut membahas warisan bagi warga negara asing dari 2 perspektif yang sama dengan	Dalam skripsi tersebut lebih meninjau dari perspektif hukum islam (mawaris) dan hukum positif. Selain itu, penelitian tersebut menggunakan penelitian empiris yang fokus lokasi penelitiannya di Kecamatan Aek Kuo Kabupaten Labuhan Batu Utara. Sedangkan penelitian yang sekarang

				penelitian yang sekarang	secara komprehensif menggunakan beberapa teori pendukung dan memfokuskan pada implementasi putusan hakim di Pengadilan Agama, Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung dengan perspektif maqashid syariah.
3	Taufika Hidayati dan Yusuf Hanafi Pasaribu (2021)	Pewarisan Hak Atas Tanah Dalam Perkawinan Antar Negara	Hadirnya UU No 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan tidak serta merta menghilangkan persoalan dalam perkawinan campuran terutama pada anak yang berkewarganegaraan ganda	pada objek penelitian dan penggunaan 3 perspektif yakni hukum islam, perdata dan	Terletak pada lokasi penelitian dan contoh kasus yang digunakan. Dalam skripsi ini membahas mengenai anak yang berkewargane

				<p>agraria.</p> <p>Dalam penelitian ini, peneliti lebih membahas waris yang disebabkan oleh perkawinan campuran.</p>	<p>garaan ganda terbatas yang menerima warisan dari orang tuanya yang berbeda kewarganegaraan.</p> <p>Sedangkan peneliti yang sekarang membahas mengenai ahli waris warga negara asing yang menerima warisan dari orangtuanya yang berkewarganegaraan Indonesia dan memfokuskan kepada beberapa putusan berkaitan gugatan waris di Pengadilan</p>
--	--	--	--	--	---

					Agama, Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung
4	Muhammad Mufti Ramdan, (2022)	Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Di Attakae Kabupaten Wajo,	Tidak halal atau tidak sah nya hibah hak milik atas tanah WNA, karena di dalamnya tidak terpenuhinya syarat objektif dari perjanjian dan hibah tersebut dapat dibatalkan demi hukum.	Subjek kepemilikan tanah yang dimiliki oleh warga negara asing dan objeknya sama-sama tanah.	Perbedaan skripsi ini yaitu terletak pada orientasi penelitian, yang mana pada penelitian ini berfokus kepada keabsahan sertifikat hak milik tanah yang dimiliki oleh warga negara asing. Sedangkan peneliti yang sekarang memfokuskan kepada pembagian waris tanah berdasarkan putusan yang

					berkaitan terhadap gugatan waris di Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri
5	Andyna Susiawati Achmad dan Astrid Athina Indradewi, (2023)	<i>Transfer Period Of Land Rights Ownership By Foreign Citizens Due To Inheritance Analyzed From The Indonesian Civil Code And Basic Agrarian Law</i>	Jangka waktu peralihan hak atas tanah oleh WNA karena pewarisan, dihitung dalam durasi 1 tahun sejak diperolehnya hak atas tanah.	Jangka waktu peralihan hak tanah	Penelitian ini berfokus terhadap jangka waktu peralihan

Dari kelima ringkasan penelitian terdahulu, meskipun objek penelitiannya sama-sama mengenai waris tanah oleh warga negara asing.

Tetapi pada penelitian terbaru ini lebih komprehensif menggunakan teori dan perspektif yang relevan ditambah dengan perspektif maqashid syariah yang sebelumnya belum pernah di ulas serta beberapa putusan yang relevan. Jadi cukup kiranya memberikan gambaran bahwa penelitian mengenai “Analisis Pembagian Waris Tanah Bagi Warga Negara Asing Perspektif Maqashid Syariah”, belum pernah dilakukan sebelumnya.

## B. Kajian Teori

### 1. Waris

#### 1.1 Pengertian Waris

Pewarisan adalah pemindahan berupa hak dan kewajiban dari seseorang yang telah meninggal dunia (pewaris) kepada keluarganya atau ahli warisnya.<sup>28</sup> Masalah-masalah yuridis yang timbul dari persoalan dan proses pewarisan, seringkali bersumber pada dua masalah pokok yaitu:

- a. Pewarisan yang diatur berdasarkan Undang-Undang, dalam pewarisan tidak menyatakan dengan tegas keinginannya melalui testament (*ab intestate* atau *intestate succession*)
- b. Pewarisan melalui testament, yaitu keinginan pewaris terhadap harta kekayaannya setelah ia meninggal dunia yang dinyatakan dalam testamen (*testamentary succession*).

---

<sup>28</sup> Ridwan Khairandy, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia* (Yogyakarta:Gama Media, 1999), 138.

Sementara itu kata waris sendiri berasal dari bahasa Arab “*Al-miirats*” dari bentuk masdar (*infinitif*) dari kata *waritsa-yaritsu-irtsan-miiratsan*. Secara bahasa yakni perpindahan sesuatu atau hal dari seseorang ke orang lainnya.

Pokok-pokok ilmu mawaris, baik yang berkaitan dengan pembagian maupun syarat-syarat ahli waris, telah diatur dalam sumber hukum Islam. Sumber hukum utama yang dijadikan sebagai pedoman dalam pembagian warisan adalah al-Qur’an dan hadits. Rasul SAW pernah menyampaikan kepada umatnya bahwa:

“Bagikanlah harta warisan di antara para ahli waris menurut kitabullah”.<sup>29</sup>

Pada al-quran terdapat beberapa ayat yang berkaitan langsung dengan hukum waris, seperti pada surat an-Nisa’ ayat: 7, 8, 11, 12, 13, 14, 33, dan 176, serta surat al-Anfal ayat 75.

Selain ayat al-Qur’an ada beberapa hadis, salah satunya hadis Nabi dari Ibnu Abbas menyatakan bahwa:

“Berikanlah Faraid (bagian-bagian yang ditentukan) itu kepada yang berhak dan selebihnya berikanlah untuk laki-laki dari keturunan laki laki yang terdekat”.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Faslul Rahman, “Pendapat Imam Syafi’i Tentang Penangguhan Harta Warisan Orang Hilang (Studi Kitab al-Umm)”, Jurnal Ulumul Syari, Vol. 8, No. 1, (Juni, 2019), 25.

<sup>30</sup> Endang Sriani, “Fiqih Mawaris Kontemporer: Pembagian Waris Berkeadilan Gender”, Journal of Sharia Economic Law Vol. 1 No. 2, (2018), 139, <http://dx.doi.org/10.21043/tawazun.v1i2.4986>

Di Indonesia sendiri terdapat 3 sistem pewarisan yang dapat diterapkan, yakni hukum waris perdata, hukum waris adat dan hukum waris islam. Dari 3 sistem pewarisan tersebut memiliki ciri khas dan beberapa perbedaan mengenai unsur-unsur dalam pewarisannya, terutama pada ahli waris. Pada hukum waris islam, semua berhak mendapatkan warisan. Baik laki-laki atau perempuan, muda atau tua, suku, maupun perbedaan negara.

Pada dasarnya dalam pewarisan terdapat peralihan sesuatu kepada para ahli waris yang nantinya akan menimbulkan hak dan kewajiban yang terletak pada hukum kebendaan atau harta kekayaan. Ketika seseorang meninggal, maka saat itu pula lah beralihnya seluruh hak dan kewajiban pewaris jatuh kepada ahli warisnya, seperti yang telah diatur dalam pasal 833 ayat (1) KUHPperdata. Sedangkan yang berhak mewaris yakni ahli waris yang memiliki silsilah atau hubungan darah dengan si pewaris.<sup>31</sup>

Hukum waris perdata memiliki kesamaan dengan hukum waris islam. Namun, hukum waris perdata memiliki ciri khas yang berbeda dengan sistem hukum waris lain, seperti menghendaki agar harta peninggalan pewaris sesegera mungkin dapat dibagi-bagi kepada mereka yang berhak atas harta tersebut. Bahwa sebenarnya lebih tepat, apabila undang-undang

---

<sup>31</sup> Oktavia Milayani, “Kedudukan Hukum Ahli Waris yang Mewaris dengan Cara Mengganti atau Ahli Waris “Bij Plaatsvulling” Menurut Burgerlijk Wetboek”, Al Adl Volume IX Nomor 3, Desember 2017, 405.

di sini mengatakan bahwa ahli waris itu menurut hukum memiliki hak-hak tersebut termasuk pula hak - hak kebendaan atas barang itu dan piutang-piutangnya, dan umumnya dianggap bahwa kewajiban itu langsung berpindah dengan meninggalnya si peninggal warisan. Secara otomatis ahli waris langsung menggantikan kedudukan pewaris dalam ranah hukum kekayaan serta pada hukum waris sekalipun para ahli waris belum atau tidak mengetahui adanya pewarisan. Terbukanya warisan baru memberikan hak kepada ahli waris untuk menerima, mengoper hak dan kewajiban pewaris, karena si ahli waris dengan otomatis (demi hukum) menggantikan hak dan kewajiban si pewaris.<sup>32</sup>

Pada hakikatnya, bayi yang baru dilahirkan pun telah dianggap cakap untuk menjadi ahli waris, dengan catatan mereka tidak dikenai sebab-sebab yang dapat menghalangi untuk mewaris sebagaimana telah termaktub dalam Pasal 2 KUH Perdata. Dalam islam, pembagian waris memiliki ketentuan-ketentuan dalam asal masalah pembagiannya. Tujuannya agar memudahkan dalam pembagian waris dan harta warisan tersebut adil dalam pendistribusiannya. Karena bentuk warisan itu ada diantaranya:

- a. Hadiah
- b. Hibah

---

<sup>32</sup> Yuyu Palayukan, Olga A. Pangkrego dan Butje Tampi, “Tanggung Jawab Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Pewaris Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata”, *Lex Privatum* Vol. IX/No. 4 , (April, 2021), 133

- c. Zakat
- d. Wakaf
- e. Sadaqah
- f. Infaq.<sup>33</sup>

## 1.2 Pengertian Pewaris, Ahli Waris dan Warisan

Pengertian waris dapat dipahami dengan 4 hal penting, yakni harta, pemindahan hak pewaris ke ahli waris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan penentuan berapa bagian yang diperoleh tiap ahli waris.<sup>34</sup>

Berkenaan dengan pembagian waris, perlu diketahui terlebih dahulu mengenai rukun waris yang harus terpenuhi pada saat pembagian harta warisan. Terdapat 3 rukun waris, diantaranya:

- a. *Al-Muwarrits*, yaitu seorang yang mewariskan harta peninggalannya. Dengan ketentuan *muwarrits* telah dinyatakan secara sah meninggal dunia. Sedangkan kematian *muwarrits* dapat dibagi menjadi 2 macam, yakni:

### 1) Mati Haqiqi (mati sejati)

Mati haqiqi ialah mati nya *muwarrits* yang diyakini karena dapat dibuktikan dan disaksikan oleh orang lain menggunakan panca indera serta dapat dipertanggungjawabkan kesaksiannya secara sah tanpa

<sup>33</sup> Islamita Siregar, "Warisan Bagi Warga Negara Asing", 54.

<sup>34</sup> Mirna Sulistianingsih Dien, "Hak Waris Anak Yang Lahir Dari Hasil Inseminasi", *Lex Privatum*, Vol.II/No. 3, (Ags-Okt, 2014), 181.

membutuhkan putusan hakim dalam menetapkan status kematiannya.

2) Mati *Hukmiy* (mati menurut putusan hakim atau yuridis)

Mati hukmiy secara pengertian merupakan kebalikan dari mati haqiqi. Mati *hukmiy* merupakan mati nya *muwarrits* yang ditentukan berdasarkan putusan hakim dengan beberapa pertimbangan. Namun, tidak menutup kemungkinan apabila suatu putusan pengadilan secara yuridis menyatakan *muwarrits* meninggal tetapi ternyata masih hidup.<sup>35</sup>

b. Waris (Ahli waris), yakni orang yang berhak dan memiliki hubungan nasab, sebab perkawinan atau karena memerdekakan hamba sahaya. Dengan syarat, ahli waris masih dalam keadaan hidup pada saat meninggalnya *muwarrits*. Sekalipun bayi yang masih di dalam kandungan.

c. *Al-Mauruts* atau *al-miras*, yakni objek atau harta peninggalan yang menjadi warisan yang ditinggalkan oleh pewaris. Dengan ketentuan harta tersebut terlebih dahulu sudah dialokasikan ke pelunasan hutang, biaya perawatan jenazah dan wasiat apabila berwasiat.

---

<sup>35</sup> Muslih Maruzi, *Pokok-pokok Ilmu Waris* (Semarang: Pustaka Rizkia Putra, 1997), 21.

Mengenai kedudukan ahli waris dalam pembagian harta warisan, secara garis besarnya hanya terbagi dua, yakni ahli waris yang menghibab/menghalangi/penghalang (*hajib*) dan ahli waris yang terhalang (*mahjub*) dalam pembagian harta waris dari pewaris. Terhalangnya seseorang ahli waris mendapat bagian karena adanya ahli waris yang lebih dekat.

Berkenaan dengan subjek penerima waris, dalam literatur hukum Islam atau fikih terdapat dua hubungan yang disebabkan seseorang dapat menjadi ahli waris dari seseorang yang telah meninggal dunia, diantaranya:

a) Hubungan Kekerabatan

Hubungan kekerabatan ditentukan dengan adanya hubungan darah yang diawali dengan adanya kelahiran. Seperti seorang anak yang memiliki hubungan kekerabatan dengan ibu yang melahirkannya.

Untuk mempermudah menentukan hubungan kekerabatan harus ditentukan dari mulai hubungan kekerabatan garis keatas (kakek, nenek dan seterusnya keatas), kebawah (cucu dan cicit) dan ke samping (anak dari ayah, anak dari ibu dan anak dari kakek). Dengan demikian dapat disusun tangga kekerabatan yang saling bertautan.

b) Hubungan Perkawinan

Selain pewarisan yang disebabkan oleh hubungan kekerabatan, terdapat pula hak pewarisan yang disebabkan oleh hubungan perkawinan. Bahwa dalam hubungan perkawinan, suami menjadi ahli waris bagi istrinya yang meninggal, begitupun sebaliknya.

### 1.3 Sebab Penghalang Mewarisi

Terdapat beberapa sebab seseorang tidak dapat menjadi ahli waris atau penghalang mewarisi menurut hukum islam antara lain:

- a. Perbudakan, yakni budak dipandang tidak cakap untuk menguasai harta peninggalan
- b. Karena Pembunuhan, yakni seorang ahli waris yang telah dinyatakan sah dan meyakinkan telah melakukan pembunuhan baik dari keluarga maupun orang lain. Abu Hurairah menyampaikan sabda Rasulullah SAW bahwa si pembunuh tidak mewarisi dari si pewaris yang dibunuh (Hadits diriwayatkan oleh At Tirmidzi dan Ibnu Majah). Tidak ada hak bagi si pembunuh mempusakai sedikitpun (tidak menerima warisan) berarti yang membunuh pewaris tidak berhak menerima warisan.
- c. Karena Murtad atau berpindah agama, yakni seorang ahli waris yang mula nya beragama islam lalu ia memutuskan untuk berpindah agama dengan sebab sebab tertentu.

Menurut hukum syara', seorang muslim tidak boleh saling waris mewarisi dengan orang kafir atau orang murtad.<sup>36</sup>

Rasulullah S.A.W bersabda:

“Seorang muslim tidak mewarisi orang kafir dan orang kafir tidak dapat mewarisi seorang muslim” (Hadis Riwayat Bukhari).

Rasulullah S.A.W bersabda:

“Tidak dapat saling waris mewarisi dua orang pengikut agama yang berbeda beda”. (Hadis Riwayat Ashabus Sunan).

Fuqaha telah sepakat menetapkan bahwa orang kafir tidak dapat mewarisi seorang muslim, sebagaimana termaktub dalam Al-Qur'an. Firman Allah SWT pada QS. An-Nisa Ayat 141:

“.....Dan Allah sekali-kali tidak akan memberikan suatu jalan bagi orang-orang kafir (untuk menguasai orang mu'min)”<sup>37</sup>

Dalam pasal 172 KHI No. 1 Tahun 1991 telah dijelaskan bahwa ahli waris dipandang beragama Islam apabila diketahui dari Kartu Identitas atau pengakuan atau amalan atau kesaksian, sedangkan bagi bayi yang baru lahir atau anak yang belum dewasa, beragama menurut ayahnya atau lingkungannya.<sup>38</sup>

<sup>36</sup> Johan Sullivan, “Kajian Hukum Sebab-sebab Mendapat Dan Tidak Mendapat Warisan Menurut Hukum Waris Islam”, *Lex Privatum* Vol. VII/No. 3, (Maret, 2019), 89

<sup>37</sup> Kemenag RI, *Al quran dan Terjemah*, 101.

<sup>38</sup> Sullivan, “Kajian Hukum Sebab-sebab”, 90.

Sedangkan pada hukum perdata Indonesia, terdapat beberapa sebab seseorang tidak dapat mewarisi atau menjadi ahli waris sebagaimana pada Pasal 838 KUH Perdata, diantaranya:

- a. Mereka yang telah dihukum karena dipersalahkan telah membunuh atau mencoba membunuh pewaris
- b. Mereka yang dengan putusan hakim Pengadilan dipersalahkan karena dengan fitnah telah mengajukan pengaduan terhadap pewaris mengenai suatu kejahatan yang diancam dengan hukuman penjara lima tahun lamanya atau hukuman yang lebih berat;
- c. Mereka yang dengan kekerasan telah mencegah pewaris membuat atau mencabut surat wasiatnya
- d. Mereka yang telah menggelapkan, merusak atau memalsukan surat wasiat pewaris.<sup>39</sup>

#### 1.4 Pengertian Hukum Waris

Hukum waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata dan merupakan bagian atau cabang dari hukum keluarga. Hukum waris merupakan ilmu hukum yang sangat erat dan penting kaitannya dengan kehidupan manusia, karena setiap

---

<sup>39</sup> Anak Agung Krisna Kumala Dewi, I Nyoman Putu Budiarta dan Diah Gayatri Sudibya, "Hak Waris Bagi Ahli Waris Yang Tidak Dapat Ditentukan Keberadaannya Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 1, No. 2 (September 2020), 12, <https://doi.org/10.22225/jph.1.2.2370.11-15>

manusia akan mengalami peristiwa yang tidak dapat dihindari yakni kematian.

Beberapa ahli hukum Indonesia memberikan rumusan mengenai pengertian hukum waris, diantaranya:

Menurut Wirjono Prodjodikoro :

"Warisan adalah soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup."

Sedangkan menurut Soepomo:

"Di dalam hukum waris terdapat peraturan-peraturan yang menggolongkan proses meneruskan juga mengoperasikan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda (*immateriele goederen*) dari suatu angkatan manusia (*generatie*) kepada turunannya".<sup>40</sup>

Banyak para sarjana hukum mendefinisikan hukum waris. Namun secara garis besarnya, hukum waris merupakan suatu perangkat aturan yang mengatur pindahannya kekayaan atau peninggalan seseorang yang telah meninggal serta hak dan kewajibannya kepada ahli waris atau keluarga yang ditinggalkan.<sup>41</sup>

Sedangkan dalam undang-undang mawaris kompilasi hukum islam yang terdapat dalam pasal 71 ayat (a), mendefinisikan hukum waris sebagai berikut:

<sup>40</sup> Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2007), 1.

<sup>41</sup> Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia*, 27.

”Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak milik harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi hak milik dan beberapa bagiannya masing-masing”.<sup>42</sup>

Selain itu, Hukum waris juga diatur dalam Buku II KUH Perdata yang mendefinisikan hukum waris sebagai kumpulan peraturan yang mengatur mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai peralihan harta yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dan akibat dari peralihan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka.<sup>43</sup>

Namun, pengertian pewarisan yang telah tercantum dalam KUHPerdata sebenarnya terlalu sempit dan menimbulkan salah pengertian. Hal ini disebabkan oleh berpindahnya suatu pewarisan bukan hanya hak milik saja, tetapi melekat pula hak-hak kebendaan lainnya (hak kekayaan) dan di samping itu juga kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam hukum kekayaan.

Hak Mewaris dan hak kebendaan merupakan suatu hak yang yang seringkali disebutkan secara bersama-sama, hingga muncul pandangan bahwa hak mewaris dan hak kebendaan memiliki makna yang sama. Munculnya anggapan ini disebabkan adanya pengaruh dari hukum romawi yang

---

<sup>42</sup> Kompilasi Hukum Islam, Pasal 71 ayat a

<sup>43</sup> Aprilianti dan Rosida Idrus, *Kapita Selekta Hukum Waris Berdasarkan KUHPerdata* (Bandar Lampung: Lembaga Penerbit Universitas Lampung, 2013), 2.

menganggap warisan adalah *zaak* (tak berwujud) tersendiri dan para ahli waris mempunyai hak kebendaan (*zakelijk recht*) atasnya.<sup>44</sup>

Sedangkan dalam islam, hukum kewarisan bersumber dari beberapa firman Allah sebagaimana yang terkandung dalam nash al-Quran dan Sunnah, diantaranya surat an-Nisa' ayat 7, 11 dan 12. Sebagai berikut:<sup>45</sup>

An-Nisa' ayat 7 berbunyi:

لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرَ ۖ نَصِيبًا مَّفْرُوضًا

Artinya:

“Bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu-bapak dan kerabatnya, dan bagi wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu-bapak dan karib kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan”.

An-Nisa' ayat 11 berbunyi:

يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَيْنِ ۚ فَإِن كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ ۚ وَإِن كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ ۚ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِن كَانَ لَهُ وَلَدٌ ۚ فَإِن لَّمْ يَكُنْ لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَتْهُ أَبَوَاهُ فَلِأُمِّهِ الثُّلُثُ ۚ فَإِن كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِأُمِّهِ السُّدُسُ ۚ مِن بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۗ ءَابَاؤُكُمْ

<sup>44</sup> Said Ali, Wira, “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris”, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Volume 1 Nomor 1, (Desember 2021), 280.

<sup>45</sup> Muhammad Lukmanul Husnain Hutahaen, “Pembagian Harta Warisan Menurut Al-quran Dan Dilematika Dalam Masyarakat Desa Mesjid Lama Kecamatan Talawi Kabupaten Batubara” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2019), 45.

وَأَبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفَعًا ۖ فَرِيضَةٌ مِّنَ اللَّهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ  
كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا

Artinya:

“Allah mensyariatkan bagimu tentang (pembagian pusaka) untuk anak- anak yaitu bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua orang anak perempuan, dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga (2/3) dari harta yang ditinggalkan, jika anak perempuan itu satu orang saja, maka ia memperoleh separuh harta dan untuk ibu-bapak, bagi masing-masingnya seperenam (1/6) dari harta yang ditinggalkan, jika yang meninggal itu mempunyai anak, jika orang yang meninggal mempunyai anak dan dia diwarisi oleh ibu-bapaknya saja, maka ibunya mendapat sepertiga, jika yang meninggal itu mempunyai beberapa saudara, maka ibunya memperoleh seperenam (1/6). (Pembagian-pembagian tersebut diatas) sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa diantara kamu yang lebih dekat (banyak) manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan dari Allah. Sesungguhnya Allah maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana”.

An-Nisa' ayat 12 berbunyi:

وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَاجُكُمْ إِن لَّمْ يَكُن لَّهُنَّ وَلَدٌ ۖ فَإِن كَانَ لَهُنَّ  
وَلَدٌ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ ۚ مِّن بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِيَنَّ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۚ  
وَلَهُنَّ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ إِن لَّمْ يَكُن لَّكُمْ وَلَدٌ ۖ فَإِن كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ  
فَلَهُنَّ النُّصَبُ مِمَّا تَرَكَتُم ۚ مِّن بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۗ وَإِن  
كَانَ رَجُلٌ يُّورِثُ كَلَّةً أَوْ امْرَأَةً وَوَلَهُ أَخٌ أَوْ أُخْتٌ فَلِكُلِّ وَجِدٍ  
مِّنْهُمَا السُّدُسُ ۚ فَإِن كَانُوا أَكْثَرَ مِن ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ ۚ  
مِّن بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ ۚ وَصِيَّةٌ مِّنَ اللَّهِ ۗ  
وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ

Artinya:

“Dan bagimu (suami-suami) seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh isteri-isterimu, jika mereka tidak mempunyai anak. Jika istri-istrimu mempunyai anak,

maka kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya sesudah dipenuhi wasiat yang mereka buat atau dan sesudah dibayar hutangnya. Para istri memperoleh seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. Jika kamu mempunyai anak, maka para istri memperoleh seperdelapan dari harta yang kamu tinggalkan sesudah dipenuhi wasiat yang kamu buat atau (dan) sesudah dibayar hutang hutangmu. Jika seseorang mati, baik laki-laki maupun perempuan yang tidak meninggalkan ayah dan tidak meninggalkan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu saja) atau seorang saudara perempuan (seibu saja), maka bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu, sesudah dipenuhi wasiat yang dibuat olehnya atau sesudah dibayar hutangnya dengan tidak memberi mudharat (kepada ahli waris). (Allah menetapkan yang demikian itu sebagai) syari'at yang benar-benar dari Allah, dan Allah Maha Mengetahui lagi Maha Penyantun".<sup>46</sup>

Sedangkan dari Hadits Nabi Muhammad SAW yang berhubungan dengan hukum kewarisan antara lain sebagai berikut:

Hadits yang diriwayatkan oleh Bukhori Muslim.

عن ابن عباس رضي الله عنهما قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: الحقوا الفرائض بناهلها فما بقي<sup>47</sup> فهو لولى رجل نكر (متفق عليه)

Artinya:

“Dari Abu ‘Abbas r.a. dia berkata. Rasulullah SAW bersabda: Berikanlah Faraid (bagian yang telah ditentukan dalam al-Quran) kepada yang berhak menerimanya dan selebihnya berikanlah kepada keluarga laki-laki yang terdekat (Mutafaqun a’laih)”.

<sup>46</sup> Kemenag RI, *Al quran dan Terjemah*, 79.

<sup>47</sup> Imam Abi Husein Muslim, Ibn al-Hajja, *Shahih Muslim*, (Beirut; Daar al-Fikri, t.th), Juz. II, hadis 616, 56.

Hadits yang diriwayatkan oleh Tirmizi:

عن عمران بن حصين ان رجلا اتى النبي صلى الله عليه وسلم فقال ان ابن ابني مات فمال من ميراثه فقال لك السدس ( رواه الترميذى)<sup>48</sup>

Artinya:

Dari Imran bin Husain, telah datang seorang laki-laki kepada Nabi Muhammad SAW dia berkata: *cucu laki-laki saya telah meninggal dunia, apa yang saya dapatkan dari harta peninggalannya?* Nabi bersabda: *“Untukmu seperenam (1/6)”* (H.R Tirmidzi).

Kewarisan dalam KHI telah diatur pada Buku II yang terdiri dari 23 pasal, dari pasal 171 sampai dengan pasal 193. Dari beberapa aturan terdapat hal-hal yang belum diatur di dalam fiqh klasik. Tetapi telah termuat di dalam KHI, berikut aturan yang dimaksud, antaranya:

- a) Aturan besarnya bagian waris baik laki-laki maupun perempuan tetap mengikuti dalil al-quran dengan rincian, laki-laki mendapat dua kali lipat dari bagian perempuan
- b) Terdapat prinsip musyawarah pada pembagian waris sebagaimana pada pasal 183, yang menyatakan bahwa para ahli waris dapat bermusyawarah hingga mendapatkan kesepakatan dalam pembagian warisan
- c) Dalam pembagian waris, tidak harus membagi objek waris berupa bentuk fisiknya. Sebagaimana pasal 189 yang

---

<sup>48</sup> Abu Isa Muhammad bin Isa bin Susrah, Sunan Tirmizi, (Beirut, Daar al-Fikri 1994), Juz.VIII, hadis 2.878, 102.

menyatakan bahwa pembagian warisan yang berbentuk lahan pertanian dapat dimanfaatkan bersama dengan cara membayar harga tanah sehingga tanah pertanian tersebut tetap berada dalam penguasaan salah satu atau beberapa ahli waris saja

Sedangkan pada hukum waris perdata, dapat diberlakukan bagi masyarakat non-muslim yang berada di Indonesia. Dalam hukum waris perdata menganut sistem individual, yang mana setiap ahli waris mendapatkan objek waris nya berdasarkan bagiannya masing-masing. <sup>49</sup>

#### 1.4 Golongan yang berhak menerima warisan

Golongan yang berhak untuk mendapatkan waris, dapat diklasifikasikan menjadi 2, yakni karena jenis kelamin dan pembagiannya telah dijelaskan dalam al-quran.

Berdasarkan Surat An-Nisa 176 yang menyebutkan”... dan jika mereka (ahli waris terdiri atas) saudara laki-laki dan perempuan, maka bagian seorang saudara laki-laki sebanyak bagian orang saudara perempuan...”, makna ayat ini ialah seorang laki-laki dan perempuan memiliki bagiannya masing-masing. Dengan ketentuan, laki-laki 2 bagian dan perempuan 1 bagian. Sedangkan aturan lebih lanjut mengenai

---

<sup>49</sup> Purnadi Purbacaraka, *Sendi-Sendi Hukum Perdata Internasional*, (Jakarta: Rajawali, 1983), 55.

ahli waris menurut KHI pada pasal 174 dapat dilihat pada tabel berikut:<sup>50</sup>

Tabel 2.2  
Golongan Ahli Waris Menurut KHI

No	Golongan Ahli Waris	
1	Menurut Hubungan Darah	
	A. Golongan laki-laki: a) Ayah b) Anak laki-laki c) Saudara laki-laki d) Paman dan e) kakek	B. Golongan perempuan a) Ibu b) Anak perempuan c) Saudara perempuan dari nenek
2	Menurut Hubungan Perkawinan	
	Duda	Janda

Apabila seluruh ahli waris dari pewaris ada, maka terdapat ahli waris yang dapat menghalangi hak ahli waris lainnya untuk mendapatkan waris. Lebih lanjut telah dikelompokkan pada tabel berikut:

<sup>50</sup> Abdurrahman, *Kompilasi Hukum Islam* (Jakarta: Pressindo, 1995 Cet 4)

Tabel 2.3  
Ahli Waris beserta Penghalangnya

No.	Ahli Waris	Terhalang oleh
1	Kakek	Bapak atau kakek yang lebih dekat
2	Nenek	Ibu
3	Cucu	Anak Laki-laki
4	Saudara sekandung	a) Bapak b) Anak c) Cucu laki-laki dari anak laki-laki
5	Saudara bapak	a) Bapak b) Anak c) Cucu laki laki dari anak laki-laki d) Saudara sekandung
6	Saudara seibu	a. Anak (laki-laki/perempuan) b. Cucu (laki-laki/perempuan) c. Bapak d. Kakek e. Saudara laki-laki sekandung f. Saudara laki-laki sebapak

7	Anak laki-laki dari saudara laki-laki sekandung	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Anak laki-laki</li> <li>b) Cucu laki-laki dari anak laki-laki</li> <li>c) Bapak</li> <li>d) Kakek</li> <li>e) Saudara laki-laki sekandung</li> <li>f) Saudara laki-laki sebapak</li> </ul>
8	Anak laki-laki dari saudara laki-laki sebapak	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Anak laki-laki</li> <li>b) Cucu laki-laki dari anak laki-laki</li> <li>c) Bapak</li> <li>d) Kakek</li> <li>e) Saudara laki-laki sekandung</li> <li>f) Saudara laki-laki sebapak</li> </ul>
9	Saudara sekandung dari bapak	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Anak laki-laki</li> <li>b) Cucu laki-laki dari anak laki-laki</li> <li>c) Bapak</li> <li>d) Kakek</li> <li>e) Saudara laki-laki sekandung</li> <li>f) Saudara laki-laki sebapak</li> <li>g) Anak saudara sekandung</li> </ul>

		h) Anak dari saudara sebapak
10	Saudara sebapak dari bapak	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Anak laki-laki</li> <li>b) Cucu laki-laki dari anak laki-laki</li> <li>c) Bapak</li> <li>d) Kakek</li> <li>e) Saudara laki-laki sekandung</li> <li>f) Saudara laki-laki sebapak</li> <li>g) Anak saudara sekandung</li> <li>h) Anak dari saudara sebapak</li> <li>i) Saudara kandung dari bapak</li> </ul>
11	Anak dari paman sekandung	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) 9 orang dari poin 10</li> <li>b) Saudara sebapak dari bapak</li> </ul>
12	Anak lebih dari saudara laki-laki sekandung	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) 9 orang dari poin 10</li> <li>b) Saudara sebapak dari bapak</li> <li>c) Anak dari paman sekandung</li> </ul>
13	Cucu perempuan dari anak-anak laki-laki	Anak laki-laki

Golongan ahli waris yang didasarkan pada ketentuan bagian waris yang sudah ditetapkan meliputi Ashabul Furudh. Ashabul furudh ialah orang-orang yang bagian waris nya sudah

ditetapkan oleh nash al-quran atau ijma'. Bagian yang sudah ditetapkan dan ahli waris yang berhak atas bagian tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.4  
Bagian-bagian Ahli Waris

No	Bagian	Ahli Waris
1	$\frac{1}{2}$	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Anak perempuan tunggal</li> <li>b) Cucu perempuan tunggal dari anak laki-laki</li> <li>c) Saudara perempuan sekandung tunggal</li> <li>d) Saudara perempuan sebakap tunggal</li> <li>e) Suami jika istri yang meninggal tidak ada anak</li> </ul>
2	$\frac{1}{4}$	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Suami jika istri yang meninggal punya anak</li> <li>b) Istri jika suami tidak meninggalkan anak</li> </ul>
3	$\frac{1}{8}$	Istri jika suami meninggalkan anak
4	$\frac{1}{3}$	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Ibu jika masalah gharawain</li> <li>b) 2 saudara perempuan atau lebih yang seibu jika ada anak atau orang tua</li> </ul>

5	1/6	a) Ibu jika ada anak atau cucu dari anak laki-laki atau meninggalkan 2 saudara atau lebih b) Bapak jika ada anak cucu dari anak laki-laki
6	2/3	a) Dua anak perempuan atau lebih jika tak ada anak laki-laki b) Dua cucu perempuan dari anak laki-laki jika tak ada anak perempuan c) Dua anak saudara perempuan sekandung atau lebih d) Dua orang saudara perempuan seapak atau lebih <sup>51</sup>

Berdasarkan bagian yang telah disebutkan diatas. Dapat ditarik kesimpulan bahwa tetap ada ketentuan berlakunya. Contoh suami berhak, mendapat bagian  $\frac{1}{2}$  atau  $\frac{1}{4}$ . Berhak mendapat  $\frac{1}{2}$  ketika pewaris tidak meninggalkan anak dan berhak mendapat  $\frac{1}{4}$  ketika pewaris meninggalkan anak.

Pembagian perhitungan waris diatas bersumber pada QS. an-Nisa ayat 11-12 dan Kompilasi Hukum Islam. Pembagian tersebut tidak hanya berlaku bagi harta benda bergerak berupa

<sup>51</sup> Abdurrahman, *Kompilasi Hukum Islam*, Pasal 176-185

uang saja, namun dapat pula berlaku bagi harta benda tidak bergerak seperti tanah.

## 2. Kewarganegaraan

### 2.1 Pengertian Kewarganegaraan

Kewarganegaraan adalah segala hal yang berkaitan dengan warga negara, keanggotaan sebagai warga negara.<sup>52</sup> Istilah warga negara, rakyat dan bangsa menunjuk pada objek yang sama. Warga negara Indonesia adalah rakyat Indonesia, dan juga adalah bangsa Indonesia. Antara pengertian warga negara, rakyat dan bangsa dapat dibedakan sebagai berikut warga negara adalah pendukung negara.

Sedangkan menurut Ko Swaw Sik, Kewarganegaraan ialah ikatan hukum antara Negara dan seseorang. Ikatan itu menjadi suatu kontrak politik antara Negara yang mendapat status sebagai Negara yang berdaulat dan diakui karena memiliki tata Negara. Kewarganegaraan merupakan bagian dari konsep kewargaan.<sup>53</sup>

Sedangkan Warga Negara Asing menurut Pasal 26 ayat (2) Undang – Undang Dasar 1945 menyatakan :

“Penduduk ialah warga negara Indonesia dan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia”.<sup>54</sup>

<sup>52</sup> Setneg RI, UU No. 12 Tahun 2016 Tentang Kewarganegaraan

<sup>53</sup> Stefani Margaretha, Hak-hak Warga Negara, 12 Agustus 2021, <https://binus.ac.id/character-building/2021/08/hak-hak-warga-negara-5/>

<sup>54</sup> Setneg RI, Undang-undang Dasar Negara RI 1945, Pasal 26 ayat (2)

Selain itu, terdapat pula penjelasan lebih lanjut mengenai warga negara asing pada Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2009 Tentang Gelar, Tanda Jasa dan Tanda Kehormatan yakni:

“Orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan Undang-Undang sebagai Warga Negara Asing. Menurut penjelasan Undang-Undang kewarganegaraan, Warga Negara Asing adalah “Orang/Badan Hukum Asing yang berstatus Kewarganegaraan Asing dan tidak pernah mengajukan permohonan sehingga ia tidak pernah ditetapkan menjadi Warga Negara Indonesia dan/atau Badan Hukum Indonesia, serta tidak disebabkan karena kehilangan Kewarganegaraan Indonesia menurut ketentuan Undang-Undang Kewarganegaraan di Indonesia”.<sup>55</sup>

## 2.2 Macam-macam Kewarganegaraan

Kewarganegaraan seseorang bisa ditentukan berdasarkan dua asas, yaitu:

- a. Asas tempat kelahiran (*ius soli*), yaitu dimana asas tersebut menentukan kewarganegaraan seseorang dilihat dimana ia dilahirkan.
- b. Asas keturunan (*ius sanguinis*), yaitu asas yang menentukan suatu kewarganegaraan dilihat dari kewarganegaraan ayahnya.

Berdasarkan UU No 62 Tahun 1958 terdapat kelemahan dalam beberapa pasal yang bersifat diskriminatif, dimana pasal tersebut tidak sesuai lagi dengan perkembangan masyarakat.

<sup>55</sup> Rokilah dan Mia Mukaromah, “Pemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing”, AJUDIKASI : Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2 No. 2. Desember 2018, 140, <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v2i2.972>

Bersifat diskriminatif disini yaitu tidak terjaminnya hak asasi dalam persamaan antar warga negara, dan kurang memberikan perlindungan untuk perempuan dan anak. Selain itu dalam UU ini warga Negara yang mempunyai kewarganegaraan rangkap harus memilih satu diantara kewarganegaraan tersebut. Dengan kurang efektifnya isi dari UU No 62 Tahun 1958 ini maka aturan hukum tentang kewarganegaraan Indonesia mengalami perubahan yang cukup signifikan dengan disahkannya UU No 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

Sejak dikeluarkannya Undang-Undang No 12 Tahun 2006 kewarganegaraan bisa ditentukan berdasarkan empat asas, yaitu:

- a) Asas *ius sanguinis (law of the blood)*, adalah kewarganegaraan yang ditentukan berdasarkan kewarganegaraan orang tua.
- b) Asas *ius soli (law of the soli)* secara terbatas, adalah kewarganegaraan yang ditentukan berdasarkan tempat kelahirannya.
- c) Asas kewarganegaraan tunggal, adalah setiap warga negara hanya boleh memiliki satu kewarganegaraan.
- d) Asas kewarganegaraan ganda terbatas adalah asas yang menetapkan kewarganegaraan ganda untuk anak berdasarkan Undang-undang No 12 Tahun 2006.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Youana Wisma Iftidha, "Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Warga Negara Asing (WNA) Yang Tidak Dapat Memperlihatkan Dan Menyerahkan Dokumen Perjalanan Atau Izin Tinggal Yang Dimilikinya Di Kota Balikpapan", Jurnal Lex Suprema, Volume 2 Nomor I Maret 2020, 697.

### 2.3 Cara Memperoleh Kewarganegaraan

Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 menyebutkan 7 (tujuh) cara untuk memperoleh kewarganegaraan Indonesia, yaitu:

1. Karena kelahiran

Seseorang secara otomatis menjadi warga negara Indonesia jika dilahirkan di wilayah Indonesia.

2. Karena pengangkatan

3. Karena dikabulkannya permohonan

Seseorang dapat memperoleh status rakyat Indonesia setelah mengajukan permohonan dan memenuhi syarat yang ditentukan.

4. Karena pewarganegaraan

Pewarganegaraan adalah proses pemberian oleh negara Indonesia kepada orang asing yang memenuhi syarat.

5. Karena perkawinan

Jika seseorang menikah dengan warga negara Indonesia, maka pasangan tersebut berhak memperoleh status kewarganegaraan Indonesia.

6. Karena turut ayah dan/atau ibu

Anak yang masih di bawah umur dapat menjadi warga negara Indonesia jika salah satu atau kedua orang tuanya adalah warga negara Indonesia.

7. Karena pernyataan.

Seseorang yang memiliki hak untuk menjadi warga negara Indonesia dapat menyatakan keinginannya secara sukarela.<sup>57</sup>

#### 2.4. Syarat Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing

WNA yang berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu WNA yang tinggal dalam jangka waktu tertentu dan WNA yang ingin menetap di Indonesia. Secara hukum, status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai atas tanah dengan jangka waktu tertentu, hak sewa untuk bangunan, hak milik atas satuan rumah susun (selanjutnya disebut sarusun) dan rumah tempat tinggal atau hunian. Oleh sebab itu, selain hak-hak tersebut, hak atas tanah yang diperoleh oleh WNI harus dilepas apabila ia memutuskan untuk menjadi WNA, hal tersebut diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa:

UNSelain hak pakai, warga negara asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memperoleh hak atas tanah dengan status hak sewa, apabila ia berhak mempergunakan tanah yang dimiliki orang lain untuk keperluan bangunan, dengan

---

<sup>57</sup>Isharyanto, *Hukum Kewarganegaraan Republik Indonesia (Dinamika Pengaturan Status Hukum Kewarganegaraan Dalam Perspektif Perundang-undangan)* (Surakarta: Absolute Media, 2016), 40.

membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 45 UUPA.<sup>58</sup>

### 3. Tanah

#### 3.1 Pengertian Tanah

Dalam kajian hukum agraria, tanah merupakan lapisan atas bumi atau biasa disebut alas atau permukaan bumi. Namun, dalam ruang lingkup hukum agraria tidak mengatur tanah secara keseluruhan, tetapi hanya mengatur tanah dari segi yuridisnya saja, yakni terhadap hak tanah.<sup>59</sup>

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatur bahwa:

“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 dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>60</sup>

#### 3.2 Hukum Tanah

Beberapa ahli hukum mendefinisikan hukum tanah, salah satunya Urip Santoso. Menurut Urip Santoso, hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai

<sup>58</sup> Josef Henokh Widodo, “Hak-Hak Atas Tanah yang Dapat Dimiliki Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing di Indonesia”, 20 Juli 2022, <https://lbhpayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukum-asing-di-indonesia/>.

<sup>59</sup> Adrian Sutedi. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), 45.

<sup>60</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria*, 9.

lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkrit, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan sistem.<sup>61</sup>

Sedangkan hak penguasaan atas tanah merupakan objek dari hukum tanah tersebut. Sedangkan hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hak yang di dalamnya berisi rangkaian kewajiban, wewenang dan/atau larangan bagi subjek pemegang hak atas tanah untuk dapat berbuat sesuatu terhadap tanahnya.

Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum agraria.

Dalam ilmu agraria, tanah memiliki 2 aspek yakni aspek privat dan publik. Aspek publik contohnya hak menguasai negara atas tanah, aspek privat contohnya hak perseorangan atas tanah dan campuran kedua aspek publik dan privat contohnya hak ulayat masyarakat hukum adat.

---

<sup>61</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria*, 10.

Hukum tanah di Indonesia diatur oleh beberapa hukum yang berbeda sebelum lahirnya UUPA. Contohnya pada masyarakat adat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah sesuai hukum adat yang berlaku di wilayahnya. Dengan ciri khas penguasaan tanah pada hukum adat yang aturannya tidak tertulis.<sup>62</sup>

#### 4. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

##### 4.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah telah dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yakni:

“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”.<sup>63</sup>

Hak atas tanah berasal dari hak atas tanah yang dikuasai oleh negara. Hak atas tanah bisa dimiliki oleh perseorangan (WNI atau orang asing yang berdiam di Indonesia), sekelompok orang ataupun badan hukum yang didirikan sesuai dengan hukum Indonesia.

Dalam hukum agraria, terdapat 2 bentuk hak atas tanah. Pertama, hak atas tanah yang bersifat primer dengan hak atas tanah dapat dimiliki secara langsung oleh perseorangan atau badan

<sup>62</sup> Abdul Hamid Usman, “Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria”, Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan, Volume 1 Nomor 2, (Juni 2020), 61.

<sup>63</sup> Setneg RI, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 4 ayat (1)

hukum dengan jangka waktu yang lama dan dapat dipindahtangankan kepada ahli waris ataupun orang lain. Hak atas tanah yang bersifat primer yakni hak milik atas tanah, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai. Kedua, hak atas tanah bersifat sekunder dengan hak atas tanah yang sifatnya sementara. Karena tanah tersebut dimiliki dengan jangka waktu tertentu atau terbatas. Hak atas tanah yang sifatnya sekunder telah diatur dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.<sup>64</sup>

#### 4.2 Hak Milik

Hak milik sudah sangat rinci dijelaskan pada Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik memiliki sifat turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dimiliki oleh perseorangan dengan memenuhi beberapa ketentuan dalam Pasal 6. Makna turun temurun memiliki arti hak milik atas tanah tersebut melekat kepada pemiliknya hingga keturunannya atau ahli warisnya sepanjang memenuhi ketentuan sebagai subjek hak milik atas tanah.<sup>65</sup>

Selain turun temurun, sifat dari hak milik ialah terkuat. Terkuat memiliki arti hak milik atas tanah memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak memiliki jangka waktu tertentu, dapat dipertahankan

---

<sup>64</sup> Ramdan, "Kepemilikan Tanah", 19.

<sup>65</sup> Setneg RI, UU No. 5 tahun 1960, Pasal 20 ayat (1).

dari ancaman/gangguan pihak lain, serta tidak mudah hapus atau gugur. Sedangkan sifat lainnya, yakni terpenuh. Terpenuh memiliki makna hak atas tanah tersebut sepenuhnya berada dalam wewenang subjek pemilik.

Selain itu, hak milik atas tanah memiliki fungsi sosial atas tanah, yakni pemilik dalam menggunakan tanahnya tidak diperkenankan mengganggu dan menimbulkan kerugian bagi khalayak umum. Penggunaan atas tanah harus sesuai dengan sifat dan keadaan haknya. Maka, keseimbangan antara pribadi dengan kepentingan umum perihal hak atas tanah haruslah dijaga dengan baik. Adanya asas fungsi sosial hak atas tanah ini menjadikan landasan fundamental dapat terwujud dan memiliki dampak positif bagi kemakmuran rakyat dan pemilik tanah.<sup>66</sup>

Subyek hak milik menurut UUPA, diantaranya:

1) Perseorangan.

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA).

2) Badan-badan hukum.

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA).

---

<sup>66</sup> Triana Rejekiningsih, "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)", *Yustisia*. Vol. 5 No. 2 (Mei - Agustus 2016) 299, <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>

Syarat utama untuk menjadi subjek hak milik yakni berstatus sebagai WNI dan tidak memiliki kewarganegaraan di luar kewarganegaraan Indonesia sebagaimana pada Pasal 21 ayat (4) UUPA. Bagi WNA berlaku pasal 21 ayat (3) UUPA, yakni:

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara 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 tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.<sup>67</sup>

Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan beberapa cara, seperti tukar-menukar, jual-beli, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena peleburan dan penggabungan dengan hak lainnya. Berkaitan dengan hak milik atas tanah yang disebabkan oleh pewarisan, terdapat aturan yang mengatur mengenai pendaftaran dan peralihan tanah yang bersifat hak milik, sebagaimana pada pasal 20 Peraturan Pemerintah RI No 10 Tahun 1961 yang menjelaskan bahwa apabila orang yang memiliki hak milik atas tanah tersebut meninggal, maka yang berhak menerima tanah tersebut sebagai warisan wajib meminta pendaftaran

---

<sup>67</sup> Setneg RI, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 21 ayat (3)

peralihan hak milik tersebut dalam jangka waktu 6 bulan sejak meninggalnya pewaris atau pemilik tanah tersebut.<sup>68</sup>

#### 4.3 Hak Pakai

Hak pakai termasuk dalam bagian hak atas tanah yang telah dijelaskan dalam pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA. Namun secara spesifik, hak pakai telah diatur pada pasal 41 sampai pasal 43 UUPA.

Pasal 41 ayat (1), UUPA memberikan pengertian hak pakai, bahwa:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”.<sup>69</sup>

Makna dari kata menggunakan dalam pengertian hak pakai dapat diartikan sebagai hak memakai untuk kepentingan mendirikan suatu bangunan. Sedangkan kata memungut hasil memiliki makna hak pakai dapat digunakan untuk kepentingan lainnya selain mendirikan bangunan, contohnya digunakan untuk pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

<sup>68</sup> Amelia, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi dan Luh Putu Suryani, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah yang diperoleh Secara Pewarisan”, Jurnal Analogi Hukum, 5 (1) (2023), 83.

<sup>69</sup> Setneg RI, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 41 ayat (1)

Berkenaan dengan perjanjian dengan pemegang hak milik atas tanah, pada UUPA terdapat ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak diperbolehkan perjanjian sewa-menyewa ataupun perjanjian pengolahan tanah.

Sedangkan subjek pemilik hak pakai sebagaimana pada Pasal 42 UUPA, antara lain:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Peralihan hak pakai yang disebabkan karena pewarisan atau wasiat harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang hak pakai yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat Hak Pakai yang bersangkutan. Prosedur peralihan Hak Pakai karena pewarisan diatur dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (selanjutnya disingkat PP Pendaftaran Tanah) jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Peralihan Hak Pakai yang berbentuk dialihkan jual-beli,

tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, kecuali lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.<sup>70</sup>

#### 4.4 Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha secara definisi sudah tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA serta secara spesifik telah diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Dalam Pasal 50 ayat (2) UUPA, aturan lanjutan mengenai hak guna usaha telah diatur dengan peraturan perundangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

Subjek hak atas tanah guna usaha menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, antara lain:

- a) Warga negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia)

Peralihan Hak Guna Usaha dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, tukar menukar, penyertaan

---

<sup>70</sup> Faridy, "Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris", 9.

dalam modal, hibah dan pewarisan. Sedangkan peralihan hak guna usaha karena pewarisan telah dijelaskan dalam pasal 16 ayat (6) yang berbunyi:

“Peralihan Hak Guna Usaha karena warisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang”.<sup>71</sup>

#### 4.5 Hak Guna Bangunan

Pengertian Hak Guna Bangunan, menurut Pasal 35 UUPA, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Subjek Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, adalah :

a) Warga Negara Indonesia.

b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Badan Hukum Indonesia).

Hak Guna Bangunan dapat beralih dengan cara pewarisan yang dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris, surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Bangunan, identitas ahli waris, dan sertifikat Hak Guna Bangunan

---

<sup>71</sup> Sekretariat Negara Republik Indonesia, Peraturan-Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Pasal 16 ayat (6)

yang bersangkutan. Hak Guna Bangunan juga dapat dialihkan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, dan penyertaan dalam modal perusahaan dibuktikan dengan akta PPAT, sedangkan dialihkan dalam bentuk lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.<sup>72</sup>

#### 4. Teori-teori yang berkaitan

Adapun teori-teori lain yang digunakan dalam mempermudah melakukan analisis dalam penelitian ini adalah:

##### 1. Hak Asasi Manusia

###### A. Pengertian Hak Asasi Manusia

Hak asasi pada dasarnya merupakan hak yang bersifat mendasar. Hak Asasi Manusia (HAM) adalah hak-hak yang bersifat mendasar dan inheren dengan jati diri manusia secara universal. Oleh karena itu, menelaah HAM sesungguhnya menelaah totalitas dalam kehidupan dan sejauh mana kehidupan kita memberi tempat yang wajar kepada kemanusiaan.

Pengaturan terkait HAM dalam ketatanegaraan Republik Indonesia, diatur secara menyeluruh dan rinci dalam perundang-undangan yang dijadikan sebagai acuan normatif dalam peningkatan serta perlindungan HAM. Sesuai dengan prinsip rule of law, posisi hukum ditempatkan dalam

---

<sup>72</sup> Urip Santoso, "Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan (Suatu Kajian Perolehan Hak dan Perpanjangan Jangka Waktu)" ADIL: Jurnal Hukum Vol. 2 No. 3 (Desember 2011), 294.

posisi tertinggi yang artinya setiap orang diperlakukan sama di depan hukum yang secara jelas diatur dalam UUD 1945. Sehingga pasal-pasal ini memberikan kesimpulan bahwa setiap diskriminasi dalam bentuk apapun secara tegas dilarang oleh hukum tanpa terkecuali, terlebih yang berkaitan dengan HAM. Sebab hak asasi bukanlah hak yang diberikan, tetapi merupakan aktualisasi harkat martabat manusia.<sup>73</sup>

Berdasarkan pengertian diatas,, maka satu-satunya kriteria untuk mendapatkan HAM adalah menjadi manusia. Dalam hal ini, HAM bersandar pada dua nilai utama yaitu martabat manusia dan kesetaraan. Sehingga tidak ada syarat, kondisi, kualifikasi, atau pengetahuan apapun yang dibutuhkan untuk bias memiliki HAM.<sup>74</sup>

## 2. Hukum Kebendaan

### A. Pengertian Hukum Benda

Hukum Benda adalah Peraturan-peraturan hukum yang mengatur tentang benda atau barang-barang (*zaken*) dan Hak Kebendaan (*zakelijk recht*). Hukum Benda diatur dalam:

- a. Buku II KUHPerdara

<sup>73</sup> Lailat Fitriana, Muhammad Faisol dan Badrut Tamam, "Tafsir Hak Asasi Manusia dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Tentang Politik Dinasti Perspektif Fiqh Siyasah", *Rechtenstudent Journal* 3 (3), December 2022, 372.

<sup>74</sup> Nurliah Nurdin dan Astika Ummy Athahira, *HAM, Gender dan Demokrasi, (Sebuah Tinjauan Teoritis dan Praktis)* (Jakarta:Sketsa Media, 2022), 1.

- b. Undang-undang No. 5 tahun 1960 (undang-undang pokok Agraria /UUPA) khusus mengatur tentang tanah.
- c. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- d. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

## B. Pembagian benda

Pembagian benda menurut golongannya, yakni:

- a. Dalam pasal 503 KUH Perdata, benda digolongkan dalam benda bertubuh, berwujud (*material*) yaitu benda yang nyata dapat dilihat dan benda yang tidak bertubuh, tidak berwujud (*immaterial*) yaitu berupa hak-hak, misalnya hak piutang, hak cipta, hak pengarang dan sebagainya.
- b. Menurut pasal 504 KUH. Perdata, benda terdiri atas benda bergerak (*roerende zaken*) dan benda tidak bergerak (*on roerende zaken*).

## C. Benda tidak bergerak dan benda bergerak

### 1) Benda Tidak Bergerak (*on roerende zaken*).

Undang-undang menggolongkan suatu benda itu ke dalam benda tidak bergerak apabila :

- a. Menurut sifatnya benda itu tidak dapat bergerak (pasal 506 KUH.Perdata) yaitu :

- a) Tanah dan apa-apa yang didirikan di atasnya seperti rumah, gedung dsb.
  - b) Pohon-pohonan
  - c) Pipa-pipa, got saluran air yang berada dalam tanah.
- b. Karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya (pasal 507 KUH. Perdata) yaitu segala sesuatu yang dilekatkan dengan tanah dan menurut undang-undang merupakan satu kesatuan dengan tanah atau yang dilekatkan.
- a) Pabrik dan mesin-mesin dalam pabrik
  - b) Perabot-perabot rumah
  - c) Ikan dalam kolam
  - d) Bahan bangunan yang berasal dari pembongkaran gedung dan dipergunakan untuk membangun gedung itu kembali.

c. Karena ditentukan undang-undang sebagai benda tidak bergerak didalam pasal 508 KUH.Perdata.yaitu hak-hak kebendaan terhadap benda tidak bergerak serta gugatan terhadap benda tidak bergerak.

## 2) Benda Bergerak (*roerende zaken*).

Suatu benda ditentukan undang-undang sebagai benda bergerak apabila :

- a. Menurut sifatnya dapat bergerak atau dipindahkan (pasal 509 KUH.Perdata) misalnya buku hewan, mobil dan lain-lain yang dapat dipindahkan-pindahkan.
- b. Ditentukan undang-undang sebagai benda bergerak dalam pasal 511 KUH. Perdata. Misalnya :
  - a) Hak pakai hasil dan hak pakai atas benda bergerak
  - b) Hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan.
  - c) Tuntutan mengenai benda-benda bergerak.
  - d) Sero/saham serta surat berharga lain
  - e) Hak cipta, hak pengarang, hak merek ds..<sup>75</sup>

### 3. Asas-asas Pemerintahan Yang Baik

Sejarah perkembangan AUPB di Indonesia dapat dilihat dari perkembangan prinsip AUPB dalam berbagai peraturan perundang-undangan, praktik penerapan AUPB dalam putusan pengadilan atau yurisprudensi serta doktrin.<sup>76</sup>

Secara yuridis, UU Administrasi Pemerintahan menyebutkan setidaknya ada 8 macam AAUPB. Dengan rincian 17 asas yang mengacu dari 8 asas dalam UU Administrasi Pemerintahan. Namun dalam penelitian ini peneliti menggunakan asas yang relevan dengan penelitian sebagai berikut:

<sup>75</sup> Martha Eri Safira, *Hukum Perdata*, (Ponorogo: Nata Karya, 2017), 57.

<sup>76</sup> Sri Nur Hari Susanto, "Penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Praktik Peradilan Di Indonesia", *Administrative Law & Governance Journal*. Volume 4 Issue 3, (September 2021), 463.

## 1. Asas Perlindungan Hukum

Asas ini menghendaki agar pemerintah melindungi hak atas kehidupan pribadi setiap pegawai negeri dan warga negara secara umum, sebagai konsekuensi negara hukum demokratis yang menjunjung tinggi dan melindungi hak asasi manusia.<sup>77</sup>

Sedangkan menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum merupakan adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingan tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dan hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.<sup>78</sup>

Hal ini senada dengan Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945

yang berbunyi:

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

Di sisi lain, pakar perlindungan hukum lainnya yakni

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum

<sup>77</sup> Nafiatul Munawaroh, “17 Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dan Penjelasannya”, Juli 2023, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-umum-pemerintahan-yang-baik-lt62d8f9bedcda1/>

<sup>78</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), 54.

adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.<sup>79</sup>

Teori perlindungan hukum merupakan bentuk upaya dalam melindungi kepentingan seseorang dalam hal ahli waris berkewarganegaraan asing untuk membentengi kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya dalam hal mengurus hak atas tanah yang diperolehnya karena pewarisan dari pewaris yang berkewarganegaraan Indonesia tersebut.

## 2. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Kepastian hukum merupakan suatu bentuk perlindungan hukum terhadap tindakan semena-mena dari perbuatan manusia yang lain yang kemudian nantinya akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Setiap orang mengharapkan adanya suatu kepastian hukum, karena dengan adanya hal tersebut maka manusia akan

---

<sup>79</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), 1.

lebih teratur. Hal ini karena hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>80</sup>

Kepastian hukum sangat identik dengan pemahaman positivisme hukum. Positivisme hukum berpendapat bahwa satu satunya sumber hukum adalah undang-undang, sedangkan peradilan berarti semata-mata penerapan undang-undang pada peristiwa yang konkrit. Kepastian hukum diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

Kepastian hukum yang dimaksud disini adalah kepastian akan berbagai aturan hukum yang di dalamnya tidak

---

<sup>80</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), 23.

terkandung kekaburan norma, kekosongan norma, maupun konflik norma, guna memberikan kepastian bagi masyarakat dalam melaksanakan aturan yang berlaku tersebut.

Pada penelitian ini adanya kepastian hukum dapat melindungi hak-hak para ahli waris yang berkewarganegaraan asing terhadap hak atas tanah warisnya yang diperoleh karena pewarisan dari orang tua yang berkewarganegaraan Indonesia dan juga terkait pendaftaran tanah karena pewarisan.

### 3. Asas Kecermatan

Asas kecermatan menghendaki bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaannya sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum ditetapkan dan/atau dilakukan.

Asas ini bertujuan agar aktivitas penyelenggaraan pemerintahan tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara. Dengan demikian, ketika pemerintah hendak mengeluarkan keputusan harus meneliti semua fakta dan kepentingan yang relevan dalam pertimbangan.

Kecermatan hakim untuk mengetahui tentang duduk perkara yang sebenarnya adalah suatu tugas yang harus diperhatikan, sehingga apabila duduk perkara yang

sesungguhnya diketahui maka pemeriksaan terhadap perkara sudah selesai yang selanjutnya dijatuhkan putusan. Kecermatan dalam menjatuhkan putusan dimulai ketika pertama kali hakim menerima berkas perkara, mempelajari berkas perkara dan akan menemukan pokok permasalahan para pihak.<sup>81</sup>

#### 4. Asas Kemanfaatan

Hukum adalah segala yang berguna bagi rakyat. Sebagai bagian dari cita hukum (*idee des recht*), keadilan dan kepastian hukum membutuhkan pelengkap yaitu kemanfaatan hukum. Kemanfaatan dapat diartikan sebagai kebahagiaan (*happiness*). Baik buruknya suatu hukum bergantung pada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan atau tidak pada manusia. Hukum yang baik adalah hukum yang dapat memberikan manfaat kepada setiap subyek hukum.

Pelaksanaan dan penegakan hukum harus dapat menghindari timbulnya kerusuhan yang muncul di masyarakat. Kemanfaatan disini dapat juga diartikan dengan kebahagiaan. Sebaliknya Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan Hukum. Hukum adalah manusia, maka pelaksanaan atau penegakan Hukum harus

---

<sup>81</sup> Teddy Lahati, "Proses Hakim Dalam Membuat Putusan Mengkonstair", September 6, 2013, <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/proses-hakim-dalam-membuat-putusan-mengkonstatir-bagian-i-oleh-teddy-lahati-shi-99>

memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya pelaksanaan atau ditegakkan timbul keresahan didalam masyarakat.

Menurut Jeremy Bentham yang dikenal sebagai tokoh aliran ini dan dikenal sebagai utilitarianisme individual mengatakan bahwa hukum bertujuan menjamin adanya bahagia sebanyak-banyaknya pada orang sebanyak-banyaknya. Aliran utilitarianisme selanjutnya dikembangkan oleh John Stuart Mill yang membahas dua dasar pemikiran utiliter, yakni pertama, suatu dasar normatif dalam prinsip utilitas (kegunaan) dan kedua suatu dasar psikologis dalam hakikat manusia.

Dalam prinsip utilitas (kegunaan) normatif suatu tindakan dianggap baik kalau bermaksud mengusahakan kebahagiaan dan menghindari hal yang menyakitkan dan buruk. Dasar dari prinsip psikologis berasal dari keyakinannya bahwa semua orang punya keinginan dasar untuk bersatu dan hidup harmonis dengan sesama manusia.<sup>82</sup>

Asas ini menegaskan bahwa dalam penyelenggaraan negara, manfaat harus diperhatikan secara seimbang. Manfaat tersebut harus seimbang antara berbagai faktor sebagai berikut:

---

<sup>82</sup> Hayah El-Nabela, "Tinjauan Asas Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 74/Pdt.G/2015/PN.Jmr Tentang Wanprestasi Perjanjian Kredit Perbankan Dan Perbuatan Melawan Hukum" (Skripsi IAIN Jember, 2018), 31.

- a. Kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain
- b. Kepentingan individu dengan masyarakat.
- c. Kepentingan warga masyarakat dan masyarakat asing
- d. Kepentingan kelompok masyarakat yang satu dan kepentingan kelompok masyarakat yang lain
- e. Kepentingan pemerintah dengan warga masyarakat
- f. Kepentingan generasi yang sekarang dan kepentingan generasi mendatang
- g. Kepentingan manusia dan ekosistemnya
- h. Kepentingan pria dan wanita.<sup>83</sup>

#### 5. Maqashid Syariah

Maqashid al-shariyah adalah dua kata yang terdiri dari *maqāṣid* dan *alsharī'ah*. Maqāṣid merupakan bentuk jamak (plural) dari kata maqṣid yang berarti “tempat yang dituju atau dimaksudkan” atau maqṣad yang berarti “tujuan atau arah”. Dalam ilmu sarf maqāṣid berasal dari timbangan *قصد - يقصد - قصدا* memiliki makna yang bermacam-macam. Di antaranya diartikan “jalan yang lurus atau fokus, berpegang teguh, adil, maksud atau tujuan, keinginan yang kuat”, “menyengaja atau bermaksud kepada sesuatu (*qaṣada ilayh*)”.

---

<sup>83</sup> Nafiatul Munawaroh, “17 Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-umum-pemerintahan-yang-baik-lt62d8f9bedcda1/>

Selanjutnya kata *al-sharī'ah* awalnya digunakan untuk menunjukkan air yang mengalir dan keluar dari sumbernya, kemudian digunakan untuk menunjukkan kebutuhan semua makhluk hidup terhadap air. Eksistensi air menjadi sangat penting dan merupakan kebutuhan primer bagi kehidupan, sehingga untuk memenuhi kebutuhan ini diperlukan jalan atau metode. Metode tersebut disebut *al-shir'ah* karena memiliki arti yang sama dengan *al-shar'* dan *al-sharī'ah* yang bermakna agama Allah.

Di antara pengertian tersebut *maqāṣid al-sharī'ah* adalah tujuan, target atau hasil akhir berupa kemaslahatan hakiki dengan ditetapkannya hukum pada manusia. Pengertian lainnya *maqāṣid al-sharī'ah* adalah tujuan akhir dan rahasia bahkan nilai atau norma serta makna-makna ditetapkannya sebuah hukum.<sup>84</sup>

Menurut Asy-Syatibi, *Maqashid Syariah* secara umum dapat dikelompokkan menjadi dua katagori yaitu yang berkaitan dengan tujuan syariah (Tuhan) dan yang berkaitan dengan tujuan para Mukallaf (orang yang telah mampu bertindak hukum). Jadi, dapat dilihat dari dua sudut pandang yaitu:

1. *Maqashid Al-Syariah* (Tujuan Tuhan)

*Maqashid al-syariah* mengandung empat aspek yaitu:

- a) Tujuan awal dari syariat yakni kemaslahatan didunia dan diakhirat

---

<sup>84</sup> Abdul Helim, *Maqasid al-shariah versus usul (Konsep dan Posisinya dalam Metodologi Hukum Islam)* (Yogyakarta:Pustaka pelajar, 2019), 7.

- b) Syariat sebagai sesuatu yang harus di pahami
- c) Syariat sebagai suatu hukum taklif yang harus dilakukan
- d) Tujuan syariat adalah membawa manusia ke bawah naungan hukum.

Aspek pertama berkaitan dengan muatan dan hakikat maqashid al-syariah. Aspek kedua berkaitan dengan dimensi bahasa agar syariat dapat dipahami sehingga dicapai kemaslahatan yang dikandungnya. Aspek ketiga berkaitan dengan pelaksanaan ketentuan-ketentuan syariat dalam rangka mewujudkan kemaslahatan. Ini juga berkaitan dengan kemampuan manusia untuk melaksanakannya. Aspek yang terakhir berkaitan dengan kepatuhan manusia sebagai mukallaf dibawah dan terhadap hukum-hukum Allah. Atau dalam istilah yang lebih tegas aspek tujuan syariat berupaya membebaskan manusia dari kekangan hawa nafsu.

## 2. Maqashid Al-Mukallaf (Tujuan Mukallaf)

Kemaslahatan yang akan diwujudkan itu menurut asy-syatibi terbagi kepada tiga tingkatan yaitu kebutuhan dharuriyat, kebutuhan hajiyat, dan kebutuhan tahsiniyat.

### a. Kebutuhan dharuriyat

Dharuriyat ialah kebutuhan yang harus ada dan ketiadaannya akan menghancurkan kehidupan secara total. Bila tingkat kebutuhan ini tidak terpenuhi, akan terancam

keselamatan umat manusia baik di dunia maupun diakhirat kelak. Menurut imam asy-syatibi ada lima hal yang termasuk dalam kategori ini, yaitu memelihara agama, memelihara jiwa, memelihara akal, memelihara kehormatan dan keturunan, serta memelihara harta. Dan supaya lebih terperinci lagi maqashid syariah di dalam dharuriyat terbagi menjadi lima yang disebut dengan *al-kuliyat al-khamsah* yaitu: pertama, *hifdz diin* artinya terjaga norma agama dari hal-hal yang mengotorinya baik dari sisi akidah maupun amal. Kedua, *hifdz nafs* yaitu melindungi hak hidup setiap individu dan masyarakat secara kolektif serta segala hal yang dapat mengancam jiwa. Ketiga, *hifdz aql* mencegah terjadinya cacat pada akal yang dapat mengganggu daya pikir dan kreativitas, karena akal sangat urgent sekali dalam menumbuhkan semangat menggali nilai-nilai agama sehingga harus dijaga dari hal-hal yang merusaknya. keempat, *hifdz nashl*, melangsungkan kelestarian generasi dengan memudahkan proses pernikahan, menghindari setiap kebijaksanaan yang dapat memutus kelangsungan hidup. kelima, *hifdz mal*, mengembangkan sumber-sumber perekonomian rakyat, menjamin hak milik pribadi dan menjaga keamanan harta tersebut. Setiap ayat hukum bila

diteliti akan ditemukan alasan pembentukannya yang tidak lain adalah untuk memelihara lima pokok diatas.

b. Kebutuhan Hajiyat

Hajiyat ialah kebutuhan dimana bila tidak terwujudkan tidak sampai mengancam keselamatannya, namun akan mengalami kesulitan. Hajiyat yang dimaksud untuk menghilangkan kesulitan atau menjadikan pemeliharaan terhadap lima unsur pokok lebih baik lagi. Dalam kategori ibadah Islam mensyariatkan beberapa hukum rukhsah (keringanan) bilamana kenyataannya mendapat kesulitan dalam menjalankan perintah Allah.

c. Kebutuhan tahsiniyat

Tahsiniyat ialah tingkat kebutuhan yang apabila tidak terpenuhi tidak mengancam eksistensi salah satu dari lima pokok diatas dan tidak pula menimbulkan kesulitan.

Tingkat kebutuhan ini berupa kebutuhan pelengkap.

Tahsiniyat ini juga dapat disebut suatu yang diperlukan untuk menjadi kehidupan lebih indah dan harmoni yang dapat menghiasi kehidupan sosial dan menjadikan manusia mampu berbuat dalam urusan-urusan hidup secara lebih baik.<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> Agung Kurniawan, "Konsep Maqashid Syariah Imam Asy-Syatibi Dalam Kitab AL Muwafaqat", al mabsut Vol. 15, No. 1, Maret 2021, 31.

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah seperangkat pengetahuan tentang langkah-langkah sistematis dan logis dari pencarian data terhadap masalah yang berkenaan untuk diolah, dianalisis, diambil kesimpulan dan dicarikan cara pemecahan. Dalam hal lain dirumuskan metode penelitian merupakan cara yang dipakai dalam mengumpulkan data sementara. Adapun metode penelitian skripsi ini sebagai berikut:<sup>86</sup>

##### A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini berjenis yuridis normatif, yaitu penelitian dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka yang menggunakan data sekunder. Data sekunder mencakup dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud, penelitian sumber data sekunder utama yaitu didasarkan pada hukum positif. Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan dari sudut bentuknya, maka penelitian skripsi ini adalah deskriptif analitis yang bertujuan untuk memperoleh suatu uraian atau gambaran umum yang menyeluruh dan sistematis, serta menguraikan keadaan ataupun fakta yang ada.<sup>87</sup>

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual

---

<sup>86</sup> Rahmadi, Pengantar Metodologi Penelitian (Banjarmasin: Antasari Press, 2011), 9.

<sup>87</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), 10.

(*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Terkait dengan isu hukum yang menjadi topik bahasan, yaitu implementasi pembagian waris tanah warga negara asing maka digunakan pendekatan perundang-undangan yang diharapkan mampu menjawab isu hukum tersebut. Setelah dilakukan telaah terhadap regulasi-regulasi terkait isu hukum tersebut, maka hasilnya akan digunakan sebagai argumen untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi tersebut.

Sedangkan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>88</sup> Selain dari pendekatan perundang-undangan konsep hukum yang dapat menjawab isu hukum lainnya yaitu dengan menggunakan pendekatan konseptual. Guna dapat menjawab isu hukum yang menjadi pokok permasalahan, maka pendekatan konseptual digunakan untuk memahami lebih mendalam terkait dengan prinsip-prinsip, baik melalui doktrin-doktrin hukum maupun pandangan-pandangan hukum. Konsep-konsep yang berkaitan dengan implementasi pembagian waris tanah warga negara asing akan mampu membantu menjawab isu hukum yang menjadi topik permasalahan.

---

<sup>88</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 115.

Pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan kasus ini bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian dalam hal ini putusan no. 37 K/Ag/2016, putusan no. 785 K/Pdt/2019, putusan no. 797/Pdt.G/2020/PN.Sby dan putusan no. 557/Pdt.P/2022/PA.Mdn.<sup>89</sup>

## B. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dapat kita gunakan sebagai bahan untuk sebuah penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>90</sup>

Bahan hukum primer yang digunakan peneliti adalah sebagai berikut:

- a. Studi Kepustakaan, yaitu dengan mengkaji data sekunder yang terdiri dari:<sup>91</sup>

<sup>89</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* Cet. Ke-4 (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), 93.

<sup>90</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), 141

<sup>91</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian*, 52.

1) Bahan Hukum Primer, merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat yaitu berupa peraturan perundang-undangan terkait dengan penelitian ini, terdiri atas:

- a) Undang-Undang Dasar 1945
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.
- d) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
- e) Instruksi Presiden RI Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam
- f) Putusan Hakim di Pengadilan Agama, Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung
  1. Putusan no. 37 K/Ag/2016
  2. Putusan no. 785 K/Pdt/2019
  3. Putusan no. 797/Pdt.G/2020/PN.Sby
  4. Putusan no. 557/Pdt.P/2022/PA.Mdn

2) Bahan Hukum Sekunder, yang merupakan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum. Bahan-bahan sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedi hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan

pengadilan, dan lain sebagainya. Penelitian hukum yang beranjak pada hukum primer, baik itu yang berwujud peraturan perundang-undangan maupun putusan hakim adalah tidak akan dapat dengan mudah untuk memahami isi peraturan perundang-undangan atau putusan hakim itu. Peneliti akan lebih mudah untuk memahaminya ketika peneliti harus membaca terlebih dahulu bahan-bahan hukum sekunder yang mengulas bahan-bahan hukum primer yang akan dijadikan sumber penelitian. Lebih sesuai lagi jika seorang meneliti membaca buku-buku teks yang khusus memang berisi komentar mengenai peraturan perundang-undangan atau putusan hakim.

- 3) Bahan Hukum Tersier, merupakan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari ensiklopedia, kamus, dan situs internet.<sup>92</sup>

### C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik yang digunakan dalam upaya pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode penilaian kepastakaan (*library research*). Metode penilaian kepastakaan ini dilakukan dengan cara melakukan penelusuran (*searching*), menghimpun, membaca dan mencari berbagai literatur, dokumen, peraturan perundang-undangan, karya penelitian lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Metode penilaian kepastakaan ini dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

---

<sup>92</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020) 63.

pertama, melakukan penelitian dengan melakukan kutipan langsung yaitu mengutip pendapat para ahli secara keseluruhan tanpa mengubah kalimat aslinya serta menelaah putusan dan undang-undang. Kedua, melakukan penilaian dengan melakukan kutipan tidak langsung yaitu mengutip pendapat para ahli akan tetapi dengan cara mengganti redaksi kalimatnya tanpa menghilangkan maksud dari pendapat para ahli tersebut terkait dengan penelitian yang dilakukan.

#### **D. Analisis Bahan Hukum**

Sifat analisis pada penelitian normatif ini adalah preskriptif yaitu untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang dilakukan. Argumentasi dilakukan untuk memberikan preskripsi atau memberikan penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya atau seharusnya menurut hukum, (norma hukum, asas dan prinsip hukum, doktrin atau teori hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum yang diteliti. Tentunya sangat terkait juga dengan pendekatan apa yang digunakan sehingga berpengaruh terhadap analisis bahan hukum yang ada dalam penelitian hukum normatif.

Dalam menganalisis bahan Hukum diperlukan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar yang kita peroleh dari buku-buku, jurnal ilmiah, skripsi, tesis, dan juga disertasi sehingga dapat digunakan untuk memperoleh data yang ada dalam penelitian ini.

Langkah awal yang penulis lakukan dalam menganalisis data ini adalah pengorganisasian data dalam bentuk mengatur, mengurutkan serta mengelompokkan data sesuai dengan kategori, tujuan pengolahan serta menganalisis data-data yang terkumpul dengan metode deskriptif analitik yaitu metode yang menekankan pada pemberian sebuah gambaran baru terhadap data yang terkumpul.

Bahan hukum yang telah dihimpun, kemudian dikelompokkan dan ditelaah menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus.<sup>93</sup>

#### **E. Tahap Penelitian**

Bagian ini menjelaskan beberapa tahapan dalam proses penelitian yang berkaitan dengan kegiatan penelitian. Tahapan-tahapan ini terbagi menjadi beberapa bagian yaitu, tahap pra lapangan, tahap pelaksanaan, dan terakhir tahap penyelesaian, berikut peneliti uraikan:

##### **a. Tahap Pra Penelitian**

Tahap yang dilakukan pada tahap ini adalah:

- 1) Menyusun rencana penelitian.
- 2) Menentukan objek penelitian.
- 3) Mengajukan judul kepada dosen pengampu
- 4) Menyusun metode penelitian
- 5) Meninjau kajian pustaka.

##### **b. Tahap Pelaksanaan**

---

<sup>93</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian*, 64.

Pada tahap ini peneliti melaksanakan tahap dimana peneliti mengumpulkan data melalui riset data pada direktori putusan mahkamah agung untuk melihat berapa banyak data yang dapat diperoleh.

c. Tahap Penyelesaian

Tahap ini adalah tahap paling akhir, dimana setelah peneliti rampung dalam pengumpulan data langkah selanjutnya adalah penulisan laporan atau hasil penelitian. Di tahap ini peneliti melakukan beberapa rangkain analisis data kualitatif pada data-data yang diperoleh sebelumnya.

Langkah selanjutnya yang dilakukan saat tahap analisis, peneliti melakukan tahap reduksi data, penyajian data, verifikasi data, serta pengambilan kesimpulan. Setelah tahap ini selesai maka peneliti menyerahkan hasil penelitian kepada dosen pengampu untuk diperiksa dan direvisi jika terdapat kesalahan ataupun kekurangan.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Analisis Terhadap Putusan Hakim Dalam Perkara Hak Waris Tanah Warga Negara Asing

##### 1) Analisis Putusan Nomor 37 K/Ag/2016

###### a) Gambaran Pokok Perkara

Perkara dengan nomor Putusan Nomor 37 K/Ag/2016 adalah salah satu perkara waris yang ditangani oleh Mahkamah Agung pada tingkat kasasi. Perkara tersebut adalah perkara gugatan waris tanah dari Firdaus bin Endang Dahlan, Fitri binti Endang Dahlan, Fickri Dahlan Mustopa bin Endang Dahlan sebagai penggugat (semula tergugat pada tingkat pertama dan banding) melawan Hj. Siti Salamah binti Wirasupena, Ny. Siti Samsyah, Hj. Titin Fathonah alias Fathonah binti Mohamad Mustopa, Ahmad Sutarman, Ine Rachmawati Mustopa binti H. Mohamad Mustopa, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari Jan Darjan Mustopa bin H. Mohamad Mustopa (Warga Negara Asing), E. Safrudin Mustopa bin H. Mohamad Mustopa, Uu Syamsudin alias Sammy Montana bin H. Mohamad Mustopa (Warga Negara Asing), Lilis Fatwah Mustopa binti H. Mohamad Mustopa (Warga Negara Asing), dan Sri Sukmawati Mustopa binti H. Mohamad Mustopa sebagai tergugat (semula penggugat pada tingkat pertama dan banding).

Para tergugat kasasi adalah istri dan anak-anak sah dari hasil perkawinan orang tuanya yang bernama H. Mohamad Mustopa dengan Hj. Siti Salamah pada tanggal 30 Mei 1940, sesuai dengan Akta Nikah Nomor 989/8357/1940. Sedangkan para penggugat adalah anak-anak dari almarhum Endang Dahlan dan sebagai cucu dari almarhum H. Mohamad Mustopa.

Dari hasil perkawinan orang tua para tergugat dikaruniai 15 (lima belas) orang anak, namun 1 (satu) anak yang bernama Maman Rahman telah meninggal terlebih dahulu sebelum ayahnya atau pewaris (alm. H. Mohamad Mustopa) meninggal dunia, dengan rincian saat ini menjadi 8 (delapan) anak laki-laki dan 6 (enam) anak perempuan. Ayah para tergugat meninggal dunia pada usia 67 tahun di Rumah Sakit Husada Jakarta pada tanggal 9 Mei 1985 dan dimakamkan di Taman Bahagia Sukabumi. Maka oleh ibu para tergugat, yaitu Hj. Siti Salamah, telah dimohonkan Fatwa Waris ke Pengadilan Agama Sukabumi dan telah dikeluarkan Surat Penetapan Fatwa Ahli Waris Nomor 614/URS/1985, tanggal 3 Agustus 1985. Dalam Fatwa Waris tersebut telah memutuskan dan menetapkan bahwa Ahli Waris dari almarhum H. Mohamad Mustopa adalah sebagai berikut:

- 1) Hj. Siti Salamah, selaku istri
- 2) Endang Dahlan, selaku anak kandung laki-laki
- 3) Jan Daryan, selaku anak kandung laki-laki

- 4) Cecep Abdurahman, selaku anak kandung laki-laki
- 5) Anang Darmawan, selaku anak kandung laki-laki
- 6) Udoh Dahsad, selaku anak kandung laki-laki
- 7) E. Safrudin, selaku anak kandung laki-laki
- 8) Uu Syamsudin, selaku anak kandung laki-laki
- 9) Euis Fatimah, selaku anak kandung perempuan
- 10) Titin Fatonah, selaku anak kandung perempuan
- 11) Lilis Fatwah, selaku anak kandung perempuan
- 12) Tuti Fatmawati, selaku anak kandung perempuan
- 13) Sri Sukmawati, selaku anak kandung perempuan
- 14) Ine Rahmawati, selaku anak kandung perempuan
- 15) Eman Sulaeman, selaku anak kandung laki-laki

Pada tanggal 18 Agustus 1988, salah seorang anak almarhum H. Mohamad Mustopa dan Hj. Siti Salamah yang bernama Endang Dahlan (anak pertama) telah meninggal dunia karena sakit dan meninggalkan orang-orang yang berhak untuk ditetapkan sebagai ahli waris pengganti (anak-anaknya), yaitu:

- 1) Fitrie, umur 43 tahun (anak perempuan)
- 2) Fickrie Dahlan Mustopa, umur 41 tahun (anak laki-laki)
- 3) Firdaus, umur 39 tahun (anak laki-laki)

Ketiganya merupakan cucu dari almarhum H. Mohamad Mustopa dan dalam hal ini sebagai para tergugat pada tingkat pertama. Bahwa semasa hidupnya almarhum Endang Dahlan telah

menikah dengan istrinya Herry Huriah Gesik (sekarang masih hidup), namun telah bercerai pada tahun 1977, lama sebelum almarhum meninggal dunia.

Pada tanggal 14 Oktober 1989, Udoh Dahsad (anak kelima) meninggal dunia dan meninggalkan orang yang berhak untuk ditetapkan sebagai ahli waris, yaitu Siti Syamsiah (istri) dan tidak ada ahli waris lainnya. Selang beberapa tahun kemudian yakni pada tanggal 7 Februari 2001, Cecep Abdurahman/Cecep Durochman (anak ketiga) dinyatakan meninggal dunia karena sakit dan tidak meninggalkan ahli waris, karena belum menikah. Satu tahun kemudian, tepatnya pada tanggal 1 Mei 2002, Tuti Fatmawati (anak kesebelas) dinyatakan meninggal dunia dan meninggalkan orang-orang yang berhak untuk ditetapkan sebagai ahli waris dan ahli waris pengganti/anak-anaknya, yaitu:

- 1) Ahmad Sutarman (suami)
- 2) Ibrahim Armanda Mustopa (anak laki-laki)
- 3) Isa Tarmania Mustopa (anak laki-laki)

Selanjutnya pada tanggal 29 November 2013, Euis Fatimah Mustopa (anak kedelapan) dinyatakan meninggal dunia karena sakit dan tidak meninggalkan ahli waris, karena belum menikah. Dan pada tanggal 25 Mei 2014, meninggal dunia pula almarhum Eman Sulaeman (anak keempat belas) karena sakit dan tidak meninggalkan ahli waris, karena belum Kawin.

Karena Fatwa Waris dari Pengadilan Agama Sukabumi, yaitu Surat Penetapan Fatwa Ahli Waris Nomor 614/URS/1985, tanggal 3 Agustus 1985 sudah sangat lama dibuatnya dan sekarang sudah banyak perubahan perubahan ahli waris yang sudah meninggal dunia, maka para Penggugat akan memohon kepada Majelis Hakim untuk dibuatkan surat penetapan ahli waris yang baru berdasarkan kondisi saat ini.

Maka, para penggugat yang merupakan anak-anak dari alm H. Mohamad Mustopa dan para Tergugat yang merupakan cucu dari alm H. Mohamad Mustopa memerlukan ketentuan bagian masing-masing ahli waris tersebut menurut hukum islam, karena sudah jelas orang-orangnya, oleh karenanya para penggugat memohon kepada Pengadilan Agama Sukabumi untuk menetapkan subjek hukum sebagaimana diuraikan di atas sebagai ahli waris yang sah dari alm H. Mohamad Mustopa serta menetapkan pula bagian masing-masing ahli waris tersebut berdasarkan ketentuan hukum Islam dan atau berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Saat alm. H. Mohamad Mustopa meninggal dunia, di samping meninggalkan ahli waris sebagaimana disebutkan di atas, juga meninggalkan harta benda yang merupakan harta warisan sebagai berikut:

- a) Tanah berikut bangunan rumah di atasnya, terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 108, RT. 002, RW. 005, Kelurahan Benteng, Kecamatan Warudoyong, Kota Sukabumi, Sertifikat Hak Milik atas nama para ahli waris, Sertifikat Hak Milik Nomor 84, Surat Ukur Nomor 409, tanggal 11 September 1941, luas 1.662 m<sup>2</sup>, dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : Jalan Jenderal Sudirman

Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik Nomor 83,  
sebagaimana pada point b di

bawah

Sebelah Barat : Duta Karya Motor

Sebelah Timur : PT. Bank Panin Tbk.

- b) Tanah berikut bangunan rumah di atasnya, terletak di Jalan Arif Rahman Hakim Nomor 91 (dahulu Jalan Benteng Nomor 6), RT. 002, RW. 005, Kelurahan Benteng, Kecamatan Warudoyong, Kota Sukabumi, Sertifikat Hak Milik atas nama para ahli waris, Sertifikat Hak Milik Nomor 83, Surat Ukur Nomor 57, tanggal 25 Februari 1910, luas 267 m<sup>2</sup>, dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : Tanah Hak Milik Nomor 84,

sebagaimana pada point a di atas

Sebelah Selatan : Jalan Arief Rahman Hakim

Sebelah Barat : Tanah Bapak Said

Sebelah Timur : Tanah Bapak Jafar

- c) Tanah sawah, terletak di Blok Benteng, Lingkungan Kota Kulon Kecamatan Warudoyong, Kota Sukabumi, Sertifikat Hak Milik masih atas nama Pewaris/H. Mohamad Mustopa, Sertifikat Hak Milik Nomor 469, Surat Ukur Nomor 130/1984, tanggal 11 Februari 1984, luas 3.380 m<sup>2</sup>, dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : Tanah Hj. Siti Zainab

Sebelah Selatan : Tanah Toto

Sebelah Barat : Tanah Mamad

Sebelah Timur : Tanah Welly

Selanjutnya ketiga bidang tanah di atas tersebut sebagai tanah objek sengketa. Bahwa harta warisan sebagaimana disebutkan di atas sampai almarhum H. Mohamad Mustopa meninggal dunia masih dalam keadaan utuh, tidak terkait sengketa keperdataan dalam bentuk apapun dengan pihak ketiga, tetapi sampai kini setelah almarhum meninggal dunia sebagian harta tersebut, yaitu tanah pada point b di atas masih dikuasai dan ditempati oleh para tergugat yakni Fitrie, Fickrie dan Firdaus selaku cucu nya secara melawan hukum dan tanpa hak. Sedangkan anak-anak alm Mohamad Mustopa telah berusaha meminta bagian-bagian yang menjadi hak anak-anaknya kepada ketiga cucunya melalui musyawarah kekeluargaan, akan tetapi tidak membuahkan hasil,

karena para tergugat bersikeras tetap dengan pendiriannya tidak mau memberikan bagian yang menjadi hak para penggugat tersebut.

Pada tahun 1985 pula, telah terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah (sertifikat) dengan nama-nama sesuai dengan Fatwa Waris Nomor 614/URS/1985, tanggal 3 Agustus 1985 dan nama pemegang hak dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 84, Surat Ukur Nomor 409, tanggal 11 September 1941, dengan luas 1662 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 83, Surat Ukur Nomor 57, tanggal 25 Februari 1910, dengan luas 267 m<sup>2</sup> pemegang hak dalam sertifikat tersebut adalah:

- a) Hj. Siti Salamah binti Wirasupena
- b) Endang Dahlan bin H. Mohamad Mustopa (almarhum ayah dari Fitrie, Fickrie dan Firdaus )
- c) Jan Daryan bin H. Mohamad Mustopa (Warga Negara Asing)
- d) Cecep Abdurahman bin H. Mohamad Mustopa (almarhum)
- e) Anang Darmawan bin H. Mohamad Mustopa (almarhum)
- f) Udoh Dahsad bin H. Mohamad Mustopa (almarhum)
- g) Safrudin bin H. Mohamad Mustopa (tempat tinggal di Amerika)
- h) Uu Syamsudin bin H. Mohamad Mustopa (Warga Negara Asing)
- i) Euis Fatimah binti H. Mohamad Mustopa (almarhum)

- j) Titin Fatonah binti H. Mohamad Mustopa (almarhum)
- k) Lilis Fatwah binti H. Mohamad Mustopa (Warga Negara Asing)
- l) Tuti Fatmawati binti H. Mohamad Mustopa (almarhum)
- m) Sri Sukmawati binti H. Mohamad Mustopa (tempat tinggal di Amerika)
- n) Ine Rahmawati binti H. Mohamad Mustopa (almarhum)
- o) Eman Sulaeman bin H. Mohamad Mustopa (almarhum)

Fitrie, Fickrie dan Firdaus berpendapat ke-3 tergugat rekonsvansi yang merupakan saudara dan saudari ayahnya yang telah lama menetap dan berkewarganegaraan asing bertahun-tahun lamanya tersebut di atas, yaitu:

- 1) Jan Darjan Mustopa, beralamat di 500 Ocean Avenue, Apt, 1 E VBrooklyn, New York 11226, USA, Nomor Passport (USA): 471959161
- 2) Uu Syamsudin alias Sammy Montana, beralamat di 45 Tennis CT, Apt, F5, Brooklyn, New York 11226, USA, Nomor Passport (USA): 210553120
- 3) Lilis Fatwah Mustopa, yang beralamat di beralamat di 500 Ocean Avenue, Apt, 1 E Brooklyn, New York 11226, USA, Nomor Passport (USA): A 3794191

Mereka berpendapat dengan sendirinya saudara dan saudari ayahnya tersebut pada tingkat pertama telah melepaskan hak atas

kepemilikan tanah dan bangunan tersebut dan memohon untuk tidak diikutsertakan karena berkewarganegaraan asing di dalam perhitungan pembagian (perhitungan faraidh) tanah dan bangunan tersebut yang menjadi objek sengketa.

Pada tahun 1999, Fickrie memohon untuk tinggal dan merenovasi bangunan di objek sengketa point b dan permohonan tersebut diizinkan oleh nenek nya yaitu Hj. Siti Salamah. Setelah menetap selama 6 bulan terjadi musibah kepada Fickrie yang terganggu secara psikologis dan ditinggalkan oleh anak istrinya hingga sekarang, semenjak kejadian tersebut Firdaus bertanggung jawab dalam mengurus dan memenuhi kebutuhan hidup Fickrie, ibu (Herry Huriah) dan keponakan.

Dengan maksud tersebut Firdaus pun memulai membangun usaha, yang pertama mendirikan warung ayam goreng di tanah yang sekarang menjadi objek sengketa point a (1.662 m<sup>2</sup>) dan hanya membangun dengan luas 20 m<sup>2</sup>, lebar 5 m x panjang 4 m dengan seizin nenek Hj. Siti Salamah.

Usaha Firdaus pun berkembang dan membangun tempat usaha lain berupa rental PS3 MM dengan seizin nenek di tanah yang sekarang menjadi objek sengketa point b dan seluruh renovasi bangunan dan tempat usaha tersebut.

Maka Fitrie, Fickrie dan Firdaus berpendapat bahwa wajar apabila mereka berusaha mempertahankan haknya yang mana

tempat yang menjadi objek sengketa tersebut point a dan b adalah tempat mata pencaharian dan tempat tinggal mereka.

Oleh karena perbedaan harga dan kestrategisan objek sengketa point a dan b, yang jauh berbeda dengan objek sengketa point a (1.662 m<sup>2</sup>) lebih mahal harga permeternya dari point b (267 m<sup>2</sup>) serta kedudukan hukum atas tanah dan bangunan tersebut yang menjadi objek sengketa, maka wajar apabila para Fitrie, Fickrie dan Firdaus memohon untuk dibagi sesuai dengan luas di dalam sertifikat tersebut dan memohon untuk menjadikan warung ayam goreng menjadi titik pembagian untuk objek sengketa pada point a Jalan Jenderal Sudirman dengan lebar 8 m (dengan luas 200 m<sup>2</sup>) dan lebar 6 meter untuk objek sengketa point b Jalan A. R. Hakim 91 (dengan luas 72 m<sup>2</sup>), yang kedua titik tersebut telah mendapatkan izin nenek Hj. Siti Salamah semasa sehatnya.

Berdasarkan keterangan keduanya, saudara dan saudari ayahnya bersikeras untuk menjual objek sengketa tersebut kepada pembeli dengan harga yang sudah ditetapkan oleh para saudara dan saudari ayahnya tanpa seizin Fitrie, Fickrie dan Firdaus. Perjanjian tersebut dengan sengaja dilakukan tanpa memperhatikan hak-hak dan keadaan Fitrie, Fickrie dan Firdaus yang mana dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan dapat dikategorikan sebagai tindakan pidana (menghilangkan hak orang lain).

Fitrie, Fickrie dan Firdaus memohon kepada Pengadilan Agama Sukabumi agar menetapkan objek sengketa point a dan b adalah harta milik bersama kecuali nama-nama yang tercantum dalam sertifikat memiliki kewarganegaraan asing dan atau bertentangan dengan Undang-Undang R.I. Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat 1, 3 dan 4. Serta memerintahkan kepada Kepala BPN untuk mencabut hak kepemilikan atas tanah pada objek sengketa point a dan b, yaitu:

- 1) Jan Darjan Mustopa, Nomor Passport (USA): 471959161
- 2) Uu Syamsudin alias Sammy Montana, Nomor Passport (USA): 210553120
- 3) Lilis Fatwah Mustopa, Nomor Passport (USA): A 3794191.

**b) Pertimbangan Hakim Pada Tingkat Pertama**

Pengadilan Agama Sukabumi telah menjatuhkan Putusan Nomor 0454/Pdt.G/2014/PA.Smi. Hakim memutuskan mengabulkan sebagian gugatan anak-anak alm H. Mohamad Mustopa (penggugat) serta menetapkan ahli waris:

- a. Almarhum H. Mohamad Mustopa adalah:
  1. Hj. Salamah binti Wirasupena, mendapatkan 22/176 bagian
  2. Endang Dahlan, anak laki-laki, mendapatkan 14/176 bagian
  3. Jan Daryan, anak laki-laki, mendapatkan 14/176 bagian

4. Cecep Abdurahman, anak laki-laki, mendapatkan 14/176 bagian
5. Anang Darmawan, anak laki-laki, mendapatkan 14/176 bagian.
6. Udoh Dahsad, anak laki-laki, mendapatkan 14/176 bagian.
7. E. Safrudin, anak laki-laki, mendapatkan 14/176 bagian
8. Uu Syamsudin, anak laki-laki, mendapatkan 14/176 bagian
9. Euis Fatimah, anak perempuan, mendapatkan 7/176 bagian
10. Titin Fatonah, anak perempuan, mendapatkan 7/176 bagian
11. Lilis Fatwah, anak perempuan, mendapatkan 7/176 bagian
12. Tuti Fatmawati, anak perempuan, mendapatkan 7/176 bagian
13. Sri Sukmawati, anak perempuan, mendapatkan 7/176 bagian
14. Ine Rahmawati, anak perempuan, mendapatkan 7/176 bagian
15. Eman Sulaeman, anak laki-laki, mendapatkan 14/176 bagian.

b. Menetapkan Endang Dahlan telah meninggal dunia pada tanggal 18 Agustus 1988. Menetapkan ahli waris Endang Dahlan adalah:

1. Hj. Salamah binti Wirasupena memperoleh  $\frac{1}{6}$  bagian dari harta waris Endang Dahlan
2. Fickrie memperoleh  $\frac{2}{6}$  bagian dari harta waris Endang Dahlan
3. Fitrie memperoleh  $\frac{1}{6}$  bagian dari harta waris Endang Dahlan
4. Firdaus memperoleh  $\frac{2}{6}$  bagian dari harta waris Endang Dahlan.

c. Menetapkan Udoh Dahsad telah meninggal dunia pada tanggal 14 Oktober 1989. Menetapkan ahli waris Udoh Dahsad adalah:

1. Hj. Salamah binti Wirasupena, mendapatkan  $\frac{36}{216}$  bagian
2. Ny. Siti Syamsiyah (istri), mendapatkan  $\frac{54}{216}$  bagian
3. Euis Fatimah (saudara perempuan), mendapatkan  $\frac{7}{216}$  bagian
4. Jan Daryan (saudara laki-laki), mendapatkan  $\frac{14}{216}$  bagian
5. Ine Rahmawati (saudara perempuan), mendapatkan  $\frac{7}{216}$  bagian

6. Anang Darmawan (saudara laki-laki), mendapatkan 14/216 bagian
  7. E. Safrudin (saudara laki-laki), mendapatkan 14/216 bagian
  8. Uu Syamsudin (saudara laki-laki), mendapatkan 14/216 bagian
  9. Titin Fatonah (saudara perempuan), mendapatkan 7/216 bagian
  10. Lilis Fatwah (saudara perempuan), mendapatkan 7/216 bagian
  11. Tuti Fatmawati (saudara perempuan), mendapatkan 7/216 bagian
  12. Cecep Abdurahman/Cecep Durochman (saudara laki-laki), mendapatkan 14/216 bagian
  13. Euis Fatimah Mustopa (saudara perempuan), mendapatkan 7/216 bagian
  14. Eman Sulaeman (saudara laki-laki), mendapatkan 14/216 bagian.
- d. Menetapkan Cecep Abdurahman/Cecep Durochman meninggal dunia pada tanggal 07 Februari 2001. Menetapkan ahli waris dari Cecep Abdurahman/Cecep Durochman adalah:
1. Hj. Salamah binti Wirasupena, mendapatkan 16/96 bagian

2. Euis Fatimah (saudara perempuan), mendapatkan 5/96 bagian
3. Jan Daryan (saudara laki-laki), mendapatkan 10/96 bagian
4. Titin Fatonah (saudara perempuan), mendapatkan 5/96 bagian
5. Anang Darmawan (saudara laki-laki), mendapatkan 10/96 bagian
6. E. Safrudin (saudara laki-laki), mendapatkan 10/96 bagian
7. Uu Syamsudin (saudara laki-laki), mendapatkan 10/96 bagian
8. Sri Sukmawati (saudara perempuan), mendapatkan 5/96 bagian
9. Ine Rahmawati (saudara perempuan), mendapatkan 5/96 bagian
10. Tuti Fatmawati (saudara perempuan), mendapatkan 5/96 bagian
11. Euis Fatimah Mustopa (saudara perempuan),  
mendapatkan 5/96 bagian
12. Eman Sulaeman (saudara laki-laki), mendapatkan 10/96 bagian

e. Menetapkan Tuti Fatmawati meninggal dunia pada tanggal 01 Mei 2002. Menetapkan ahli waris dari Tuti Fatmawati adalah:

1. Hj. Salamah binti Wirasupena, mendapatkan  $\frac{4}{24}$  bagian
2. Ahmad Sutarman, suami, mendapatkan  $\frac{6}{24}$  bagian
3. Ibrahim Amanda Mustopa, anak laki-laki, mendapatkan  $\frac{7}{24}$  bagian
4. Isa Tarmina Mustopa, anak laki-laki, mendapatkan  $\frac{7}{24}$  bagian

f. Menetapkan Euis Fatimah Mustopa meninggal dunia pada tanggal 29 November 2013 dan Eman Sulaeman meninggal dunia pada tanggal 25 Mei 2014. Menetapkan ahli waris dari Euis Fatimah Mustopa dan Eman Sulaeman adalah:

1. Hj. Salamah binti wirasupena, mendapatkan  $\frac{8}{48}$  bagian
2. Titin Fatonah (saudara perempuan), mendapatkan  $\frac{5}{48}$  bagian

3. Jan Daryan (saudara laki-laki), mendapatkan  $\frac{10}{48}$  bagian

4. Lilis Fatwah (saudara perempuan), mendapatkan  $\frac{5}{48}$  bagian

5. Anang Darmawan (saudara laki-laki), mendapatkan  $\frac{10}{48}$  bagian

6. E. Safrudin (saudara laki-laki), mendapatkan  $\frac{10}{48}$  bagian

7. Uu Syamsudin (saudara laki-laki), mendapatkan 10/48 bagian
8. Sri Sukmawati (saudara perempuan), mendapatkan 5/48 bagian
9. Ine Rahmawati (saudara perempuan), mendapatkan 5/48 bagian.

Serta Pengadilan Agama memerintahkan kepada siapapun yang menguasai objek sengketa diperintahkan untuk menyerahkan hak waris kepada semuanya sesuai dengan haknya masing-masing atau apabila tidak dapat dibagikan secara natura dapat dilelang melalui Kantor Lelang Negara dan hasilnya dibagikan sesuai dengan nilai haknya masing-masing.

Putusan pada tingkat pertama dalam perkara waris tanah ini sudah tepat, karena menguasai objek sengketa tanah secara sepihak merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dalam perkara ini, Fitrie, Fickrie dan Firdaus (anak-anak alm Endang Dahlan) memohon untuk hakim membatalkan saudara dan saudari ayahnya yang berkewarganegaraan asing untuk tidak diikutsertakan pada bagian ahli waris. Namun, hakim tetap memutuskan dengan berpedoman dengan Kompilasi Hukum Islam

(KHI) dengan tepat, serta memberikan rekomendasi apabila tidak dapat dibagi secara natura atau bukan dalam bentuk uang maka bisa dilelangkan di Kantor Lelang Negara.

### **c) Pertimbangan Hakim Pada Tingkat Banding**

Pada tingkat banding atas permohonan Fickrie, Fitrie dan Firdaus sebagai pbanding dan nenek beserta saudara dan saudari ayahnya sebagai terbanding. Putusan Pengadilan Agama Sukabumi tersebut telah dikuatkan dengan perbaikan oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan Putusan Nomor 0126/Pdt.G/2015/PTA.Bdg., dengan amar putusannya yakni menyatakan permohonan banding dapat diterima dan menguatkan putusan Pengadilan Agama Sukabumi Nomor 0454/Pdt.G/2014/PA.Smi, dengan perbaikan. Sehingga selengkapnya dalam konvensinya mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, serta menetapkan harta warisan dari Pewaris H. Mohamad Mustopa berupa seperdua dari objek tanah dan bangunan pada objek a, b dan c di atas adalah hak dari Pewaris sebagai harta peninggalan dan seperduanya lagi adalah hak dari Hj. Siti Salamah selaku istri dari Pewaris. Oleh karena itu, menetapkan bagian waris untuk Penggugat I (selaku istri) dari pewaris memperoleh  $\frac{1}{8}$  bagian =  $\frac{2}{16}$  dari seperdua objek. Dan Selain itu, Pengadilan Tinggi pun memerintahkan kepada para kesemuanya untuk membagi harta tersebut sesuai dengan bagian

masing-masing sebagaimana yang telah ditentukan, dan apabila tidak bisa dibagi secara natura, maka dapat dengan cara dijual lelang melalui Kantor Lelang Negara dan hasil lelang tersebut dibagi dan diserahkan kepada pihak-pihak sesuai bagian dan porsi masing-masing.

Namun, Fitrie, Fickrie dan Firdaus berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung telah melampaui kewenangannya. Dalam amar putusannya menetapkan ahli waris baru dengan menghilangkan nama-nama almarhum para Pewaris yang sudah meninggal dunia tanpa keturunan dan istri tanpa dasar hukum yang jelas dan tanpa mempertimbangkan yang dengan putusan tersebut mengakibatkan adanya hak-hak orang lain yang dihilangkan dalam perhitungan warisnya, dan putusan tersebut tidak sesuai dengan fatwa waris yang sudah ada, yaitu Fatwa Ahli Waris Nomor 614/URS/1985, tanggal 3 Agustus 1985. Pengadilan Tinggi Agama Bandung dalam amar putusannya menetapkan para ahli waris baru dari almarhum H. Mohamad Mustopa.

Berdasarkan alat bukti di Pengadilan dan di dalam dalil gugatan para saudara dan saudari alm Endang Dahlan masih atas nama ahli waris H. Mohamad Mustopa yang berdasarkan Fatwa Waris Nomor 614/URS/1985, tanggal 3 Agustus 1985.

Fitrie, Fickrie dan Firdaus melihat bahwa terbukti Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung telah melakukan perubahan dalil gugatan yang sangat merugikan mereka dan bertentangan dengan Keputusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 334 K/Sip/1972. Maka Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung tersebut haruslah batal demi hukum. Serta Pengadilan Tinggi Agama Bandung dalam pertimbangan hukumnya dan dalam amar putusannya telah melakukan perubahan nama pemilik atas 3 tanah objek warisan H. Mohamad Mustopa. Pengadilan Tinggi Agama Bandung telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku. Menurut mereka, Pengadilan Tinggi Agama Bandung dalam pertimbangan hukum dan putusannya dalam pembagian waris terhadap ahli waris yang berkedudukan sebagai Warga Negara Asing menerapkan hukum Kompilasi Hukum Islam Pasal 173, tanpa mempertimbangkan hukum Agraria yang berlaku di Indonesia terhadap Warga Negara Asing.

Selain itu Fitrie, Fickrie dan Firdaus berpendapat bahwa pembagian harta waris H. Mohamad Mustopa, Pengadilan Agama Sukabumi telah melakukan kesalahan dan diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan perbaikan yang lebih tidak sesuai dengan hukum al-Qur'an ataupun Kompilasi

Hukum Islam dan melanggar hukum Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Pengadilan Agama Sukabumi dalam amar putusannya tentang pembagian harta waris H. Mohamad Mustopa telah menghilangkan hak-hak mereka dari adik-adik ayahnya yang telah meninggal dunia yang tidak memiliki keturunan maupun istri ataupun yang hanya memiliki istri saja tetapi anak dari pada almarhum Tuti Fatmawati mendapatkannya.

Pengadilan Tinggi Agama Bandung dalam putusannya tentang penetapan ahli waris H. Mohamad Mustopa telah menghilangkan hak ahli waris yang telah meninggal dunia, yaitu Cecep Abdurahman, Euis Fatimah dan Eman Sulaiman (Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung halaman 2 dalam memori kasasi) Dan memberikan hak Udoh Dahsad hanya kepada istrinya (Siti Syamsiah), yang mana ada hak Hj. Siti Salamah di dalamnya sebagai ibu dan ada hak saudara-saudaranya. Hal ini dilakukan oleh hakim tanpa dasar hukum yang jelas baik menurut al-Qur'an maupun Kompilasi Hukum Islam.

Pasal 1365 KUH Perdata:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Berdasarkan Surat an-Nisa', jelaslah cara pembagian waris itu dan pada kenyataannya pun di dalam gugatan para Termohon

Kasasi/para Tergugat Rekonvensi, terutama Hj. Siti Salamah, umur 88 tahun sebagai istri tidak memohon kepada hakim untuk melakukan gono-gini, maka dari itu sebagai umat Islam adalah suatu kewajiban menjalankan pembagian warisnya menurut al-Qur'an dan Sunnah, bahwa menurut para Pemohon Kasasi/para Penggugat Rekonvensi waris harta peninggalan H. Mohamad Mustopa yang akan didapat oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut dengan harta warisan H. Mohamad Mustopa berupa:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 84, Surat Ukur Nomor 409, tanggal 11 September 1941, luas tanah 1.662 m<sup>2</sup>
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 83, Surat Ukur Nomor 57, tanggal 25 Februari 1910, luas tanah 267 m<sup>2</sup>
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 469, Surat Ukur Nomor 130, tanggal 11 Februari 1984, luas tanah 3.380 m<sup>2</sup>

Bila pembagian waris mengikutsertakan ahli waris yang Warga Negara Asing dalam perhitungan waris, maka bagian yang didapat oleh almarhum Endang Dahlan adalah:

- a. Point a. 132 m<sup>2</sup>
- b. Point b. 21 m<sup>2</sup>
- c. Point c. 269 m<sup>2</sup>

Adapun bagian ahli waris dari Endang Dahlan adalah:

- 1) Hj. Siti Salamah (ibu)  $\frac{1}{6}$  bagian = point a. (22 m<sup>2</sup>), point b.  $\frac{1}{5}$  (4 m<sup>2</sup>), point c. (45 m<sup>2</sup>)
- 2) Fitrie (anak perempuan) 1:2 = point a. (22 m<sup>2</sup>), point b. (3 m<sup>2</sup>), point c. (45 m<sup>2</sup>)
- 3) Fickrie (anak laki-laki) 2:1 = point a. (44 m<sup>2</sup>), point b. (7 m<sup>2</sup>), point c. (90 m<sup>2</sup>)
- 4) Firdaus (anak laki-laki) 2:1 = point a. (44 m<sup>2</sup>), point b. (7 m<sup>2</sup>), point c. (90 m<sup>2</sup>)

Maka luas tanah bagian waris yang didapat oleh Fitrie, Fickrie dan Firdaus adalah:

- a) Point a. 110 m<sup>2</sup>
- b) Point b. 17 m<sup>2</sup>
- c) Point c. 225 m<sup>2</sup>

Jumlah total luas tanah keseluruhan = 325 m<sup>2</sup>

Bila pembagian waris tidak mengikutsertakan ahli waris yang Warga Negara Asing, maka harta warisan H. Mohamad Mustopa, bagian almarhum Endang Dahlan adalah:

- a) Point a. 208 m<sup>2</sup>
- b) Point b. 33 m<sup>2</sup>
- c) Point c. 422 m<sup>2</sup>

Adapun bagian ahli waris dari Endang Dahlan adalah:

- 1) Hj. Siti Salamah (ibu)  $\frac{1}{6}$  bagian = point a. (35 m<sup>2</sup>), point b. (6 m<sup>2</sup>), point c. (70 m<sup>2</sup>)

- 2) Fitrie (anak perempuan) 1:2 = point a. (35 m<sup>2</sup>), point b. (5 m<sup>2</sup>), point c. (70 m<sup>2</sup>)
- 3) Fickrie (anak laki-laki) 2:1 = point a. (69 m<sup>2</sup>), point b. (11 m<sup>2</sup>), point c. (141 m<sup>2</sup>)
- 4) Firdaus (anak laki-laki) 2:1 = point a. (69 m<sup>2</sup>), point b. (11 m<sup>2</sup>), point c. (141 m<sup>2</sup>)

Maka luas tanah bagian waris yang didapat para Pemohon Kasasi/ para Penggugat Rekonvensi adalah:

- a) Point a. 163 m<sup>2</sup>
- b) Point b. 27 m<sup>2</sup>
- c) Point c. 422 m<sup>2</sup>

Jumlah total luas tanah keseluruhan = 612 m<sup>2</sup>

Putusan pada Pengadilan Tinggi Agama Bandung telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dalam pertimbangan hukum dalam karena hanya menguatkan Putusan Pengadilan Agama Sukabumi, “Menimbang, bahwa dengan berpindahnya kewarganegaraan seseorang atau ahli waris dari Warga Negara, tidaklah akan menghapus hak-hak dari kewarisan seseorang atau menghibab tentang waris-mewarisi sebagaimana diatur dalam ketentuan fikih dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, seperti yang diatur dalam Pasal 173 Kompilasi Hukum Islam”.

Hakim yang memutus perkara waris tanah ini, dirasa kurang cermat, karena masih menggunakan surat fatwa waris yang telah lampau. Seharusnya, hakim lebih cermat dalam memutuskan suatu perkara.

#### **d) Pertimbangan Hakim Pada Tingkat Kasasi**

Bahwa meskipun demikian amar Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 0126/Pdt.G/2015/PTA.Bdg., tanggal 10 Juli 2015 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Ramadhan 1436 Hijriyah yang menguatkan dengan perbaikan Putusan Pengadilan Agama Sukabumi Nomor 0454/ Pdt.G/2014/PA.Smi., tanggal 7 April 2015 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Jumadil akhir 1436 Hijriyah menurut pendapat Mahkamah Agung perlu diperbaiki, khususnya tentang para ahli waris yang berhak serta bagiannya masing-masing.

Dalam perbaikan kasasi, Mahkamah Agung memutus menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi yakni Firdaus bin Endang Dahlan, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari Fitri binti Endang Dahlan dan Fickri bin Endang Dahlan.

Memperbaiki Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 0126/Pdt.G/2015/PTA.Bdg., tanggal 10 Juli 2015 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Ramadhan 1436 Hijriyah yang menguatkan dengan perbaikan Putusan Pengadilan Agama

Sukabumi Nomor 0454/Pdt.G/2014/PA.Smi., tanggal 7 April 2015 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Jumadil Akhir 1436 Hijriyah, sehingga amar selengkapnya menerima permohonan banding para Pembanding dan menguatkan Putusan Pengadilan Agama Sukabumi Nomor 0454/Pdt.G/2014/PA.Smi., tanggal 7 April 2015 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Jumadil Akhir 1436 Hijriyah, dengan perbaikan amar yang selengkapnya dalam konvensi mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian serta menetapkan Pewaris (H. Mohamad Mustopa).

Serta menghukum para Penggugat dan para Tergugat atau siapapun yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan hak para Penggugat dan para Tergugat sesuai dengan bagian masing-masing, apabila tidak dapat dibagi secara natura harus dilelang melalui Kantor Lelang Negara dan hasil bersihnya dibagikan kepada para ahli waris sesuai dengan haknya masing-masing.

Sebagian ahli waris dari Pewaris (H. Mohammad Mustopa) saat ini berkewarganegaraan asing, telah dipertimbangkan oleh hakim pada tingkat pertama hingga tingkat kasasi dengan tepat dan benar, dimana perbedaan kewarganegaraan menurut hukum kewarisan Islam di Indonesia tidak termasuk kepada salah satu faktor penghalang untuk memperoleh hak warisan (*mawâni' al-irts*). Demikian pula hak memperoleh harta warisan berupa tanah

bagi para ahli waris yang berkewarganegaraan asing tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 21 dan 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam perkara ini yang menjadi sengketa adalah pembagian harta warisan H. Mohamad Mustopa yang akan dibagi berbentuk sawah, tanah dan bangunan. Adapun masalah benda/bentuk yang akan dibagikan ini Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat 1, 3, 4 dan Pasal 26 ayat 2 telah mengaturnya.

Pasal 21 berbunyi:

- (1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik
- (3) Orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik Karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran 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 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 kepada Negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain tetap berlangsung
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka dia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik<sup>94</sup>

Pasal 26 berbunyi:

- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang

---

<sup>94</sup> Setneg RI, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 21 ayat (1), (3), dan (4)

dimaksudkan untuk langsung maupun tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing kepada seorang Warga Negara yang disamping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum.<sup>95</sup>

Meskipun terdapat beberapa para pihak yang beranggapan bahwa WNA tidak dapat memiliki tanah dan tidak diikutsertakan dalam pembagian hak waris tanah. Namun hakim yang memutus perkara ini cermat dalam menerapkan hukum. Hakim yang memutus perkara tetap membagi sesuai kadar pembagian ahli waris secara adil.

Dalam perkara waris tanah ini, sampai saat ini terbukti bahwa harta warisan Pewaris belum pernah dibagikan kepada masing-masing ahli warisnya yang berhak, lagi pula pembagian harta warisan dalam perkara a quo tidak harus dilakukan secara natura karena terhalang oleh UU Pokok Agraria melainkan dapat dilakukan melalui lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>96</sup>

## **2) Analisis Putusan Nomor 785 K/Pdt/2019**

### **a) Gambaran Pokok Perkara**

Perkara dengan nomor Putusan 785 K/Pdt/2019 adalah salah satu perkara waris yang ditangani oleh Mahkamah Agung pada tingkat kasasi. Perkara tersebut adalah perkara permohonan penetapan ahli waris dari Hj. Siti Ramlah binti Abu Tahir sebagai

<sup>95</sup> Setneg RI UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 24 ayat (2)

<sup>96</sup> Putusan Nomor 37 K/Ag/2016

penggugat melawan Jatihad disebut juga Jatihat, Ainun, M. Salim, Lurah Kelurahan Lubuk Pakam I-II Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang, Camat Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang, Edy Sakti Sembiring, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang sebagai tergugat.

Bahwa Hj. Siti Ramlah sebagai penggugat yang merupakan warga negara asing (Malaysia) berhak atas bagian tanah warisan di Indonesia. Berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Hj. Siti Ramlah dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memberikan putusan terhadap tanah seluas 4.311,5 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Tuanku Imam Bonjol, Kelurahan Lubuk Pakam I, II, Link. X, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara.

Berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Hj. Siti Ramlah dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memberikan putusan dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan sah dan berharga sita penjagaan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan, menyatakan Jatihad disebut juga Jatihat, Ainun, M. Salim, Lurah Kelurahan Lubuk Pakam I-II Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang, Camat Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang, Edy Sakti Sembiring, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang telah melakukan perbuatan melawan

hukum dan menyatakan tanah seluas 4.311,5 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Tuanku Imam Bonjol, Kelurahan Lubuk Pakam I, II, Link. X, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebelah:

1. Utara dengan d.h. Persil Nomor 157 dan Nomor 158 DSM, sekarang dengan tembok/parit
2. Selatan dengan d.h. Persil Nomor 152 Serdang Club, sekarang tembok ruko
3. Timur dengan d.h. Persil Nomor 158 DSM dan Jalan Stasiun, sekarang Jalan Tuanku Imam Bonjol
4. Barat dengan d.h. Persil Nomor 154, sekarang rumah-rumah penduduk adalah sah hak/kepunyaan Penggugat.

Menyatakan cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum:

- 1) Surat Keterangan Tanah Nomor 590/1169/2011 tanggal 20 Desember 2011 atas nama Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat oleh Tergugat-Tergugat IV dan V
- 2) Akta Penyelesaian Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 71, tanggal 17 Juli 2013, yang dibuat di hadapan Edy Sakti Sembiring, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang (Tergugat VI).

Dalam konvensi nya, Hj Siti Ramlah memohon agar menghukum Jatihad disebut juga Jatihat, Ainun dan M. Salim

maupun semua orang yang mendapat hak dari padanya untuk membongkar ketiga bangunan permanen yang dibangunnya tersebut di atas dan mengosongkan serta mengembalikan tanah kepunyaan Hj. Siti Ramlah kepada Hj. Siti Ramlah dalam keadaan baik dan kosong. Serta memerintahkan agar Jatihad disebut juga Jatihat, Ainun dan M. Salim membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai dengan tanah tersebut dikosongkan dan dikembalikan Jatihad disebut juga Jatihat, Ainun dan M. Salim kepada Hj Siti Ramlah dalam keadaan baik dan kosong.

**b) Pertimbangan Hakim Pada Tingkat Pertama**

Berdasarkan perkara tersebut, Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah menjatuhkan Putusan Nomor 167/Pdt.G/2014/PN Lbp. tanggal 17 Februari 2016, yang amarnya menolak eksepsi Jatihad disebut juga Jatihat, Ainun dan M. Salim untuk seluruhnya dan dalam Pokok Perkara mengabulkan gugatan Hj. Siti Ramlah untuk sebagian, serta menyatakan Jatihad disebut juga Jatihat, Ainun dan M. Salim, telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan tanah seluas 4.311,5 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Tuanku Imam Bonjol, Kelurahan Lubuk Pakam I, II, Link. X, Kecamatan

Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebelah:

- 1) Utara dengan d.h. Persil Nomor 157 dan Nomor 158 DSM, sekarang dengan tembok/parit
- 2) Selatan dengan d.h. Persil Nomor 152 Serdang Club, sekarang tembok ruko
- 3) Timur dengan d.h. Persil Nomor 158 DSM dan Jalan Stasiun, sekarang Jalan Tuanku Imam Bonjol
- 4) Barat dengan d.h. Persil Nomor 154, sekarang rumah-rumah penduduk, adalah sah hak/kepunyaan Penggugat.

Serta Menyatakan cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum:

- 1) Surat Keterangan Tanah Nomor 590/1169/2011 tanggal 20 Desember 2011 atas nama Tergugat I dan Tergugat II yang diperbuat oleh Tergugat-Tergugat IV dan V
- 2) Akta Penglepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 71, tanggal 17 Juli 2013, yang diperbuat di hadapan Edy Sakti Sembiring, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang (Tergugat VI).

Putusan hakim pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Medan sudah lah tepat, namun sebelum membatalkan surat keterangan tanah dan akta penglepasan hak atas tanah, diperlukan pembagian perhitungan waris terlebih dahulu agar tidak timbul

kerancuan dan tumpang tindih aturan hukum. Baik pada hukum perdata maupun hukum agraria yang berlaku.

**c) Pertimbangan Hakim Pada Tingkat Banding**

Dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Kota Medan telah menjatuhkan Putusan Nomor 192/PDT/2017/PT MDN. tanggal 13 September 2017, yang amarnya menyatakan menerima permohonan banding yang diajukan oleh Jatihad disebut juga Jatihat, Ainun dan M. Salim semula Tergugat I, II, III Dalam Konvensi/Penggugat I, II, III Dalam Rekonvensi dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 17 Februari 2016 Nomor 167/Pdt.G/2014/PN Lbp. yang dimohonkan banding tersebut.

Pada putusannya, hakim menolak eksepsi Jatihad disebut juga Jatihat, Ainun dan M. Salim semula Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, sedangkan pada pokok perkara menolak gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya.

Hakim telah salah menerapkan hukum atau putusan hakim telah salah menerapkan hukum. Hal ini terbukti pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Medan a quo yang menyatakan pemebanding adalah WNA, yang sebenarnya adalah pemebanding adalah WNI sehingga pertimbangan hukum tersebut melanggar hukum formil. Majelis Hakim yang memutus perkara a quo tidak

mempertimbangkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 42 huruf b, yang mana Warga Negara Asing (WNA) dapat mempunyai hak pakai. Putusan Pengadilan Tinggi Medan a quo memfokuskan dalam pertimbangan hukumnya mengutip Pasal 21 ayat (1) UUPA Nomor Tahun 1960 yang menyebutkan hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Padahal berdasarkan UUPA Nomor 5 Tahun 1960, Buku II: Ketentuan-Ketentuan Konversi, Pasal VI pada pokoknya menyatakan *Grant Controleur* sejak mulai berlakunya undang-undang ini (24 September 1960) menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1). Status tanah objek sengketa *Grant Controleur van Serdang* Nomor Persil 153 R.176, maka secara hukum tunduk kepada UUPA Nomor 5 Tahun 1960, Buku II: Ketentuan-Ketentuan Konversi, Pasal VI yang dikonversi menjadi hak pakai yang tersebut di dalam Pasal 41 ayat (1) dan bagi Warga Negara Asing dapat mempunyai hak pakai tersebut yang diatur dalam Pasal 42 huruf b.

Berdasarkan ketentuan hukum Pasal 852 KUH Perdata, hak waris Pemohon Kasasi (ahli waris) yang berkewarganegaraan asing (WNA) berupa tanah terperkara yang diperoleh dari warisan orang tua Pemohon Kasasi (pewaris) yang berkewarganegaraan Indonesia (WNI) adalah tidak gugur, sehingga putusan hakim tersebut melanggar Pasal 852 KUH Perdata.

#### **d) Pertimbangan Hakim Pada Tingkat Kasasi**

Berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 27 Maret 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi yakni Hj. Siti Ramlah pada pokoknya meminta agar Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Kota Medan tanggal 13 September 2017 Nomor 192/PDT/2017/PT MDN. dan mengadili sendiri dengan menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam. Namun, terhadap alasan-alasan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Kota Medan yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Mahkamah Agung berpendapat bahwa hakim yang memeriksa perkara di Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Kota Medan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan, bahwa ternyata dan terbukti Penggugat telah menjadi warga negara asing (WNA) karena Hj. Siti Ramlah menikah dan ikut suaminya serta bertempat tinggal di Malaysia (Kuala Lumpur), beralamat Nomor 12, Jalan SS 3/44, Taman Subang, 47300, Petaling Jaya, Selangor Dahrul Ehsan, Nomor Kad Pengenal 361023-71-5046 dan Penggugat telah sah menjadi Warga Negara Malaysia sebagaimana tertulis dalam identitas Penggugat di gugatannya, hal mana juga dikuatkan

dengan bukti P-1 yaitu paspor Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat adalah berkewarganegaraan Malaysia.

Dengan ini, permohonan banding yang diajukan oleh Hj. Siti Ramlah di tolak pada tingkat kasasi. Menurut hakim yang memeriksa perkara ini, berdasarkan ketentuan hukum positif (*ius constitutum*) tersebut maka kepemilikan Hj. Siti Ramlah atas tanah warisan (peninggalan) orang tua nya menjadi gugur, dan hak atas tanah tersebut kembali ke dalam kekuasaan negara yang paling tinggi untuk mengaturnya. Bagi siapa saja Warga Negara Indonesia yang ingin menguasai dan atau ingin mendapatkan hak atas tanah tersebut harus mengajukan permohonan kepada negara untuk itu.

Bahwa Pasal 21 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur bahwa hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik, dan Pasal 21 ayat (3) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur 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 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 tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Meskipun UU Pokok agraria melarang warga negara asing memiliki tanah di Indonesia. Namun, alasan karena warga negara asing tidak dapat dijadikan seseorang terhalang mewarisi. Meskipun nantinya objek warisan yang dibagi dapat berupa uang bukan berupa tanah, namun seyogyanya hakim terlebih dahulu memutuskan bagian dari hak ahli waris terlebih dahulu.

Terlebih dalam perkara ini Hj. Siti Ramlah belum melakukan pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, sehingga apa yang dipertimbangkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menitikberatkan pada Pasal 21 ayat (1) berarti Pemohon Kasasi belum melakukan tindakan hukum positif sehingga tidak perlu dilakukan tindakan yang bersifat imperatif sebagaimana pada pasal 21 ayat (3) yang mana jangka waktu kepemilikan tanah hanya 1 tahun, apabila melewati jangka satu tahun maka otomatis tanah tersebut menjadi tanah negara.<sup>97</sup>

### **3) Analisis Putusan Nomor 797/Pdt.G/2020/PN Sby**

#### **a) Gambaran Pokok Perkara**

---

<sup>97</sup> Putusan Nomor 785 K/Pdt/2019

Perkara dengan nomor Putusan Nomor 797/Pdt.G/2020/PN Sby adalah salah satu perkara waris yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tingkat pertama. Perkara tersebut adalah perkara gugatan ahli waris dari Frans Lucky The sebagai penggugat melawan Soraya Indayani, Ronny Tedjo Handoko, Notaris Rina Hartati Mulyono, SH, sebagai tergugat.

Bahwa pada tahun 1954 antara seorang laki laki bernama The Ting Thong dan seorang perempuan bernama Anandayani Kinan telah melangsungkan perkawinan sesuai catatan registrasi Akta Perkawinan No. 731/1954 tanggal 29 Agustus 1954 sebagaimana dikutip dalam Surat No. 474.2/4117436.6.7/2017 tanggal 14 November 2017 perihal konfirmasi akta perkawinan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Pemerintah Kota Surabaya.

Gugatan ini diajukan karena Frans Lucky The belum mendapatkan hak warisnya, sehingga Akta Wasiat No. 12 tanggal 04 April 2013 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat secara nyata terbukti bertentangan dengan hukum yang berlaku, khususnya melanggar Legitieme Portie sebagaimana diatur dalam Pasal 914 KUHPerduta. Penggugat mendalilkan bahwa akita hibah wasiat berdasarkan bukti P-5 yaitu Salinan Akta Wasiat No. 12 tanggal 04 April 2013, dibuat di hadapan Rina Hartati Muljono, SH, Notaris di

Surabaya telah merugikan hak Frans Lucky The sehingga Frans Lucky The memintakan agar bukti tersebut dibatalkan.

Namun demikian dengan memperhatikan sikap Soraya Indrayana yang seolah-olah berpandangan bahwa dengan menjadi warga negara asing maka hak waris atau hak legitime porsinya ditiadakan sebagaimana dibahas dan dimuat dalam beberapa media cetak maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan maksud bukti tersebut.

Berdasarkan bukti yang diajukan, Frans Lucky The telah menjadi warga negara Canada, namun dengan beralihnya kewarganegaraan seorang anak menjadi warga negara asing tidak serta merta menghapus hak mewarisnya terhadap pewaris karena berdasarkan undang-undang Indonesia tidak membatasi dan membatalkan hak mewaris apabila seseorang anak telah berpindah kewarganegaraannya.

**b) Pertimbangan Hakim Pada Tingkat Pertama**

Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam pokok perkara mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian yang menyatakan bahwa Frans Lucky The (Penggugat), Ronny Tedjo Handoko (Tergugat II) dan Soraya Indayani (Tergugat I), Kesemuanya merupakan segenap ahli waris yang sah dari Anandayani Kinan. Serta menyatakan Akta Wasiat No. 12 tanggal 04 April 2013 yang dibuat di hadapan Rina Hartati Muljono, SH, Notaris di Surabaya,

batal demi hukum, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat. Oleh karena itu, Tergugat I dan Tergugat II serta pihak ketiga lainnya yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan pembagian atas objek sengketa berupa :

- a. Sebidang tanah dan bangunan rumah seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$ , terletak di Jl. Darmo Baru Barat No. 67-69, Kelurahan Sonokwijenan, Kecamatan Sukomanunggal (dahulu Tandes), Kota Surabaya, dengan batas batas :

Sebelah Utara : Jl. Raya Darmo Baru Barat I.

Sebelah Timur : Rumah Jl. Darmo Baru Barat No. 63-65  
Raya.

Sebelah Selatan : Rumah Jl. Raya Darmo Permai No. 79  
dan Tanah Kosong Jl. Pradah Permai II.

Sebelah Barat : Rumah Jl. Darmo Baru Barat No. 71.

- b. Sebidang tanah dan bangunan rumah seluas  $\pm 220 \text{ M}^2$  (persil berbentuk leter L), terletak di Jl. Maspati I/20, Kelurahan Bubutan, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, dengan batas batas :

Sebelah Utara : Rumah Pak Karyo.

Sebelah Timur : Rumah Jl. Maspati I/18.

Sebelah Selatan : Jl. Maspati Gang I.

Sebelah Barat : Rumah Jl. Maspati I/2.

c. Sebidang tanah dan bangunan rumah seluas  $\pm 2.640 \text{ M}^2$ , terletak di Dusun Jaten, Desa Selotapak, Kecamatan Trawas, Kabupaten Mojokerto, dengan batas batas :

Sebelah Utara : Tanah an. Suripno.

Sebelah Timur : Rumah Bu Yaspiah.

Sebelah Selatan : Jalan Dusun Jaten.

Sebelah Barat : Tanah Bu Carmi.

Dimana pembagian tersebut sesuai dengan hak masing-masing yaitu:

- a. Hak Penggugat sebesar  $\frac{1}{4}$  bagian.
- b. Hak Tergugat II sebesar  $\frac{1}{4}$  bagian.
- c. Hak Tergugat I sebesar  $\frac{2}{4}$  bagian.

Dengan memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Surabaya atau pejabat yang ditunjuk untuk itu, melakukan penjualan objek sengketa secara lelang melalui Kantor Lelang Negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang hasilnya diberikan kepada kesemua ahli waris sesuai dengan haknya masing-masing tersebut.

Sedangkan dalam rekonvensi, hakim memutuskan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk mengganti seluruh biaya renovasi bangunan rumah yang terletak di Dusun Jaten, Desa Selotapak, Kecamatan Trawas,

Kabupaten Mojokerto yang telah dikeluarkan oleh Frans Lucky The sebesar Rp. 473.079.450,- dengan cara diambilkan uang sejumlah tersebut dari hasil seluruh penjualan lelang atas objek sengketa sebelum dibagi waris kepada segenap ahli waris sesuai dengan hak masing-masing ahli waris.

Dasar pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Surabaya sudahlah tepat. Meskipun dalam Pasal 21 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan hanya WNI saja yang dapat memiliki tanah di Indonesia, namun bukan berarti WNA tidak mendapat bagian waris yang sama dengan WNI. Sehingga hakim yang memutus perkara ini secara seksama masih memperhatikan beberapa aspek hukum. Meskipun warga negara asing tidak berhak atas tanah di Indonesia, tetapi hakim merekomendasikan untuk dibagi secara natura atau objek tanah tersebut di lelang di Kantor Lelang Negara dan hasilnya dibagi sesuai porsi hak nya masing-masing.<sup>98</sup>

#### **4. Analisis Putusan Nomor 557/Pdt.P/2022/PN.Mdn**

##### **a) Gambaran Pokok Perkara**

Permohonan dengan nomor Putusan Nomor 557/Pdt P/2022/PN.Mdn adalah salah satu permohonan waris yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Medan pada tingkat pertama.

---

<sup>98</sup> Putusan Nomor 797/Pdt.G/2020/PN Sby

Perkara tersebut adalah permohonan kuasa penjualan waris tanah oleh ahli waris dari Mahareksha Singh Dillon, sebagai pemohon.

Mahareksha merupakan salah satu pemegang hak atas sebidang tanah sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1281, seluas 973 M2, terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Petisah, Kelurahan Petisah Tengah, Surat Ukur Nomor 77/Petisah Tengah/2006, tanggal 09-06-2006, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (SHM 1281).

Mahareksha telah mengajukan permohonannya pada tanggal 20 Juni 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 20 Juni 2022 dengan Nomor 557/Pdt.P/2022/ PN.Mdn yang pada pokoknya adalah pemohon merupakan salah satu pemegang hak atas sebidang tanah sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1281, seluas 973 M2, terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Petisah, Kelurahan Petisah Tengah, Surat Ukur Nomor 77/Petisah Tengah/2006, tanggal 09-06-2006, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (SHM 1281).

Sebagaimana dinyatakan dalam SHM 1281, pemegang hak dari pada SHM 1281 adalah:

- a. P. Mahadip Singh
- b. Jaswant Kaur

- c. P. Raj Kumar Singh
- d. P. Savtanter Singh
- e. P. Harbinderjit Singh
- f. Husnal Chiraaq Kaur
- g. Achal Parkash Kaur
- h. Harya Setyaka Singh
- i. Mahaviraj Singh
- j. Maharaksha Singh (Pemohon)
- k. Zaher Zahur Kaur

Partap Mahadip singh alias P. Mahadip singh telah meninggal dunia pada tanggal 16 Agustus 2006, sebagaimana dapat dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian Nomor 002/KONS/II2021 yang dikeluarkan Konsul Jenderal Republik Indonesia Houston yang ditandatangani oleh Kepala Perwakilan Republik Indonesia Konsul Protokol dan Konsuler di Houston tanggal 23 Februari 2021.

Almarhum Tuan Partap Mahadip Singh alias P. Mahadip Singh semasa hidupnya telah melangsungkan perkawinan/pernikahan dengan Nyonya Baldish Kaur pada tanggal 16 Juni 1967 di Chandigarh India, berdasarkan Surat Tjataan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan Register Nomor 114/1967/Pia aj.dig. Almarhum Tuan Partap Mahadip Singh alias P.

Mahadip Singh meninggalkan 1 (satu) orang istri dan 2 (dua) orang anak dan masih hidup, selaku para ahli warisnya yakni :

- 1) Baldish Kaur, istri
- 2) Husnal Chiraaq, anak
- 3) Achal Parkash Kaur, anak

Sebagaimana terdapat dalam berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris Nomor W.2.AHU.1-AH. 06.09-11, tanggal 14 April 2022, yang dikeluarkan oleh Kepala Balai Harta Peninggalan Medan.

P. Harbrinderjit Singh alias Harbrinderjit Singh Dillon alias HS, Dillon telah meninggal dunia pada tanggal 16 September 2019, sebagaimana dibuktikan dengan Akta Kematian No. 3172-KM-23102019-0036 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta.

Almarhum Tuan Harbrinderjit Singh Dillon semasa hidupnya telah melangsungkan perkawinan/pernikahan dengan Nyonya Drupadi HS Dillon pada tanggal 27 Februari 1976, berdasarkan Akta Perkawinan No. 4/1976 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta tanggal 27 Februari 1976. Bahwa Almarhum Tuan Harbrinderjit Singh Dillon meninggalkan 1 (satu) orang istri dan 3 (orang) orang anak dan masih hidup, selaku para ahli warisnya yakni :

- a. Harya Setyaka Singh Dillon alias Harya Setyaka Singh, anak

- b. Mahawira Singh Dillon alias Mahviraj Singh, anak
- c. Mahareksha Singh Dillon alias Maharakasha Singh (Pemohon).

Sebagaimana terdapat dalam berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris Nomor W.10.AHU.AHU.1-105.AH.06.09.Tahun 2021/02/II, tanggal 2 Februari 2021, yang dikeluarkan oleh Kepala Balai Harta Peninggalan Jakarta. Bahwa P. Raj Kumar Singh telah meninggal dunia pada tanggal 5 Juni 2020, sebagaimana dibuktikan dengan Akta Kematian No. 3175-KM-09062020-0037 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta.

Almarhum Tuan P. Raj Kumar Singh semasa hidupnya telah melangsungkan perkawinan/pernikahan dengan Nyonya Liliana Setiawan pada tanggal 6 Maret 1998, berdasarkan Akta Perkawinan No. 02/I/1998 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta tanggal 6 Maret 1998.

Bahwa Almarhum Tuan P. Raj Kumar Singh meninggalkan 1 (satu) orang istri dan 3 (orang) orang anak dan masih hidup, selaku para ahli warisnya yakni:

- 1) Dhan Partap Kaur, anak
- 2) Jagten Raj Singh, anak
- 3) Kumari Nihal Kaur, anak.

Sebagaimana terdapat dalam berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris Nomor W.10.AHU.AHU.1-481.AH.06.09.Tahun 2020/34, tanggal 17 September 2020, yang dikeluarkan oleh Kepala Balai Harta Peninggalan Jakarta.

Ahli waris almarhum P. Mahadip Singh yakni istrinya Nyonya Baldish Kaur anaknya Nyonya Husnal Chiraaq Kaur, Nyonya Jaswant Kaur dan Tuan P. Savtanter Singh yang juga mempunyai hak dalam SHM nomor 1281 tersebut berada di luar negeri yakni di Amerika Serikat dan menurut keterangan pemohon tidak pernah perkawinan/pernikahan dengan pihak manapun menurut hukum yang berlaku.

Dari atas nama pemilik SHM No, 1281 karena sudah meninggal dunia dan juga berada di Amerika Serikat, maka SHM No 1281 telah digantikan kepada para ahli warisnya. Ahli waris Zaher Zahur Kaur oleh karena berada di Medan memberikan kuasa menjual kepada Pemohon. Permohonan Pemohon untuk memudahkan jual beli kepada pihak ketiga bermohon untuk mewakili para ahli waris yang terdapat didalam SHM No. 1281.

Karena menurut Undang-Undang maupun Peraturan yang berlaku di Indonesia bahwa Warga Negara Asing tidak boleh memiliki tanah Hak Milik di Indonesia, dan walaupun ada, maka penjualan tersebut memerlukan Penetapan Pengadilan Negeri dimana objek tanah tersebut berada dan harus terlebih dahulu

ditunjuk/ditetapkan wakil/kuasa untuk mewakilinya dalam hal melakukan tindakan hukumnya.

Sebelum dapat melakukan penjualan atas tanah dalam SHM 1281, maka perlu dilakukan perbaikan terhadap SHM 1281 untuk mencatatkan pengalihan hak dari pemegang hak yang telah meninggal kepada para ahli warisnya dan juga mencoret pemegang hak yang telah menjadi Warga Negara Asing sehingga tidak dapat memiliki tanah Hak Milik.

Mahareksha dalam hal ini sebagai pemohon, memohon kepada hakim untuk diberikan suatu Penetapan bahwa Pemohon dapat bertindak untuk mewakili Nyonya Baldish Kaur, Nyonya Husnal Chiraaq Kaur, Nyonya Jaswant Kaur dan Tuan P.Savtanter Singh yang sudah menjadi Warga Negara Asing serta ahli waris tersebut diatas, untuk menjual hak atas bagian mereka diatas sebidang tanah dalam SHM 1281, Menetapkan bahwa Pemohon dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Medan untuk melakukan perubahan pemegang hak dari pada SHM 1281.

Maka, yang menjadi pokok permohonan Pemohon adalah Pemohon dapat bertindak untuk mewakili Nyonya Baldish Kaur, Nyonya Husnal Chiraaq Kaur, Nyonya Jaswant Kaur dan Tuan P.Savtanter Singh alias Savtanter Singh yang sudah menjadi Warga Negara Asing serta ahli waris tersebut diatas, untuk menjual hak atas bagian mereka diatas sebidang tanah dalam SHM 1281.

Selanjutnya Pemohon mendalilkan ahli waris Bukti P-28 sudah menetap di Amerika Serikat dan telah menjadi warga negara Amerika sehingga menyulitkan ahli waris lainnya untuk menjual objek dalam SHM No.1281 kepada pihak lain.

Oleh karena permohonan Mahareksha untuk kepentingan mengalihkan atau menjual objek waris, dan untuk mempermudah hal tersebut, oleh karena ahli waris berada di Amerika Serikat, maka SHM No 1281 telah digantikan kepada para ahli warisnya, sedangkan ahli waris Zaher Zahur Kaur berada di Medan telah ternyata memberikan kuasa menjual kepada Pemohon.

Tujuan Mahareksha mengajukan permohonan ini untuk memudahkan jual beli tersebut dan bermohon untuk mewakili para ahli waris yang terdapat didalam SHM No. 1281, maka Pengadilan Negeri setelah mempelajari dan mencermati dalil permohonan pemohon dengan berdasarkan fakta-fakta hukum dari bukti-bukti surat didukung dengan adanya keterangan saksi-saksi, oleh sebab itu Pengadilan Negeri memperoleh kesimpulan permohonan pemohon cukup beralasan dikabulkan.

Selama di persidangan tidak ada bukti yang menyatakan Pemohon dicabut kekuasaannya sehingga tidak ada halangan bagi Pemohon untuk dapat bertindak mewakili Nyonya Baldish Kaur, Nyonya Husnal Chiraaq Kaur, Nyonya Jaswant Kaur dan Tuan P.Savtanter Singh alias Savtanter Singh yang sudah menjadi Warga

Negara Asing serta ahli waris tersebut diatas, untuk menjual hak atas bagian mereka diatas sebidang tanah dalam SHM 1281, sehingga Pemohon dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Medan untuk melakukan perubahan pemegang hak dari pada SHM 1281.

**b) Pertimbangan Hakim Pada Tingkat Pertama**

Pengadilan Negeri Medan telah mengabulkan permohonan Pemohon seluruhnya dan menetapkan Pemohon dapat bertindak untuk mewakili Nyonya Baldish Kaur, Nyonya Husnal Chiraaq Kaur, Nyonya Jaswant Kaur dan Tuan P. Savtanter Singh yang sudah menjadi Warga Negara Asing serta ahli waris tersebut diatas, untuk menjual hak atas bagian mereka diatas sebidang tanah dalam SHM 1281 serta menetapkan bahwa Pemohon dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Medan untuk melakukan perubahan pemegang hak dari pada SHM 1281.

Hakim yang menetapkan permohonan ini sudahlah tepat, karena memang warga negara asing tidak berhak memiliki tanah berstatus hak milik. Terlebih bagi mereka yang berpindah kewarganegaraan namun memiliki SHM dikarenakan pewarisan. SHM tersebut akan menjadi gugur dalam jangka waktu 1 tahun apabila tidak dialihkan sebagaimana dalam Pasal 21 ayat (3). Jika harta warisan tidak dialihkan atau dilepaskan oleh si pewaris lewat dari jangka waktu yang ditentukan yaitu 1 tahun maka akibatnya

harta warisan dan hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Oleh karena itu, Mahareksha selaku saudara dari pemohon yang telah berpindah kewarganegaraan mengajukan permohonan kepada hakim di Pengadilan Agama Medan untuk dapat bertindak secara hukum dan sah melakukan peralihan atas tanah tersebut.<sup>99</sup>

### **B. Implikasi Putusan Waris Tanah Yang Diperoleh Ahli Waris Warga Negara Asing**

Seiring perkembangan kewarisan di Indonesia tentu akan menghadirkan dinamika dan konstruksi hukum pada setiap putusan yang ditetapkan oleh hakim. Berkembangnya suatu keilmuan tentu akan banyak menghadirkan hukum-hukum kontemporer yang muncul dan berkembang. Segala upaya penyelesaian dari putusan hakim tidak akan lepas dari tujuan hukum serta hak-hak nilai kemanusiaan.

Berkenaan dengan subjek hukum, berpindah kewarganegaraannya ahli waris dari warga negara, tidaklah serta merta menghapus atau menghibab seseorang terhadap waris mewarisi sebagaimana telah diatur dalam pasal 173 KHI. Hal ini pun selaras dengan pasal 852 KUH Perdata, hak waris (ahli waris) yang berkewarganegaraan asing (WNA) berupa tanah terperkara yang diperoleh dari warisan orang tua yang berkewarganegaraan Indonesia (WNI) adalah tidak gugur.

---

<sup>99</sup> Putusan Nomor 557/Pdt.P/2022/PN.Mdn

Karena dalam undang-undang hukum mawaris tidak ada ketentuan dilarangnya warga negara asing untuk mendapatkan warisan. Status kewarganegaraan bukan penghalang seseorang untuk menjadi ahli waris. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada pasal 832 KUHPerdara yang berbunyi:

“Yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah”.<sup>100</sup>

Kaitannya dalam masalah pertanahan, tidaklah mudah merealisasikan cita-cita pembentukan UU Pokok Agraria tersebut. Hal ini dapat terjadi disebabkan oleh beberapa konflik kepentingan yang menjadi penghambat dan duri dalam mencapai tujuan tersebut. Sehingga pelaksanaan dari kebijakan yang mengatur mengenai hak hak atas tanah tersebut tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Terutama permasalahan yang mewarnai ranah pertanahan di Indonesia terhadap hak atas tanah yang melahirkan banyak permasalahan pada sengketa hak milik.

Dalam masalah pertanahan, bukan hal mudah untuk mewujudkan cita-cita pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria tersebut karena konflik kepentingan antara berbagai pihak senantiasa menjadi duri dalam pencapaian tujuan tersebut sehingga pelaksanaan kebijakan yang mengatur masalah hak-hak atas tanah tidak berjalan sebagaimana mestinya. Perselisihan yang terjadi banyak mewarnai ranah pertanahan Indonesia, khususnya mengenai hak milik ini sehingga pada akhirnya banyak melahirkan sengketa hak milik.

---

<sup>100</sup> Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), 223.

Terjadinya sengketa hak milik ini tentu akan berdampak pada hilangnya hak-hak manusia dan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip Hak Asasi Manusia (HAM). Waris termasuk kategori HAM, karena mengedepankan aspek kemanusiaan dengan memberikan hak bagian kepada ahli waris tanpa harus menghilangkan asas dan ketentuan dari hukum Islam. Dalam hal ini hakim dalam pertimbangannya juga harus mengedepankan aspek HAM, seperti hak untuk menjalani kehidupan dengan aman dan tercukupi secara ekonomi dan juga hak kebebasan dalam berkeyakinan atau beragama dan perbedaan kewarganegaraan.

Dalam UUPA, terdapat asas nasionalitas yang mana dalam asas ini lebih mengedepankan warga negara Indonesia dalam memiliki hak atas tanah berupa hak milik. Hal ini tentu bukan pelanggaran HAM dan bersifat diskriminatif, karena terdapat beberapa sebab yang tidak memungkinkan apabila tanah di Indonesia dimiliki dengan status hak milik oleh warga negara asing, salah satu sebabnya yakni agar tanah di Indonesia tetap berada dalam kepemilikan warga negara Indonesia.

Akan tetapi, meski asas nasionalitas melarang warga negara asing untuk memiliki tanah berstatus hak milik, warga negara asing masih bisa menguasai atau menggunakan tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 1 tahun, yaitu bila orang-orang warga Negara Indonesia yang berganti kewarganegaraan dan orang-orang asing yang memperoleh warisan dengan pewarisan menurut Undang-Undang (*Ab Intestato*) yaitu pewarisan berdasarkan kedudukan

sendiri (*uit eigenhoofde*). Menurut UU, ahli waris karena kedudukannya sendiri demi hukum memiliki hak mewarisi harta peninggalan pewaris. Sedangkan pada KUHPerdara, ahli waris harus memiliki hubungan nasab dengan pewaris dengan beberapa pengecualian bagi warga negara asing untuk mendapatkan hak atas tanah di Indonesia selain hak milik.

Pada Undang-undang Pokok Agraria telah dijelaskan dalam Pasal 21 ayat (3) bahwa orang asing yang sudah 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. Dalam pasal tersebut sudah jelas dan menjadi penghambat bagi warga negara asing yang ingin memiliki tanah berstatus hak milik. Hal ini tentu berdampak pula pada warisan yang objeknya berupa tanah yang berada di Indonesia bagi warga negara asing, mereka masih bisa menerima warisan tersebut, dengan ketentuan dalam jangka waktu 1 tahun tanah tersebut harus dialihkan atau di jual yang hasilnya dapat berupa uang ataupun lainnya. Apabila objek waris tanah tersebut tidak dialihkan atau dilepaskan maka secara otomatis tanah tersebut akan jatuh menjadi milik negara.

Namun yang menjadi permasalahannya ialah pemahaman secara sepintas yang terjadi di masyarakat. Seperti pada putusan no. 37 K/Ag/2016 dan putusan no. 797/Pdt.G/2020/PN.Sby, pada kedua gugatan tersebut

tergugat mengacu pada pasal 21 UUPA yang memang menjelaskan bahwa yang dapat memiliki tanah di Indonesia hanyalah warga negara Indonesia, sedangkan warga negara asing tidak diperbolehkan memiliki tanah yang bersifat hak milik, namun hak pakai saja.

Terlebih ahli waris yang beranggapan bahwa warga negara asing dihilangkan dalam perhitungan pembagian waris dan tidak diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah dikarenakan pewarisan ini dengan sengaja menguasai objek tanah tersebut secara sepihak. Perbuatan ini tentu merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar HAM dengan mengenyampingkan hak kewarganegaraan/warga negara asing.

Maka tentu perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain adalah melanggar hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, tetapi tidak terbatas pada hak-hak yaitu hak-hak pribadi (*persoonlijheidsrechten*), hak kekayaan (*vermogensrecht*), hak atas kebebasan dan hak atas kehormatan dan nama baik.

Pada kenyataannya di masyarakat masih banyak yang salah menafsirkan UU Pokok agraria ini. Karena warga negara asing tidak boleh memiliki hak milik atas tanah, maka warga negara asing tidak memiliki bagian dari tanah tersebut. Alhasil, tanah tersebut dikuasai oleh beberapa pihak saja. Tentu, sebagian ahli waris warga negara asing merasa haknya dilanggar dan ahli waris yang menguasai tanah tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang dimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP, berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum yang tertulis masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam pergaulan masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

Perbuatan melawan hukum dapat dijumpai baik dalam ranah hukum pidana maupun dalam ranah hukum perdata. Sehingga dapat ditemui istilah melawan hukum pidana begitupun melawan hukum perdata. Dalam konteks itu jika dibandingkan maka kedua konsep melawan hukum tersebut memperlihatkan adanya persamaan dan perbedaan. Dengan menguasai tanah secara sepihak hingga telah mendirikan bangunan atau membuka usaha sebagaimana pada putusan no. 37 K/Ag/2016 dan putusan no. 797/Pdt.G/2020/PN.Sby, hal ini sudah dinyatakan perbuatan melawan hukum secara perdata. Maka, hal yang bisa ditempuh yakni apabila telah ditetapkan bagian warisnya, jika bangunan atau usaha tersebut terdapat bagian dari warga negara asing pula maka tanah atau bagian tersebut bisa di beli. Tetapi apabila pemilik bangunan atau pemilik usaha tersebut tidak mau membagi bahkan mengacuhkan ahli waris lainnya maka tentu hal ini bisa masuk ke ranah pidana karena telah melakukan pencurian.<sup>101</sup>

---

<sup>101</sup> Tegar Alfian dan I Ketut Oka Setiawan, “Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembagian Harta Warisan”, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot, (Vol. 2 No. 01, Desember 2022), 448.

Langkah yang dapat ditempuh apabila ahli waris berpindah kewarganegaraan sebenarnya dapat dilihat pada putusan nomor 557/Pdt.P/2022/PN.Mdn. Pada perkara permohonan ini, saudara dari ahli waris yang berpindah kewarganegaraan mengajukan permohonan agar dapat bertindak atas nama saudaranya yang berkewarganegaraan asing agar dapat menjual bagian hak waris mereka, karena WNA hanya dapat memiliki hak milik atas tanah dengan jangka waktu 1 tahun, apabila lebih dari itu maka tanah tersebut akan menjadi tanah negara. Tentu karena adanya aturan ini, ahli waris WNA menguasai kepada saudaranya yang WNI untuk dapat menjual hak tanah bagian mereka agar tanah tersebut tidak menjadi tanah negara. Perkara permohonan ini dapat menjadi acuan bagi ahli waris lainnya yang memiliki problematika yang sama.

Namun jika ditelaah, belum ada kepastian hukum bahwa yang dimaksud 1 tahun itu terhitung sejak kapan. Apakah sejak pewaris meninggal dunia, atau sejak terbit surat/akta kematian pewaris kah, atau sejak terbit surat keterangan hak mewaris yang mencantumkan siapa-siapa ahli waris) ataukah sejak hak milik itu didaftarkan balik nama ke nama para ahli waris pada Kantor Pertanahan setempat. Selama ini hanyalah bersifat sangkaan belaka terhadap hal ini dan tidak ada kepastian hukum atau tidak ada kejelasan terhadap hal ini. Hak yang diterima oleh ahli waris haruslah dipadankan dengan suatu kewajiban pula yang dalam hal ini oleh UUPA dalam pasal 19 bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan kepastian hukum disamping tentunya juga untuk memenuhi asas publisitas. Demi

tujuan pendaftaran tanah tersebut, maka dibentuklah PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pengganti PP 10 Tahun 1961) jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 beserta perubahan-perubahannya terakhir dengan Permen ATR No. 16 Tahun 2021.

Hal ini menimbulkan kerancuan sebagaimana dalam putusan no. 785 K/Pdt/2019 yang mana penggugat merupakan ahli waris sah yang berkewarganegaraan asing yang ingin memperoleh bagiannya. Pada amar putusannya, Pengadilan Negeri Medan menerima gugatan tersebut dengan memberikan bagian objek tanah tersebut. Namun, pada tingkat banding dan kasasi menolak dalil bahwa warga negara asing tersebut memiliki tanah di Indonesia dengan alasan pemohon merupakan warga negara asing. Seharusnya pengadilan memberikan penetapan bagian waris terlebih dahulu. Setelah itu membatalkan surat kepemilikan tanah yang dimiliki oleh warga negara Indonesia apabila memang tanah tersebut terdapat bagian dari warga negara asing. Hal ini menimbulkan kebingungan, alasan hakim menolak permohonan kasasi dari warga negara asing, apakah karena beranggapan bahwa masa jangka waktu 1 tahun tersebut telah usai hingga penerbitan sertifikat.

Ketentuan dalam UUPA pasal 19 yang mengatur perihal pendaftaran tanah dimaksudkan untuk tercapainya kepastian hukum yang melindungi hak pemegang atas tanahnya sesuai cara-cara dimaksudkan agar tercapai tujuan tersebut yang diamanatkan dalam UUPA yakni adanya jaminan kepastian hukum. Dengan menentukan batas waktu 1 tahun sejak

didaftarkan bidang tanah hak milik ke nama ahli waris pada Kantor Pertanahan lebih dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan memenuhi asas publisitas terhadap batas waktu yang ditentukan oleh pasal 21 ayat (3) tersebut. Maka perlu pengaturan lebih lanjut mengenai jangka waktu tersebut.<sup>102</sup>

Aturan yang sudah tertuang dalam KHI, KUH Perdata dan UU Pokok Agraria sebenarnya sudah mencakup perlindungan hukum, kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Sebagaimana mengutip teori perlindungan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, dimana keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antaranggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Perlindungan hukum baik dari segi subjek maupun objek hak atas tanah di Indonesia sejatinya sudah tepat, namun yang terkadang menjadi kendala adalah pemahaman yang kurang menyeluruh mengenai aturan pertanahan. Maka perlu memberikan edukasi terhadap masyarakat maupun penegak hukum agar aturan dapat berjalan dan berlaku sebagaimana mestinya.

Sedangkan penerapan asas kemanfaatan dalam putusan hakim putusan no. 37 K/Ag/2016, putusan no. 797/Pdt.G/2020/PN.Sby, dan putusan nomor 557/Pdt.P/2022/PN.Mdn yang memutus perkara waris

---

<sup>102</sup> Ibnu Maulana Muhammad dan Sri Setyadi, "Batas Waktu Warga Negara Asing Melepaskan Hak Milik Yang Diperoleh Karena Pewarisan", *Bureaucracy Journal : Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol. 3 No. 1 (Januari - April 2023), 336.

tanah bagi warga negara asing sudah mengakomodir elemen dari kemanfaatan hukum itu sendiri. Sedangkan putusan no. 785 K/Pdt/2019, masih belum mengakomodir kemanfaatan hukum karena apa yang diputuskan hakim di tingkat banding dan kasasi belum memberikan manfaat dan keadilan pada kedua pihak, terlebih warga negara asing.

Pada dasarnya keadilan yang diharapkan didapatkan dari setiap Putusan Hakim adalah keadilan yang dapat memberikan kemanfaatan dan kepastian, yang merupakan tujuan dari hukum. Dalam hal pengambilan keputusan oleh Hakim, hakim diharapkan mampu memberikan keputusan yang adil, Hakim harus dianggap mengetahui hukum (*ius curia novit*) yang adil yang menjamin kepastian dan kemanfaatan. Hakim wajib dan harus menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai keadilan yang hidup di masyarakat. Kepastian hukum dalam proses penegakan hukum dan keadilan di peradilan oleh Hakim, bukan proses yang instan, dan terstruktur atau berdasarkan pola (*pattern*) tertentu, tetapi harus dimaknai sebagai proses menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai moral dari sejarah panjang pengalaman manusia dalam membentuk peradabannya. Keadilan merupakan eksistensi hak-hak individu, kemanfaatan aturan merupakan esensi keadilan.<sup>103</sup>

Sedangkan pada asas kecermatan (*carefulness*) sesungguhnya mengandaikan suatu sikap bagi para pengambil keputusan untuk senantiasa selalu bertindak hati-hati, yaitu dengan cara mempertimbangkan secara

---

<sup>103</sup> Rommy Haryono Djojarahardjo, "Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata", Jurnal Media Hukum dan Peradilan, Vol. 5 No. 1 (Mei, 2019), 91.

komprehensif mengenai segenap aspek dari materi keputusan, agar tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat. Asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintahan sebelum mengambil suatu ketetapan, meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti, itu berarti tidak cermat. Kalau pemerintahan secara keliru tidak memperhitungkan kepentingan pihak ketiga, itu pun berarti tidak cermat. Dalam rangka ini, asas kecermatan dapat mensyaratkan bahwa yang berkepentingan didengar (kewajiban mendengar), sebelum mereka dihadapkan pada suatu keputusan yang merugikan.<sup>104</sup> Dalam hal ini putusan No. 37 K/Ag/2016, putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn dan Putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby hakim memutus ketiga perkara ini sudah cukup cermat karena dalam pertimbangannya, hakim melihat berbagai aspek hukum mulai dari KHI, KUHPerdara dan UU Pokok Agraria. Sedangkan dalam amar putusan no. 785 K/pdt/2019 hakim kurang melihat berbagai aspek hukum dan hanya terfokus pada UU Pokok Agraria yang memang dalam UU Pokok Agraria tidak membolehkan WNA memiliki tanah berstatus hak milik di Indonesia.

Dari asas kemanfaatan dan asas kecermatan ini dapat ditarik benang merah bahwa kedua asas ini merupakan unsur terpenting dalam hakim memberikan putusannya. Apabila kita cermati di beberapa putusan Mahkamah Agung tidak jarang kita menemui putusan yang menghilangkan

---

<sup>104</sup> Cekli Setya Pratiwi, *Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik* (Jakarta: Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP), 2016), 93.

dua asas ini. Salah satunya yakni putusan no. 785 K/pdt/2019, pada putusan waris tanah warga negara asing ini apabila kita telaah, akan berbanding terbalik dengan aturan yang terdapat dalam UU Pokok Agraria. Tentu hal inilah yang menjadi permasalahan, hakim yang memutus dirasa kurang cermat dalam menentukan dan mengambil keputusan. Apabila hakim telah menghilangkan asas kecermatan sudah barang tentu asas kebermanfaatannya pun akan hilang.

Dari yang sudah dijelaskan sebelumnya, pada prinsipnya semua ahli waris berhak mendapatkan warisannya berdasarkan pembagian waris menurut pewarisan hukum adat, hukum waris islam, dan hukum waris perdata. Di dalam ketiga sistem pewarisan di Indonesia tersebut hal-hal yang menghambat pewaris tidak mendapatkan warisannya tidak disebutkan bahwa pewaris yang berkewarganegaraan asing dilarang atau terhambat untuk mendapatkan warisan. Kedudukan ahli waris berkewarganegaraan asing di Indonesia adalah tetap sama dengan pewaris berkewarganegaraan Indonesia yaitu sama-sama berhak menerima warisannya masing-masing sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh pewaris dan undang-undang.

Dari undang-undang yang telah diteliti penulis berpendapat bahwa, baik hukum islam, KUHPerdata dan Kompilasi Hukum Islam senada menyatakan bahwa perbedaan kewarganegaraan atau warga negara asing bukan penghalang untuk mendapatkan waris, namun terbentur dengan adanya UU Pokok agraria.

Namun, meskipun UU Pokok agraria tidak memperbolehkan warga negara asing memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, bukan berarti dalam pembagian waris tersebut warga negara asing tidak mendapat bagian yang sama, apabila tidak dapat dibagi secara natura harus dilelang melalui Kantor Lelang Negara dan hasil bersihnya dibagikan kepada para ahli waris sesuai dengan haknya masing-masing.

Berkenaan dengan asas nasionalitas, seandainya warganegara asing diizinkan memiliki tanah di Indonesia, maka sedikit demi sedikit tanah di wilayah Indonesia akan beralih hak kepada orang asing. Hal ini akan membahayakan kedaulatan Negara. Hak milik tidak terbatas jangka waktunya. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria hak milik atas tanah bersifat turun-temurun. Artinya si pemilik tanah dapat mewariskan tanahnya tersebut kepada keturunannya tanpa batas waktu dan tanpa batas generasi. Kalau Hal itu terjadi kepada orang asing, konsekuensinya adalah orang asing tersebut bisa mendominasi suatu negara melalui pemilikan dalam bidang pertanahan.

Jadi jika belum menjadi warga negara Indonesia ia belum bisa menjadi ahli waris yang menjadi hak milik, hanya ahli waris yang hanya bisa menjadi hak pakai, sampai ia menjadi warganegara asli Indonesia. Namun, warga negara asing tetap mendapatkan bagian waris tanah, namun tanah tersebut dapat dijual atau dialihkan ke saudaranya untuk di jual sesuai dengan bagian waris tanah tersebut.

### C. Perspektif Maqashid Syariah Dalam Hak Waris Tanah yang Oleh Warga Negara Asing

Memahami hukum waris Islam bagi masyarakat hukumnya adalah fardhu kifayah, sedangkan melaksanakan pembagian sesuai hukum waris Islam adalah hukumnya wajib bagi setiap orang yang beragama Islam. Pembagian tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Al-Qur'an, ketentuan yang ada dalam nash tersebut termasuk ayat-ayat yang menunjukkan petunjuk pasti atau *dalalah qat'i*. Pada prinsipnya, semua hukum yang diturunkan oleh Allah adalah hak Allah dalam arti wajib ditaati. Begitupun dengan pembagian waris antara laki-laki dan perempuan berdasarkan firman Allah SWT dalam QS. An-Nisa ayat 11, yang artinya:

“Allah mensyari’atkan bagimu tentang (pembagian pusaka) untuk anak-anak yaitu bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua orang anak perempuan, dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga ( $2/3$ ) dari harta yang ditinggalkan, jika anak perempuan itu satu orang saja, maka ia memperoleh separuh harta dan untuk ibu-bapak, bagi masing-masingnya seperenam ( $1/6$ ) dari harta yang ditinggalkan, jika yang meninggal itu mempunyai anak, jika orang yang meninggal mempunyai anak dan dia diwarisi oleh ibu-bapaknya saja, maka ibunya mendapat sepertiga, jika yang meninggal itu mempunyai beberapa saudara, maka ibunya memperoleh seperenam ( $1/6$ ). (Pembagian-pembagian tersebut diatas) sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa diantara kamu yang lebih dekat (banyak) manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan dari Allah. Sesungguhnya Allah maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana”.

Namun pada kenyataannya masih terdapat pengaplikasian pembagian waris yang tidak sesuai dengan hukum waris secara faraidh. Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, bahwa terdapat beberapa aturan

terhalangnya orang mendapatkan waris, namun tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa warga negara asing menjadi terhalang untuk mendapatkan waris bahkan tidak akan berpengaruh pula atas bagian-bagian waris tersebut. Maka jika dipandang dari segi lahirnya saja dapat disimpulkan bahwa sistem kewarisan yang terdapat di yang dipahami oleh sebagian orang tidak sesuai dengan hukum waris yang telah ditetapkan dalam syariat Islam.

Sebenarnya dalam meneliti hal mengenai sistem kewarisan Islam, tidak cukup hanya berfokus pada tujuan untuk mengetahui pembagian harta warisan yang benar sesuai dengan petunjuk yang terdapat dalam nash. Oleh karena itu, penting juga memperhatikan prinsip perdamaian dan kerukunan yang dapat dirasakan oleh para ahli waris. Yang tentunya tujuan tersebut dapat tercapai dengan cara melakukan pembagian harta kepada ahli waris secara damai dan rukun.

Sistem faraidh dalam Islam memberi peluang kepada para ahli waris untuk membagi warisan tanpa harus mengikuti detail pembagian yang telah ditetapkan oleh Al-Qur'an. Atas dasar kesepakatan para ahli waris, besaran bagian masing-masing ahli waris kemudian bisa berubah sesuai kesepakatan para ahli waris tersebut. Atas dasar kesadaran penuh dan keikhlasan setiap ahli waris, satu ahli waris bahkan bisa saja sepenuhnya menyerahkan haknya untuk diberikan kepada ahli waris yang lain atas dasar pertimbangan-pertimbangan sesuai kesepakatan. Sehingga menurut peneliti, hukum Islam memberikan jalan keluar dalam

penyelesaian masalah kewarisan ini yakni dengan jalan as-sulhu diantara ahli waris setelah mereka menyadari bagian masing-masing.

Sedangkan fenomena tersebut jika ditinjau dengan teori maqashid syariah bahwa Allah SWT menurunkan syariat (aturan hukum) tiada lain untuk mengambil kemaslahatan dan menghindari kemudharatan (*jalbul mashalih wa dar'u al-mafasid*), aturan-aturan hukum yang Allah tentukan hanyalah untuk kemaslahatan manusia. Pada dasarnya maqashid Syariah adalah sebagai aplikasi dari apa yang terkandung dan yang menjadi tujuan syariah. Oleh karena itu pembagian warisan sama rata adalah kesesuaian dengan tujuan syariat.

Jadi maqashid syariah adalah tujuan Allah SWT dan Rasul-Nya dalam merumuskan hukum-hukum islam. Tujuan tersebut dapat dilihat dan dipahami dalam Al-Qur'an dan Hadits yang berorientasi kepada kemaslahatan umat manusia baik di dunia dan akhirat. Menurut Al-Syatibi semua hukum yang telah diciptakan oleh Allah SWT mengandung tiga kemaslahatan yakni, kebutuhan dharuriyat, kebutuhan hajiyat, kebutuhan tahsiniyat. Al-Syatibi mendefinisikan bahwa maqashid syariah adalah suatu kemaslahatan yang berasal dari Allah SWT yang jika kemaslahatan itu tidak tercapai maka tidak dapat dikategorikan sebagai maqashid syariah. Karena setiap hukum yang diciptakan oleh Allah SWT pasti mengandung nilai kemanfaatan dan kemaslahatan bagi umat manusia di dunia dan di akhirat, jika kemaslahatan itu hanya untuk salah satu kemaslahatan dunia

maupun akhirat saja, maka tidak dapat dikategorikan sebagai maqashid syariah yang sesungguhnya.<sup>105</sup>

Sehingga peneliti mendapati penyelesaian pembagian waris tanah warga negara asing dapat memenuhi tujuan maqashid syariah dalam ketentuan kewarisan Islam berdasarkan tingkatan maqashid Syariah sebagai berikut:

#### 1) Dharuriyat

Al-maqāsid ḍarūriyyah atau maqāsid al-sharī'ah adalah tingkatan kebutuhan yang harus ada atau dapat disebut sebagai kebutuhan primer. Bila dalam tingkatan kebutuhan ini tidak terpenuhi maka akan terancam kemaslahatan seluruh umat manusia baik di dunia maupun di akhirat. Menurut al-Shātibī ada lima hal yang termasuk ke dalam kategori kebutuhan ḍarūriyyāt ini, yaitu: memelihara agama (*hifẓ al-dīn*), memelihara jiwa (*hifẓ al-nafs*), memelihara akal (*hifẓ al-'aql*), memelihara keturunan (*hifẓ al-nasl*), dan memelihara harta (*hifẓ al-māl*).

Untuk menyelamatkan agama, Islam mewajibkan ibadah sekaligus melarang hal-hal yang merusaknya. Untuk menyelamatkan jiwa Islam mewajibkan memakan makanan yang baik-baik dan halal serta melarang memakan makanan yang haram (karena adanya hal-hal yang tidak baik bagi diri manusia di dalam makanan tersebut), selain itu Islam mewajibkan memelihara jiwa seseorang dan mengharamkan

<sup>105</sup> Ahmad Suganda, "Urgensi dan Tingkatan Maqashid Syari'ah dalam Kemaslahatan Masyarakat", Jurnal at-Tadbir: Media Hukum dan Pendidikan Volume 30 Nomor 1 Tahun 2020, 3, <https://doi.org/10.52030/attadbir.v30i01.28>.

membunuh jiwa manusia. Untuk menyelamatkan akal, Islam melarang hal-hal yang dapat merusak fungsi akal, misalnya minum minuman yang memabukkan sehingga menyebabkan manusia hilang kesadaran dirinya. Untuk menyelamatkan keturunan Islam mewajibkan nikah dan mengharamkan zina. Dan untuk menyelamatkan harta Islam mensyariatkan hukum mua'malah yang baik dan benar dan melarang upaya-upaya yang merusaknya seperti melakukan pencurian dan sebagainya.<sup>106</sup>

a) Memelihara Agama (*Hifdh Ad-din*)

Islam telah memerintahkan kepada seluruh umat agar mempelajari ketentuan kewarisan Islam. Karena hukum kewarisan Islam ini merupakan setengah bagian dari urusan manusia yang akhirnya manusia juga akan meninggal saat itu, dengan mempelajari hukum kewarisan Islam maka dapat menjaga agama Islam itu sendiri. Memelihara agama juga terwujud pada pelaksanaan pada segala ketentuan yang terdapat dalam hukum kewarisan Islam, dengan tetap mengikuti ketetapan Allah dalam masalah kewarisan, maka hal tersebut merupakan bukti ketaatan seseorang terhadap hukum Allah. Dengan begitu tercapailah tujuan dari pada hukum Islam yaitu menegakkan kebenaran dan keadilan, mengembalikan hak-hak kepada pemiliknya dan memelihara silaturahmi atau hubungan kasih sayang diantara ahli waris. Tanah sangat memegang

---

<sup>106</sup> Ahmad Junaidi, *Maqashid Al-Syariah Dalam Kajian Hukum Islam*, (Depok: Pena Salsabila, 2021), 69.

peran sentral bagi kemaslahatan umat, tanah dapat dijadikan sebagai objek wakaf atau dijadikan sebagai tempat usaha yang dapat dipergunakan untuk kemaslahatan umat dan menunjang perekonomian umat.

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT (artinya),”Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” (QS An-Nuur [24] : 42). Allah SWT juga berfirman (artinya),”Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.” (QS Al-Hadid [57] : 2).

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata.

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT pada QS> Al-Hadid ayat 7:

”Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.”

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata:

“Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT”.

Dengan demikian, Islam telah menjelaskan dengan secara mendetail mengenai filosofi kepemilikan tanah dalam Islam. Intinya ada 2 (dua) poin, yaitu : Pertama, pemilik hakiki dari tanah adalah Allah SWT. Kedua, Allah SWT sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah.<sup>107</sup>

Sebagaimana dalam putusan No. 37 K/Ag/2016 dan Putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn, putusan no. 797/Pdt.G/2020/PN.Sby ketiga putusan gugatan dan permohonan waris tanah warga negara asing ini telah mencerminkan keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum. Terwujudnya rasa keadilan, kepastian dan kemanfaatan tersebutlah secara tidak langsung akan menimbulkan rasa kasih sayang, rukun dan damai, sehingga muncul rasa syukur dan bertambahnya rasa ketaatan kepada Allah. Sedangkan putusan no. 785 K/Pdt/2019, masih belum mengakomodir rasa keadilan, tentu hal ini dapat menjadikan rasa kasih sayang, rukun dan damai pada lingkup keluarga akan mengurangi esensi keharmonisan pada hubungan keluarga bahkan dapat memutus tali silaturahmi.

b) Memelihara Jiwa (*Hifdh Al-Nafs*)

Memelihara jiwa dalam kewarisan Islam juga terwujud dari adanya ketentuan bahwa pembunuhan menghalangi seseorang untuk

---

<sup>107</sup> M. Shiddiq Al-Jawi, "Hukum Pertanahan Menurut Syariah Islam", October 27, 2009, <http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/>

mendapatkan warisan. Ketentuan tersebut menunjukkan adanya hubungan saling melindungi antara ahli waris dan pewaris dalam hal penjagaan dirinya terhadap harta. Diharapkan agar terselenggaranya pembagian harta waris yang sudah ditentukan oleh Allah bagian masing masing ahli waris dan tidak ada jiwa yang terganggu terutama yakni psikis dari salah satu ahli waris yang dikarenakan kekecewaan terhadap hasil dari pembagian waris yang dianggap kurang adil kepada pada ahli waris. Meskipun dalam ahli waris terjadi perbedaan kewarganegaraan, tetapi tetap hubungan kekeluargaan di antara ahli waris bisa menjadi tetap utuh dan tidak adanya perselisihan antara ahli waris karena praktek pembagian waris dilakukan dengan *as-sulhu* (perdamaian), rasa ikhlas dan penuh dengan kesadaran yang didasarkan pada rasa persaudaraan.

Sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S An-Nisa Ayat 1 yang artinya:

“Bertakwalah kepada Allah yang dengan nama-Nya kamu saling meminta, dan (peliharalah) hubungan kekeluargaan.”

Tidak ada yang merasa dirugikan dan permasalahan dapat berakhir secara tuntas dan damai. Sehingga tidak menimbulkan permusuhan antar ahli waris serta terhindar dari perpecahan keluarga dan persengketaan dalam keluarga. Karena ketika terjadi perselisihan, maka penyelesaiannya dilakukan dengan cara musyawarah mufakat.

Sebagaimana dalam putusan No. 37 K/Ag/2016, putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn dan Putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby ketiga putusan gugatan dan permohonan waris tanah warga negara asing ini sejatinya bertujuan pula untuk memelihara jiwa. Ketiga putusan ini telah tepat, berlandaskan keadilan. Karena dalam putusannya, hakim telah memberikan rekomendasi yang dapat ditempuh oleh ahli waris. Apakah akan dibagi secara natura atau objeknya dilelangkan di Kantor Lelang Negara. Sedangkan putusan no. 785 K/Pdt/2019, mengenyampingkan perlindungan dan kemanfaatan hukum. Tentu, putusan no. 785 K/Pdt/2019 yang menolak gugatan waris tanah warga negara asing yang tidak memperbolehkan WNA mendapat bagian waris nya akan terganggu psikis dan keharmonisan dengan keluarganya.

c) Memelihara Keturunan (*Hifdh Al-nasl*)

Islam memberikan cukup perhatian yang besar terhadap perlindungan keluarga dan mengayomi untuk mewujudkan ketenangan dalam menjamin kehidupan keluarga yang rukun melalui memuliakan nasab tersebut. Tujuan syariat dari adanya pemeliharaan keturunan terealisasikan dalam menjaga keutuhan dan kerukunan antar anggota keluarga. Hal ini direalisasikan dari hukum kewarisan Islam yang dimana para ahli waris baik WNI dan WNA mendapatkan sesuai bagiannya masing-masing agar tidak terjadinya perpecahan dalam keluarga.

Sebagaimana dalam putusan No. 37 K/Ag/2016, putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn dan Putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby ketiga putusan gugatan dan permohonan waris tanah warga negara asing ini tentu bertujuan untuk memelihara keturunan. Perolehan harta waris tentu pula untuk keberlangsungan hidup keturunannya kelak. Apabila waris dibagi secara adil, dengan objek berupa tanah yang sifatnya turun temurun. Sekalipun warga negara asing menjual bagian objek waris tanahnya, tidak serta merta menghilangkan esensi kerukunan dalam silsilah keluarganya. Dengan cara lebih mengutamakan hubungan keluarga dalam pembagian warisan secara Syariat Islam maka diharapkan kepada ahli waris supaya membagikan harta warisan tersebut sesuai dengan bagian yang sudah ditetapkan Allah swt sehingga tidak terjadi perselisihan dan keributan dalam hubungan keluarga. Namun hal belum sejalan dengan putusan no. 785 K/Pdt/2019, yang menolak gugatan waris tanah WNA, tentu dengan amar putusan hakim tingkat kasasi ini akan mengurangi esensi keutuhan dari keluarga ahli waris terutama pada WNA.

d) Memelihara Harta (*Hifdh Al-mal*)

Manusia diharapkan memanfaatkan harta dengan mengusahakannya di jalan yang lurus dan sesuai dengan syariat. Hal ini disyaratkan agar tidak terjadi konflik atau perselisihan antar sesama manusia. Tujuan syariat atas pemeliharaan harta yakni harta

waris dibagikan secara adil kepada ahli waris yang berhak menerimanya. Agar terhindar dari memakan atau mengambil barang (harta) milik orang lain dengan cara yang bathil, sehingga dengan membagi sesuai dengan sistem kewarisan Islam, seluruh ahli waris mendapat harta warisan sesuai dengan porsinya, tidak ada penimbunan harta pada seseorang saja. Sekalipun dalam UU Pokok Agraria tidak memperbolehkan WNA untuk memiliki tanah di Indonesia, bukan berarti WNA tidak dapat bagian dari waris tersebut. Namun terdapat beberapa alternatif yang dapat ditempuh, seperti menjual tanah tersebut dan mengambil bagian uang/tunai dari hasil penjualan tanah tersebut.

Sebagaimana dalam putusan No. 37 K/Ag/2016, putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn dan Putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby ketiga putusan gugatan dan permohonan waris tanah warga negara asing ini tentu akan mendatangkan kemanfaatan dalam segi kuantitas harta. Berbeda dengan putusan No. 785 K/Pdt/2019, yang pada pokoknya hakim menolak gugatan dari warga negara asing. Tentu hal ini berdampak pula pada segi pemeliharaan harta, sepatutnya warga negara asing tetap diberikan bagiannya sesuai bagian yang telah ditetapkan atau secara hukum islam. Hal ini bertujuan agar para ahli waris mendapat bagian yang adil dan menghindarkan perselisihan di kemudian hari.

## 2) Hajiyat

Al-maqāsid al-hājiyyah adalah kebutuhan sekunder, dimana dalam tingkatan ini apabila kebutuhan tersebut tidak dapat diwujudkan tidak sampai mengancam kemaslahatan manusia, namun bisa mengakibatkan terjadinya hambatan dan kesulitan untuk mewujudkan kemaslahatan tersebut. Oleh karena itu kebutuhan atau al-maqāsid al-hājiyyah dibutuhkan untuk mempermudah mencapai kepentingan yang bersifat ḍarūriyyāt dan menyingkirkan hal-hal yang mempersulit terwujudnya kebutuhan ḍarūriyyāt. Oleh karena fungsinya yang mendukung dan melengkapi tujuan primer maka kebutuhan hājiyyāt ini kehadirannya sangat dibutuhkan. Contohnya untuk melaksanakan ibadah shalat sebagai tujuan primer maka dibutuhkan berbagai fasilitas, misalnya masjid. Tanpa adanya masjid tujuan untuk memelihara agama (*hifz al-dīn*) tidaklah gagal atau rusak secara total namun bisa mengakibatkan munculnya berbagai kesulitan.<sup>108</sup>

Hajiyat diartikan sebagai kebutuhan. Jika kebutuhan hajiyat terpenuhi maka mampu mencegah terjadinya kesulitan dalam mencapai keperluan dauriyat, tetapi apabila keperluan hajiyat tidak dipenuhi maka tidak merusak keberadaan kebutuhan dharuriyat. Hajiyat sama artinya dengan kebutuhan sekunder. Sebagaimana contoh jika waris tanah warga negara asing dijual, maka pembagiannya disesuaikan dengan bagian masing-masing ahli waris. Maka hal ini dapat pula menunjang perekonomian ahli waris dan tidak menimbulkan

---

<sup>108</sup> Junaidi, *Maqashid Al-Syariah*, 70.

permasalahan di kemudian hari serta dapat mendorong pertumbuhan pemenuhan kebutuhan dharuriyat.

### 3) Tahsiniyat

Al-tahsīniyyah atau kebutuhan tersier adalah tingkatan kebutuhan yang apabila tidak dipenuhi tidak akan mengancam eksistensi salah satu dari lima hal pokok tadi dan tidak menimbulkan kesulitan. Menurut alShātībī pada tingkatan ini yang menjadi ukuran adalah hal hal yang merupakan kepatutan menurut adat istiadat, menghindari hal-hal yang tidak enak dipandang menurut kepatutan dan sesuai dengan tuntutan norma sosial dan akhlak. Pada tingkatan ini kebutuhan hājiyyah bersifat relatif dan lokal sejauh tidak bertentangan dengan nash al-quran dan al-hadis. Sebagai contoh dalam tingkatan kebutuhan ini adalah apakah masjid yang dibutuhkan dalam rangka mewujudkan kebutuhan darūriyyah yakni memelihara agama melalui ibadah shalat, dalam bentuk arsitektur sesuai dengan taraf perkembangan kebudayaan lokal, misalnya menggunakan model kubah Madinah, Mekah, atau yang lainnya. semua itu diserahkan pada rasa dan nilai estetika dan kemampuan lokal.<sup>109</sup>

Tahsiniyat memiliki arti hal-hal penyempurna. Dalam hal ini Tahsiniyat merupakan penyempurnaan kebutuhan dharuriyat dan hajiyyat. Maka dari itu keperluan ini sering diartikan kebutuhan tersier. Sebagaimana contohnya yaitu harta waris dapat menunjang

---

<sup>109</sup> Junaidi, *Maqashid Al-Syariah*, 70.

kemaslahatan umat seperti menyisihkan untuk infaq, zakat atau sedekah. Meski memiliki sifat tersier aspek faedah tetap sebagai perbandingan pokok yang utama tidak berlawanan dengan nash ketiga masalah diatas memiliki keterkaitan satu sama lain.<sup>110</sup>

Untuk mencapai pemeliharaan lima unsur pokok di atas secara sempurna, maka ketiga tingkatan maqāsid alsharī'ah tersebut tidak dapat dipisahkan. Kepentingan darūriyyah merupakan dasar dan landasan bagi kepentingan yang lainnya, dan kepentingan hājiyyah merupakan penyanggah dan penyempurna bagi kepentingan darūriyyah sedangkan tahsīniyyah merupakan unsur penopang bagi kepentingan hājiyyah atau sekunder.

Cara pembagian waris tanah bagi WNA sebenarnya sama saja dengan pembagian waris WNI, tetapi perbedaannya terletak pada boleh dan tidak bolehnya hak milik atas tanah. Maka, WNA bisa menjual tanah tersebut sesuai dengan pembagiannya baik dilakukan secara syariat islam maupun KUHPerdota. Jika dianalisis berdasarkan maqashid syariah maka hal ini diperbolehkan, asalkan dalam pembagiannya mendapatkan masalah bagi semua ahli waris, selain itu sikap saling ridho dan kerelaan harus menjadi faktor utama dalam pembagian waris. Jika terdapat salah satu pihak yang merasa dirugikan dan tidak rela terhadap pembagian harta warisan yang didapat, maka dapat diputuskan melalui pengadilan. Sikap rela dan ridho merupakan hal utama yang harus diperhatikan sebelum

---

<sup>110</sup> Muhammad Syukri Albani Nasution dan Rahmat Hidayat Nasution, *Filsafat Hukum Islam dan Maqashid Syariah* (Jakarta: Kencana, 2020), 46.

pembagian waris dibagikan dan seluruh ahli waris harus mengetahui jumlah bagian yang semestinya didapatkan.

Sehingga pelaksanaan pembagian waris tersebut tidak menyalahi atau tidak bertentangan dengan tujuan syara', karena pelaksanaan pembagian warisan sangat membawa kemaslahatan kepada ahli warisnya. Dalam pembagian waris tanah tepatnya pada putusan No. 37 K/Ag/2016, putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn dan Putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby telah sesuai, maka kemaslahatan dalam maqashid syariah yang termasuk kedalam tingkatan dharuriyat sudah terpenuhi. Sehingga pada tingkatan hajiyat dan tahsiniyat pun akan terpenuhi pula. Berbeda halnya dengan putusan No. 785 K/Pdt/2019, yang masih belum sampai pada tingkatan dharuriyat, karena hakim dalam putusannya masih belum mempertimbangkan aspek-aspek hukum yang berkaitan. Sehingga, dalam putusan ini WNA tidak mendapatkan perlindungan, kepastian dan kemanfaatan hukum.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

1. Analisis pada putusan No. 37 K/Ag/2016 yang sebagian ahli waris dari Pewaris (H. Mohammad Mustopa) saat ini berkewarganegaraan asing, telah dipertimbangkan oleh hakim pada tingkat pertama hingga tingkat kasasi dengan tepat dan benar, dimana perbedaan kewarganegaraan menurut hukum kewarisan Islam di Indonesia tidak termasuk kepada salah satu faktor penghalang untuk memperoleh hak warisan. Selain itu, putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby, dasar pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Surabaya pun sudah tepat yakni menerima gugatan yang diajukan oleh warga negara asing terhadap hak warisnya, karena hakim secara seksama masih memperhatikan beberapa aspek hukum. Sedangkan pada putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn, hakim memutuskan menerima permohonan kuasa jual beli tanah waris milik saudaranya yang berkewarganegaraan asing. Namun, berbeda dengan Putusan No. 785 K/Pdt/2019, permohonan yang diajukan oleh Hj. Siti Ramlah di tolak pada tingkat kasasi. Padahal dalam perkara ini Hj. Siti Ramlah belum melakukan pendaftaran tanah, sehingga apa yang dipertimbangkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Medan hingga Mahkamah Agung yang menitikberatkan pada Pasal 21 ayat (1) UUPA, padahal Hj. Siti Ramlah belum melakukan tindakan hukum terhadap

tanah waris tersebut sehingga tidak perlu dilakukan tindakan yang bersifat imperatif.

2. Implikasi terhadap putusan hakim telah mengakomodir berbagai aspek hukum. Pada dasarnya keadilan yang diharapkan didapatkan dari setiap putusan hakim adalah keadilan yang dapat memberikan perlindungan, kemanfaatan dan kepastian, yang merupakan tujuan dari hukum. Sebagaimana yang tercermin dalam putusan No. 37 K/Ag/2016, putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn dan Putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby. Namun hal itu berbanding terbalik dengan Putusan No. 785 K/Pdt/2019. Meskipun dalam UU Pokok agraria tidak memperbolehkan warga negara asing memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, bukan berarti dalam pembagian waris tersebut warga negara asing tidak mendapat bagian yang sama. Oleh karena itu, putusan No. 37 K/Ag/2016, putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn dan Putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby masih menjunjung hak asasi manusia berupa hak untuk mendapatkan keadilan ditengah-tengah perbedaan kewarganegaraan, serta dalam ketiga putusan tersebut hakim dinilai cermat, sehingga perlindungan, keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum pun tidak terabaikan. Hal ini berbanding terbalik dengan Putusan No. 785 K/Pdt/2019 yang jelas melanggar hak asasi manusia berupa hak untuk mendapatkan keadilan, karena hakim yang memutus perkara ini dinilai tidak cermat hingga mengabaikan perlindungan, keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum. Sedangkan hakim dalam

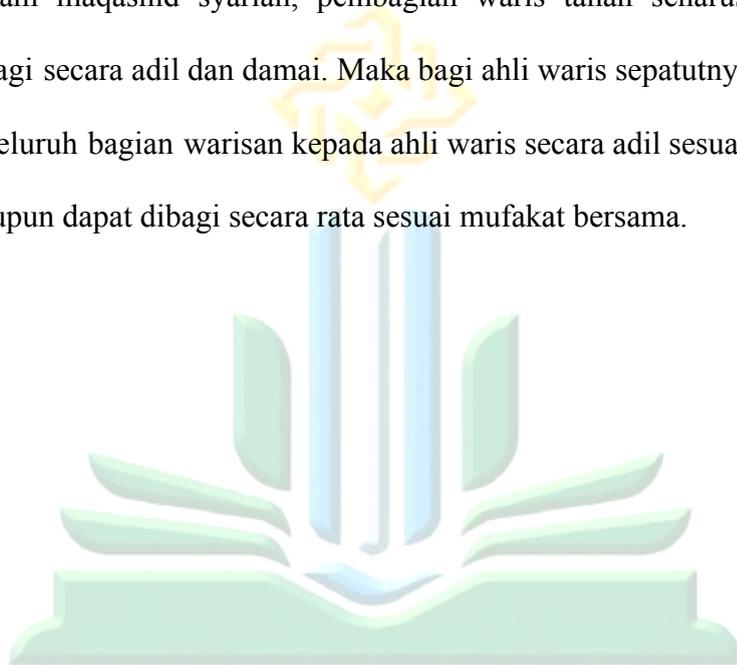
putusannya memberikan rekomendasi bahwa apabila objek tanah tersebut tidak dapat dibagi secara natura oleh ahli waris, maka diperbolehkan objek waris tersebut di lelang melalui Kantor Lelang Negara dan hasilnya dapat dibagikan kepada ahli waris sesuai bagiannya.

3. Sedangkan dalam maqashid syariah pembagian waris tanah tepatnya pada putusan No. 37 K/Ag/2016, putusan No. 557/Pdt.P/2022/Pn.Mdn dan Putusan No. 797/Pdt.G/2020/Pn.Sby telah sesuai, maka kemaslahatan dalam maqashid syariah yang termasuk kedalam tingkatan dharuriyat sudah terpenuhi. Sehingga pada tingkatan hajiyat dan tahsiniyat pun akan terpenuhi pula. Berbeda halnya dengan putusan No. 785 K/Pdt/2019, yang masih belum sampai pada tingkatan dharuriyat, karena hakim dalam putusannya masih belum mempertimbangkan aspek-aspek hukum yang berkaitan. Sehingga, dalam putusan ini WNA tidak mendapatkan perlindungan, kepastian dan kemanfaatan hukum.

## **B. SARAN**

1. Perlu adanya aturan yang mengatur mengenai warisan yang objeknya berupa tanah bagi warga negara asing. Maka, DPR selaku pembentuk Undang-Undang perlu merancang aturan ini agar tidak terjadi tumpang tindih antara UU Pokok Agraria dengan hukum waris islam dan perdata.

2. Perlu adanya aturan mengenai proses peralihan waris tanah warga negara asing yang dilakukan dengan cara melelang di Kantor Lelang Negara ataupun dibagi secara natura. Maka, DPR perlu merancang aturan terkait pembagian waris tanah yang dilakukan dengan cara lelang di Kantor lelang Negara maupun yang dibagi secara natura.
3. Dalam maqashid syariah, pembagian waris tanah seharusnya dapat dibagi secara adil dan damai. Maka bagi ahli waris sepatutnya membagi keseluruhan bagian warisan kepada ahli waris secara adil sesuai ketentuan ataupun dapat dibagi secara rata sesuai mufakat bersama.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KH ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdurrahman. Kompilasi Hukum Islam. Jakarta: Pressindo, 1995.
- Abubakar, Zainal Abidin. Kumpulan Peraturan Perundang-Undangan Dalam Lingkungan Peradilan Agama. Cet. III. Jakarta: Yayasan Al-Hikmah Jakarta, 1993.
- Susrah, Abu Isa Muhammad bin Isa dan Sunan Tirmizi. Beirut, Daar al-Fikri 1994, Juz.VIII, hadis 2.878
- Alidar, Emk. Status Harta Kalalah Dan Pengelolaannya Dalam Perspektif Hukum Islam. Aceh: Rumoh Cetak, 2020
- Aprilianti dan Rosida Idrus. Kapita Selekta Hukum Waris Berdasarkan KUHPerduta. Bandar Lampung: Lembaga Penerbit Universitas Lampung, 2013.
- Departemen Agama, Ilmu Fiqh 3. Jakarta, 1986
- Erwin, Muhamad. Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum, Ed. 1, Cet. Ke-2. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Harahap, M. Yahya. Hukum Acara Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia, Pembentukan Undang -undang Pokok Agraria, Jakarta: Djambatan, 2007.
- Helim, Abdul. Maqasid al-shariah versus usul (Konsep dan Posisinya dalam Metodologi Hukum Islam). Yogyakarta: Pustaka pelajar, 2019.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2008, Edisi Keempat Cetakan Pertama, Jakarta: Gramedia, 2008.
- Khairandy, Ridwan. Pengantar Hukum Perdata Indonesia. Yogyakarta: Gama Media, 1999.
- Imam Abi Husein Muslim dan Ibn al-Hajja. Shahih Muslim. Beirut; Daar al-Fikri, t.th, Juz.II, hadis 616.
- Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember, Penulisan karya Ilmiah, Jember: IAIN Jember Press, 2018.
- Kementerian Agama Republik Indonesia, Kompilasi Hukum Islam. Jakarta: Direktorat Bina KUA dan Keluarga Sakinah, 2018
- Kementerian Agama RI, Al-quran dan Terjemahan. Jakarta: Al Fatih Berkah Cipta, 2016.
- Hamidi, Jazim dan Musthafa Lutfi. Civic Education Antara Realitas Politik dan Implementasi Hukumnya. Jakarta: Gramedia, 2010.
- M. Hadjon, Philipus. Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum, Cet. Ke-4. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Markeling, Ketut. Hukum Perdata (Pokok bahasan: Hukum Waris). Denpasar: Udayana, 2016.

- Maruzi, Muslih. Pokok-pokok Ilmu Waris. Semarang: Pustaka Rizkia Putra, 1997.
- Mawardi, Ahmad. Maqasid Shari'ah Dalam Pembaharuan Fiqh Pernikahan Di Indonesia. Surabaya: Pustaka Radja, 2018.
- Muhaimin. Metode Penelitian Hukum, Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Nasution, Muhammad Syukri Albani dan Rahmat Hidayat Nasution. Filsafat Hukum Islam dan Maqashid Syariah. Jakarta: Kencana, 2020.
- Patilima, Hamid. Metode Penelitian Kualitatif. Bandung: Alfabeta, 2005.
- Purbacaraka, Purnadi. Sendi-Sendi Hukum Perdata Internasional. Jakarta: Rajawali, 1983.
- Rahardjo, Satjipto. Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Riyadi, Agus. Bimbingan Konseling Perkawinan. Yogyakarta: Ombak, 2013.
- Saleh, K. Wantjik. Hukum Perkawinan Indonesia. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1980.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana, 2014.
- Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), (Jakarta: Pradnya Paramita, 2003)
- Pratiwi, Cekli Setya. Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Jakarta: Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP), 2016.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press, 1986.
- Supardin. Fikih Mawaris & Hukum Kewarisan (Studi Analisis Perbandingan). Gowa: Pusaka Almaida, 2020.
- Suparman, Eman. Hukum Waris Indonesia. Bandung: Refika Aditama, 2007.
- Supramono. Hukum Orang Asing di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Susanti, Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. Penelitian Hukum (Legal Research). Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Sutisna. Panorama Maqashid Syariah. Bandung: Media Sains Indonesia, 2020.
- Syahrani, Riduan. Rangkuman Intisari Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Yazid, Fadhil. Pengantar Hukum Agraria, Medan: Undhar Press, 2020.

### **Jurnal**

- Achmad, Andyna Susiawati dan Astrid Athina Indradewi. "Transfer Period Of Land Rights Ownership By Foreign Citizens Due To Inheritance Analyzed From The Indonesian Civil Code And Basic Agrarian Law". Jurnal Hukum, Volume 6 (1), 2023. DOI:10.31328/wy.v6i1.3916.

- Assagaf, Said Ali dan Wira. "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris", *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Volume 1, Nomor 1, Desember 2021.
- Dewi, Anak Agung Krisna Kumala, I Nyoman Putu Budiarta dan Diah Gayatri Sudibya, "Hak Waris Bagi Ahli Waris Yang Tidak Dapat Ditentukan Keberadaannya Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 1, No. 2, September 2020. DOI: <https://doi.org/10.22225/jph.1.2.2370.11-15>
- Dien, Mirna Sulistianingsih. "Hak Waris Anak Yang Lahir Dari Hasil Inseminasi". *Lex Privatum*, Vol.II/No. 3, Ags-Okt, 2014.
- Djojarahardjo, Rommy Haryono. "Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata", *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, Vol. 5 No. 1, Mei, 2019.
- Fitria, Lailatul, Muhammad Faisol dan Badrut Tamam, "Tafsir Hak Asasi Manusia dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Tentang Politik Dinasti Perspektif Fiqh Siyasah", *Rechtenstudent Journal* 3 (3), December 2022
- Hidayati, Taufika, dan Yusuf Hanafi Pasaribu. "Pewarisan Hak Atas Tanah Dalam Perkawinan Antar Negara", *ADLIYA: Jurnal Hukum dan Kemanusiaan*, Vol. 15, no. 2, September 2021.
- Ibnu, Maulana Muhammad dan Sri Setyadji, *Batas Waktu Warga Negara Asing Melepaskan Hak Milik Yang Diperoleh Karena Pewarisan, Bureaucracy Journal : Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol. 3 No. 1, Januari - April 2023.
- Iftidha, Youana Wisma. "Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Warga Negara Asing (WNA) Yang Tidak Dapat Memperlihatkan Dan Menyerahkan Dokumen Perjalanan Atau Izin Tinggal Yang Dimilikinya Di Kota Balikpapan". *Jurnal Lex Suprema*, Volume 2 Nomor I Maret 2020, 697.
- Palayukan, Yayu, Olga A. Pangkerego dan Butje Tampi, "Tanggung Jawab Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Pewaris Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata", *Lex Privatum* Vol. IX/No. 4, April, 2021.
- Rahman, Faslul. "Pendapat Imam Syafi'i Tentang Penangguhan Harta Warisan Orang Hilang (Studi Kitab al-Umm)". *Jurnal Ulumul Syar'i*, Vol. 8, No. 1. Juni, 2019.
- Rejekiingsih, Triana. "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di indonesia)", *Yustisia*. Vol. 5 No. 2 (Mei - Agustus 2016). <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>
- Rokilah dan Mia Mukaromah. "Pemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing", *AJUDIKASI : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 2. Desember 2018. <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v2i2.972>

- Safira Edithafitri, Rahmadika, “Hak Waris Anak Yang Lahir Dari Perkawinan Campuran Terhadap Hak Milik Atas Tanah”, *Lex Administratum*, Vol. V/No. 7/Sep/2017.
- Siregar, Nadia Anabela, Bruce Anzward dan Elsa Aprina. “Mekanisme Pengawasan Terhadap Penyalahgunaan Visa Kunjungan Oleh Warga Negara Asing Yang Bekerja Di Pembangkit Listrik Tenaga Uap Teluk Balikpapan”, *Jurnal Lex Suprema Volume 2 Nomor 1*, Maret, 2020.
- Sriani, Endang. “Fiqih Mawaris Kontemporer: Pembagian Waris Berkeadilan Gender”. *Journal of Sharia Economic Law* Vol. 1 No. 2, 2018. <http://dx.doi.org/10.21043/tawazun.v1i2.4986>
- Suganda, Ahmad. “Urgensi dan Tingkatan Maqashid Syari’ah dalam Kemaslahatan Masyarakat”. *Jurnal at-Tadbir: Media Hukum dan Pendidikan* Volume 30 Nomor 1, 2020. <https://doi.org/10.52030/attadbir.v30i01.28>
- Sullivan, Johan. “Kajian Hukum Sebab-sebab Mendapat Dan Tidak Mendapat Warisan Menurut Hukum Waris Islam”, *Lex Privatum* Vol. VII/No. 3, Maret, 2019.
- Tegar Alfian dan I Ketut Oka Setiawan, “Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembagian Harta Warisan”, *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot*, (Vol. 2 No. 01, Desember 2022).

### **Skripsi**

- Bagaskara, Anita. “Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Oleh Ahli Waris Warga Negara Asing”. Skripsi UIN Malang, 2021.
- Fachmi, Muchson Bennady. “Batas Usia Pewasiat Dalam Kompilasi Hukum Islam Dan KUHPerdara Perspektif Masalah Mursalah”. Skripsi IAIN Jember, 2020.
- Hutahaen, Muhammad Lukmanul Husnain. “Pembagian Harta Warisan Menurut Al-quran Dan Dilematika Dalam Masyarakat Desa Mesjid Lama Kecamatan Talawi Kabupaten Batubara”. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2019.
- Ramdan, Muhammad Mufti. “Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Di Attakae Kabupaten Wajo”. Skripsi Universitas Hassanudin, 2022.
- Siregar, Islamitha. “Warisan Bagi Warga Negara Asing Menurut Undang Undang Mawaris dan Undang Undang Pokok Agraria (Studi Kasus Kecamatan Aek Kuo Kabupaten Labuhan Batu Utara)”. Skripsi, UIN Sumatera Utara, 2022.

### **Website**

- Al-Jawi, M. Shiddiq. "Hukum Pertanahan Menurut Syariah Islam", October 27, 2009. <https://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam>
- Busrah Ardan. "Jadi Tren, PerCa Catat 1.200 Orang WNA Terlibat Pernikahan Campur", April 15, 2018, <https://bali.tribunnews.com/2018/04/15/jadi-tren-perca-catat-1200-orang-wna-terlibat-pernikahan-campur>
- Pujianti, Sri, Pasal 29 UUD 1945 Menjadi Dasar Hukum Perkawinan di Indonesia, Juni 12, 2022, <https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=18494&menu=2>

### **Putusan**

- Putusan No. 557/Pdt.P/2022/PN.Mdn  
 Putusan No. 785 K/Pdt/2019  
 Putusan No. 797/Pdt.G/2020/PN.Sb  
 Putusan Nomor 797/Pdt.G/2020/PN Sby  
 Putusan Nomor Putusan No. 37 K/Ag/2016

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)  
 Kompilasi Hukum Islam (KHI)  
 Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.  
 Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.  
 Sekretariat Negara Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1994 Tentang Pendaftaran Tanah

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
 KH ACHMAD SIDDIQ  
 JEMBER

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang tangan dibawah ini :

Nama : Novi Huriyani  
NIM : S20191151  
Program Studi : Hukum Keluarga  
Fakultas : Syariah  
Institusi : UIN KH Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa hasil penelitian ini tidak terdapat unsur plagiasi karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan oleh pihak manapun.

Jember, 16 Desember 2023

Yang menyatakan,



Novi Huriyani

## BIODATA PENULIS



### 1. Identitas Diri

Nama : Novi Huriyani  
NIM : S20191151  
Tempat/ Tanggal Lahir : Jember, 16 November 2000  
Alamat : Jl Nusa Kambangan VI/Dahlia, Dauh Puri  
Kauh, Kecamatan Denpasar Barat, Kota  
Denpasar  
Prodi : Hukum Keluarga  
Fakultas : Syariah  
No. Hp/ WA : 082236557509

### 2. Riwayat Pendidikan

TK Eka Sila (2005-2007)  
SDN 21 Dauh Puri Denpasar (2007-2013)  
MTs. Miftahul Ulum (2013-2016)  
MA Tawakkal Denpasar (2016-2019)  
UIN KHAS Jember (2019-2023)