



Kedudukan Ahli Waris Warga Negara Asing terhadap Tanah Warisan di Indonesia dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016)

Siti Fatiya Hasanah, Anggien Putri Dinanti, Nabila Mersita

Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya

sitifatiyahasanah@gmail.com; anggienptr@gmail.com; nabilamersita09@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan ahli waris Warga Negara Asing (WNA) terhadap tanah warisan di Indonesia dalam perspektif Hukum Perdata Internasional (HPI) serta mengkaji pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 782 PK/Pdt/2016. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku, jurnal, dan penelitian terdahulu yang relevan, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa status kewarganegaraan asing tidak secara otomatis menghilangkan kedudukan seseorang sebagai ahli waris. Namun, hak untuk menerima warisan harus dibedakan dari hak untuk mempertahankan Hak Milik atas tanah. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), WNA tidak dapat mempertahankan Hak Milik atas tanah secara permanen dan wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun apabila memperolehnya melalui pewarisan tanpa wasiat. Dalam perspektif HPI, asas *lex rei sitae* menegaskan bahwa status dan kepemilikan tanah mengikuti hukum negara tempat tanah tersebut berada. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016, Mahkamah Agung menolak permohonan peninjauan kembali dan mempertahankan hak Ny. Liem Mien Nio untuk menguasai serta menikmati manfaat ekonomi dari rumah peninggalan suaminya sampai ia meninggal dunia atau menikah lagi. Hak tersebut tidak dapat dimaknai sebagai pemberian Hak Milik atas tanah kepada WNA. Dengan demikian, penyelesaian perkara waris lintas negara harus memperhatikan hak keperdataan ahli waris sekaligus pembatasan kepemilikan tanah berdasarkan hukum Indonesia.

Kata kunci: Warga Negara Asing, Ahli Waris, Tanah Warisan, Hukum Perdata Internasional, Hak Milik.

Abstract

This study aims to analyze the legal status of foreign nationals as heirs to inherited land in Indonesia from the perspective of Private International Law (PIL) and to examine the legal considerations of the Supreme Court in Decision Number 782 PK/Pdt/2016. This research employs a normative legal method using statutory, case, and conceptual approaches. Legal materials include legislation, court decisions, books, academic journals, and relevant previous studies, which are analyzed qualitatively. The findings indicate that foreign nationality does not automatically eliminate an individual's legal status as an heir. However, the right to inherit must be distinguished from the right to retain land ownership rights. Under Article 21 paragraphs (1) and (3) of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, foreign nationals cannot permanently retain ownership rights over land and must relinquish such rights within one year if acquired through intestate succession. From the perspective of Private International Law, the principle of *lex rei sitae* establishes that land ownership and legal status are governed by the laws of the country where the property is located. In Supreme Court Decision Number 782 PK/Pdt/2016, the Court rejected the petition for judicial review and upheld Mrs. Liem Mien Nio's right to possess and enjoy the economic benefits of her late husband's house until her death or remarriage. This entitlement does not constitute the granting of land ownership rights to a foreign national. Therefore, resolving cross-border inheritance disputes requires consideration of both heirs' civil rights and Indonesian land ownership restrictions.

Keywords: Foreign Nationals, Heirs, Inherited Land, Private International Law, Land Ownership Rights

1. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu objek hukum yang memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia (Rejekiingsih, 2016). Nilai tanah tidak hanya dilihat dari aspek ekonomi tetapi juga berkaitan dengan

kebutuhan tempat tinggal, kegiatan usaha, serta hubungan keluarga, termasuk dalam hal pewarisan (Firmando, 2021; Ramli et al., 2024). Karena kedudukannya tersebut, penguasaan dan pemilikan tanah di Indonesia tidak sepenuhnya bebas, melainkan dibatasi oleh hukum agraria nasional. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menempatkan hak milik sebagai hak atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Namun, hak tersebut hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA (Republik Indonesia, 1960, Pasal 21 ayat (1)).

Persoalan kemudian muncul ketika tanah dengan status hak milik menjadi bagian dari harta warisan, sementara salah satu ahli warisnya merupakan Warga Negara Asing (WNA) (Trovani, 2021; Syarifuddin, 202; Nugraha, 2024). Perbedaan kewarganegaraan antara pewaris dan ahli waris pada dasarnya tidak menghilangkan kedudukan seseorang sebagai ahli waris (Nisa, 2026). Akan tetapi, kondisi tersebut menimbulkan persoalan lain yaitu mengenai sejauh mana WNA dapat mempertahankan tanah yang diperolehnya melalui pewarisan (Trovani, 2021). Jika dilihat dari perspektif Hukum Perdata Internasional (HPI), karena adanya perbedaan kewarganegaraan antara pewaris dan ahli waris menunjukkan adanya unsur asing dalam hubungan hukum yang terjadi. Salah satu asas yang berkaitan dengan benda tidak bergerak adalah *lex rei sitae* yang pada dasarnya menundukkan benda tetap kepada hukum negara tempat benda tersebut berada.

Ketentuan dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau karena percampuran harta akibat perkawinan wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak. Di sisi lain, hukum pertanahan Indonesia juga mengenal bentuk hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing yang salah satunya adalah hak pakai (Sari, 2017; Permatadani & Irawan, 2021). Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa orang asing dapat menjadi subjek hak pakai dengan jangka waktu dan persyaratan sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan (Republik Indonesia, 2021). Oleh karena itu, persoalan pewarisan tanah kepada WNA tidak berhenti pada pertanyaan apakah warisan dapat diterima atau tidak melainkan bagaimana status dan bentuk hak atas tanah tersebut setelah diterima oleh ahli waris yang berkewarganegaraan asing.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016 berkaitan dengan kedudukan seorang ahli waris WNA atas harta peninggalan berupa rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah dengan status Hak Milik di Magelang. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya membedakan kedudukan seseorang sebagai ahli waris dengan kemampuan hukumnya untuk mempertahankan hak milik atas tanah di Indonesia (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2016). Sejalan dengan hal tersebut, penelitian Trovani pada tahun 2021 yang secara khusus membahas putusan tersebut menunjukkan bahwa WNA tetap dapat memperoleh harta warisan tetapi apabila objek warisan berupa tanah dengan status hak milik, maka kepemilikannya harus disesuaikan dengan ketentuan yang terdapat dalam UUPA (Trovani, 2021). Penelitian lain mengenai pewarisan lintas negara juga menunjukkan bahwa perbedaan kewarganegaraan antara pewaris dan ahli waris tidak secara otomatis menghilangkan hak waris. Meskipun demikian, status tanah tetap tunduk pada hukum negara tempat tanah tersebut berada (Sibarani et al., 2024).

Berdasarkan uraian tersebut, persoalan mengenai kedudukan WNA sebagai ahli waris atas tanah hak milik di Indonesia menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut. Di satu sisi, terdapat hubungan kewarisan yang mengandung unsur asing sehingga menimbulkan persoalan HPI. Di sisi lain, tanah sebagai benda tidak bergerak memiliki keterikatan yang kuat dengan hukum negara tempat tanah tersebut berada melalui asas *lex rei sitae*. Pertemuan kedua aspek tersebut menunjukkan bahwa hak seseorang untuk memperoleh warisan perlu dibedakan dari hak untuk mempertahankan bentuk hak atas tanah yang diwarisinya. Dalam konteks tersebut, Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016 penting dianalisis untuk melihat bagaimana hukum Indonesia menempatkan kedudukan ahli waris WNA sekaligus menerapkan pembatasan terhadap hak milik atas tanah. Dengan demikian, penelitian ini diarahkan untuk mengkaji kedudukan ahli waris WNA terhadap tanah warisan di Indonesia serta penerapan ketentuan hukum pertanahan dan HPI dalam perkara tersebut.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan ahli waris Warga Negara Asing terhadap tanah warisan di Indonesia dalam perspektif Hukum Perdata Internasional?
2. Bagaimana pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 782 PK/Pdt/2016 mengenai kedudukan ahli waris Warga Negara Asing terhadap tanah warisan di Indonesia?

2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau penelitian yang mengkaji aturan hukum, putusan pengadilan, dan pendapat para ahli. Penelitian ini menggunakan tiga pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan untuk mengkaji ketentuan tentang Hak Milik dan kepemilikan tanah oleh WNA terutama Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), kemudian pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016 sebagai objek utama penelitian, serta pendekatan konseptual yang digunakan untuk memahami konsep HPI, unsur asing, serta asas *lex nationalis* dan *lex rei sitae* dalam pewarisan tanah. Untuk bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016 serta bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan penelitian terdahulu tentang HPI, hukum waris, dan hukum pertanahan. Seluruh bahan hukum tersebut dianalisis secara kualitatif dengan menghubungkan ketentuan dan konsep tersebut dengan permasalahan yang muncul dalam putusan.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Kedudukan Ahli Waris Warga Negara Asing dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional

Kedudukan ahli waris Warga Negara Asing (WNA) terhadap tanah warisan di Indonesia perlu dilihat dari dua aspek, yaitu hukum waris dan hukum pertanahan. Dari sisi hukum waris, kewarganegaraan asing tidak secara otomatis menghilangkan hubungan hukum seseorang dengan pewaris. Namun, apabila harta warisan berupa tanah yang berada di Indonesia maka terdapat ketentuan hukum pertanahan yang membatasi kepemilikan tanah bagi WNA. Oleh karena itu, untuk menentukan kedudukan ahli waris WNA secara tepat perlu terlebih dahulu dilihat apakah perkara tersebut memiliki unsur asing, hukum apa yang berlaku terhadap hubungan hukum para pihak, dan bagaimana kedudukan WNA sebagai ahli waris terhadap tanah yang diwarisinya. Ketiga hal tersebut menjadi dasar untuk memahami persoalan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016.

3.1.1. Unsur Asing dalam Perkara Waris

Suatu perkara dapat dikatakan masuk dalam ruang lingkup Hukum Perdata Internasional (HPI) ketika hubungan hukum di dalamnya memiliki unsur yang mengaitkannya dengan lebih dari satu sistem hukum. Dalam perkara waris, unsur asing dapat terjadi ketika pewaris dan ahli waris memiliki kewarganegaraan atau domisili berbeda. Selain itu, keberadaan harta warisan di negara lain juga dapat menjadi faktor yang menimbulkan unsur asing. Keadaan seperti ini membuat penyelesaian perkara tidak cukup hanya didasarkan pada hukum nasional suatu negara dan perlu ditentukan terlebih dahulu hukum negara mana yang seharusnya berlaku terhadap hubungan hukum tersebut (Siregar et al., 2025).

Pada perkara yang menjadi objek penelitian, unsur asing terlihat dari status Ny. Liem Mien Nio yang telah menjadi Warga Negara Australia sementara tanah dan bangunan yang menjadi objek warisan berada di Indonesia. Keadaan tersebut menunjukkan adanya keterkaitan antara status personal ahli waris dengan hukum Indonesia sebagai hukum negara tempat objek warisan berada. Persoalan ini menjadi bagian penting dalam HPI karena setiap negara dapat memiliki aturan yang berbeda, terutama mengenai status personal, kewarisan, dan kepemilikan harta. HPI diperlukan untuk menentukan hukum yang mempunyai hubungan paling relevan dengan persoalan yang sedang diperiksa. Dalam perkara pewarisan yang melibatkan lebih dari satu negara, penentuan hukum tersebut dapat dikaitkan dengan beberapa asas. Persoalan mengenai status personal pada umumnya berkaitan dengan asas *lex nationalis* sedangkan untuk benda tidak bergerak dikenal asas *lex rei sitae*, yaitu hukum yang berlaku di tempat benda tersebut berada (Handayani et al., 2025).

3.1.2. Hukum yang Berlaku terhadap Pewarisan

Dalam HPI, penentuan hukum yang berlaku dapat dilakukan melalui beberapa asas dan salah satunya adalah *lex nationalis*, yaitu asas yang menggunakan hukum berdasarkan kewarganegaraan seseorang. Asas ini pada dasarnya berkaitan dengan status personal sehingga kewarganegaraan dapat menjadi dasar untuk menentukan hukum yang mengatur persoalan yang melekat pada diri seseorang. Dalam perkara pewarisan lintas negara, *lex nationalis* dapat digunakan untuk melihat persoalan yang berhubungan dengan status personal pewaris maupun ahli waris (Handayani et al., 2025).

Selain *lex nationalis*, terdapat pula asas *lex rei sitae* yaitu penerapan hukum berdasarkan tempat benda berada. Asas ini terutama penting ketika objek yang dipersoalkan merupakan benda tidak bergerak, seperti tanah. Apabila tanah yang menjadi bagian dari harta warisan terletak di Indonesia, maka persoalan mengenai status, penguasaan, dan kepemilikannya pada prinsipnya harus mengikuti hukum Indonesia. Dalam konteks pewarisan lintas negara, asas ini memberikan batas yang cukup jelas karena tanah mengikuti hukum negara tempat tanah tersebut berada (Handayani et al., 2025).

Kedua asas tersebut sebenarnya tidak perlu dipandang sebagai aturan yang saling bertentangan. *Lex nationalis* berfokus pada status personal seseorang, sedangkan *lex rei sitae* lebih berkaitan dengan hukum yang mengatur benda, khususnya benda tidak bergerak. Oleh karena itu, dalam satu perkara yang sama sangat mungkin terdapat lebih dari satu titik taut. Misalnya, kedudukan seseorang sebagai ahli waris dapat ditentukan dengan melihat hukum yang berlaku terhadap status personal atau hubungan kewarisannya. Namun, ketika persoalannya bergeser pada apakah ahli waris tersebut dapat memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia, maka hukum pertanahan Indonesia menjadi relevan karena objek warisan tersebut berada di wilayah Indonesia (Handayani et al., 2025).

Penerapan kedua asas tersebut kemudian dapat digunakan untuk memahami kedudukan WNA yang memperoleh tanah melalui pewarisan. Seorang WNA tetap dapat memiliki kedudukan sebagai ahli waris apabila hal tersebut diakui berdasarkan hukum yang mengatur hubungan kewarisannya. Akan tetapi, pengakuan sebagai ahli waris tidak serta-merta memberikan hak untuk mempertahankan seluruh bentuk hak atas tanah yang diwarisinya. Ketika objek warisan berupa tanah di Indonesia, hak tersebut tetap harus disesuaikan dengan ketentuan hukum pertanahan Indonesia. Dengan demikian, status sebagai ahli waris dan kemampuan untuk memiliki atau mempertahankan hak atas tanah merupakan dua persoalan yang perlu dibedakan dalam perkara pewarisan lintas negara.

3.1.3. Kedudukan Warga Negara Asing sebagai Ahli Waris

Status sebagai Warga Negara Asing (WNA) pada dasarnya tidak menghilangkan kedudukan seseorang sebagai ahli waris. Kedua persoalan tersebut perlu dipisahkan karena kedudukan sebagai ahli waris tidak selalu sama dengan kemampuan untuk memiliki atau mempertahankan jenis harta warisan tertentu. Dengan demikian, seseorang yang berkewarganegaraan asing tetap dapat memiliki hubungan hukum sebagai ahli waris dari pewaris yang merupakan Warga Negara Indonesia (WNI). Persoalan baru muncul ketika harta warisan yang diterima berupa tanah dengan status hak milik. Dalam hal ini, hukum pertanahan Indonesia memberikan batasan mengenai siapa yang dapat menjadi pemegang hak milik (Trovani, 2021).

Pembatasan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pewarisan termasuk salah satu peristiwa yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah. Akan tetapi, ketentuan mengenai siapa yang dapat memiliki hak milik diatur lebih lanjut dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yang pada dasarnya menentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Dari ketentuan ini terlihat bahwa terdapat perbedaan antara hak seseorang untuk menerima warisan dengan hak untuk mempertahankan tanah warisan tersebut dalam bentuk hak milik.

Keadaan menjadi lebih khusus ketika orang asing memperoleh hak milik melalui pewarisan tanpa wasiat. Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau karena percampuran harta akibat perkawinan wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak. Apabila dalam jangka waktu tersebut hak milik tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Ketentuan ini tetap memperhatikan hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut (Republik Indonesia, 1960).

Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa hukum Indonesia sebenarnya tidak menutup kemungkinan bagi WNA untuk memperoleh harta warisan karena yang dibatasi adalah kemampuan untuk mempertahankan tanah tersebut dalam bentuk hak milik. Jadi, WNA tetap dapat berkedudukan sebagai ahli waris, tetapi apabila harta yang diwariskan berupa tanah hak milik, hak tersebut tidak dapat dipertahankan secara terus-menerus dalam bentuk yang sama. Oleh karena itu, status hak atas tanah tersebut harus disesuaikan dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku (Trovani, 2021).

Apabila dilihat dari perspektif Hukum Perdata Internasional (HPI), persoalan ini berkaitan dengan perbedaan antara hukum yang mengatur status personal seseorang dan hukum yang mengatur benda tidak bergerak.

Kewarganegaraan seseorang sebagai WNA berkaitan dengan status personal atau *lex nationalis*. Sementara itu, tanah sebagai benda tidak bergerak pada prinsipnya tunduk pada hukum tempat benda tersebut berada atau *lex rei sitae*. Karena tanah warisan yang menjadi objek persoalan berada di wilayah Indonesia, maka ketentuan hukum Indonesia mengenai kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah tetap berlaku. Dengan demikian, kewarganegaraan asing tidak menghapus kedudukan seseorang sebagai ahli waris, tetapi dapat menimbulkan konsekuensi terhadap jenis hak atas tanah yang dapat dipertahankannya (Handayani et al., 2025).

Berdasarkan uraian tersebut, persoalan pewarisan kepada WNA sebenarnya tidak berhenti pada pertanyaan apakah seorang WNA dapat menjadi ahli waris atau tidak. Persoalan yang lebih penting adalah bagaimana hak waris tersebut dilaksanakan apabila objek warisannya berupa tanah yang berada di Indonesia. WNA tetap dapat memperoleh harta warisan, tetapi apabila harta tersebut berupa tanah dengan status hak milik, pelaksanaan haknya harus disesuaikan dengan ketentuan UUPA. Karena itu, perbedaan antara kedudukan seseorang sebagai ahli waris dan kemampuannya untuk mempertahankan hak milik atas tanah menjadi hal penting dalam memahami kedudukan hukum WNA, khususnya dalam kaitannya dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016.

3.2. Kedudukan Warga Negara Asing terhadap Tanah Warisan di Indonesia

Kedudukan Warga Negara Asing (WNA) terhadap tanah warisan di Indonesia perlu dibedakan antara kedudukannya sebagai **ahli waris** dan kedudukannya sebagai **pemegang hak atas tanah**. Seorang WNA tetap dapat menjadi ahli waris dan memperoleh harta peninggalan dari pewaris Warga Negara Indonesia. Namun, apabila harta warisan tersebut berupa tanah dengan status hak milik maka kepemilikannya tetap dibatasi oleh ketentuan hukum pertanahan Indonesia. Hal ini karena hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh subjek hukum yang memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam UUPA (Republik Indonesia, 1960, Pasal 20–21). Dalam perspektif Hukum Perdata Internasional, persoalan tersebut berkaitan dengan adanya unsur asing dalam hubungan pewarisan dan tanah yang berada di wilayah Indonesia tetap tunduk pada hukum pertanahan Indonesia.

3.2.1. Pengaturan dan Pembatasan Hak Milik atas Tanah bagi Warga Negara Asing

Hak milik merupakan salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan tetap memperhatikan fungsi sosial tanah. Hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Republik Indonesia, 1960, Pasal 20 ayat (1)). Sifat turun-temurun tersebut menyebabkan hak milik dapat menjadi objek pewarisan. Ketika pemegang hak meninggal dunia, tanah yang menjadi hak miliknya dapat beralih kepada ahli waris. Akan tetapi, peralihan karena pewarisan tetap harus memperhatikan ketentuan mengenai siapa yang dapat mempunyai hak milik.

Pasal 21 ayat (1) UUPA secara tegas menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pewarisan tidak secara otomatis menyebabkan ahli waris memperoleh hak milik secara permanen. Apabila ahli waris berstatus WNA, terdapat ketentuan khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA. Orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut dan jika hak tersebut tidak dilepaskan, maka hak milik tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Pembatasan hak milik bagi WNA merupakan konsekuensi dari prinsip bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI. Sementara itu, WNA yang memperoleh tanah hak milik melalui pewarisan tidak dapat mempertahankan hak milik tersebut secara permanen dan pembatasan ini bukan berarti WNA kehilangan kedudukannya sebagai ahli waris, tetapi berkaitan dengan bentuk hak atas tanah yang dapat dimilikinya. Ketentuan Pasal 21 UUPA menjadi dasar bahwa WNA tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Putusan MA Nomor 782 PK/Pdt/2016 memperlihatkan bahwa perubahan kewarganegaraan mempunyai akibat terhadap kemampuan seseorang untuk mempertahankan hak milik atas tanah meskipun hubungan keperdataannya dengan harta warisan tetap ada (Trovani, 2021). Pembatasan tersebut juga menunjukkan adanya perbedaan antara hak mewaris dengan hak memiliki tanah. Hak mewaris berkaitan dengan kedudukan seseorang sebagai ahli waris, sedangkan hak memiliki tanah berkaitan dengan ketentuan hukum agraria mengenai subjek hak. Oleh karena itu, seorang WNA dapat menjadi ahli waris tetapi tidak dapat mempertahankan tanah warisan dalam bentuk hak milik tanpa batas waktu.

3.2.2. Perolehan Tanah melalui Pewarisan oleh Warga Negara Asing

Perolehan tanah melalui pewarisan oleh Warga Negara Asing (WNA) pada dasarnya tetap dapat terjadi karena status sebagai WNA tidak secara otomatis menghilangkan kedudukan seseorang sebagai ahli waris. Namun, apabila harta warisan yang diterima berupa tanah dengan status Hak Milik, terdapat pembatasan yang harus diperhatikan berdasarkan hukum pertanahan Indonesia. Hal ini disebabkan karena Hak Milik atas tanah merupakan hak yang secara khusus dibatasi oleh UUPA berdasarkan status kewarganegaraan pemegangnya.

Ketentuan tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Meskipun demikian, UUPA juga mengatur keadaan khusus ketika orang asing memperoleh Hak Milik melalui pewarisan tanpa wasiat. Pasal 21 ayat (3) UUPA menentukan bahwa orang asing yang memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak. Apabila dalam jangka waktu tersebut Hak Milik tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan tetap memperhatikan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Ketentuan tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara hak untuk menerima warisan dengan hak untuk mempertahankan kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Milik. Seorang WNA tetap dapat mempunyai kedudukan sebagai ahli waris dan memperoleh bagian dari harta peninggalan. Akan tetapi, apabila objek warisan tersebut merupakan tanah Hak Milik, WNA tidak dapat mempertahankan Hak Milik tersebut secara permanen karena bertentangan dengan pembatasan subjek Hak Milik dalam UUPA sehingga yang dibatasi bukan hak keperdataannya untuk memperoleh warisan melainkan kemampuan hukumnya untuk mempertahankan jenis hak atas tanah tertentu. Dalam keadaan tersebut, tanah warisan yang diterima oleh WNA harus diselesaikan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Pelepasan Hak Milik dapat dilakukan melalui pengalihan kepada pihak yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik atau melalui penyesuaian status hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang memungkinkan bagi WNA.

Dengan demikian, perolehan tanah melalui pewarisan oleh WNA dapat dipahami sebagai suatu keadaan yang diakui dalam hubungan kewarisan, tetapi dibatasi dalam hal kepemilikan tanah. WNA tetap dapat berkedudukan sebagai ahli waris dan memperoleh tanah sebagai bagian dari harta peninggalan, tetapi apabila tanah tersebut berstatus Hak Milik maka hak tersebut wajib diselesaikan sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA. Pengaturan ini memperlihatkan bahwa hukum Indonesia tetap mengakui hak seseorang untuk menerima warisan sekaligus memberikan pembatasan terhadap kepemilikan tanah oleh WNA untuk menjaga ketentuan mengenai subjek Hak Milik di Indonesia.

3.3. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016

3.3.1. Duduk Perkara

Perkara dalam Putusan Mahkamah Agung **Nomor 782 PK/Pdt/2016** berawal dari sengketa mengenai rumah atau bangunan yang berada di Jalan Tidar Nomor 5, Magelang yang berdiri di atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2410/Rejowinangun. Sengketa tersebut melibatkan Ny. Liem Mien Nio sebagai Termohon Peninjauan Kembali dan Kho Sun Lie sebagai Pemohon Peninjauan Kembali yang berkedudukan sebagai salah satu ahli waris. Dalam putusan tersebut disebutkan bahwa Ny. Liem Mien Nio merupakan warga negara Australia dan tinggal di Sydney yang sebelumnya menikah dengan Johannes Kho Ping Djwan seorang Warga Negara Indonesia pada 12 Mei 1950 dan dari perkawinan tersebut mereka mempunyai sembilan orang anak, yaitu Kho Sun Lie, Kho Siang Ing, Kho Sun Kian, Kho Sun Poo, Kho Sun Kiem, Kho Siang Tjoe, Kho Siang Hwa, Kho Sun Wie, dan Kho Sun Hauw (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2016).

Johannes Kho Ping Djwan meninggal dunia pada 9 November 1986 dan meninggalkan sejumlah harta warisan yang salah satunya adalah rumah yang menjadi objek sengketa. Pembagian harta warisan sebelumnya telah dituangkan dalam putusan perdamaian Pengadilan Negeri Magelang. Dalam putusan tersebut, Ny. Liem Mien Nio diberikan hak untuk menempati, memanfaatkan, mengelola, dan menikmati manfaat ekonomi dari rumah tersebut sampai ia meninggal dunia. Permasalahan kemudian muncul karena beberapa anaknya termasuk Kho Sun Lie menempati rumah tersebut sedangkan Ny. Liem Mien Nio meminta agar rumah dikosongkan sebab ia ingin menyewakan rumah tersebut kepada pihak lain untuk memperoleh penghasilan yang dapat digunakan untuk memenuhi

kebutuhan dan biaya perawatan kesehatannya. Karena permintaan tersebut tidak dipenuhi maka perselisihan berlanjut ke pengadilan yang salah satu persoalannya adalah status kewarganegaraan Ny. Liem Mien Nio sebagai Warga Negara Australia dan akibat status tersebut terhadap haknya atas rumah dan tanah yang berada di Indonesia.

3.3.2. Permasalahan Hukum

Permasalahan hukum dalam perkara ini tidak hanya berkaitan dengan siapa yang berhak menempati rumah tetapi juga berkaitan dengan kedudukan seorang Warga Negara Asing terhadap tanah yang berada di Indonesia. Ny. Liem Mien Nio telah menjadi warga negara Australia sedangkan objek sengketa berada di Indonesia dan berdiri di atas tanah dengan status Hak Milik. Pihak Pemohon Peninjauan Kembali berpendapat bahwa setelah Ny. Liem Mien Nio menjadi Warga Negara Australia, ia tidak lagi mempunyai hak atas tanah dan pendapat tersebut didasarkan pada Pasal 21 ayat (1), ayat (3), dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 21 ayat (1) pada dasarnya menentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Sementara itu, Pasal 21 ayat (3) mengatur mengenai kewajiban orang asing yang memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau karena percampuran harta akibat perkawinan untuk melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun (Republik Indonesia, 1960, Pasal 21 ayat (1), (3), dan (4)).

Persoalan utama dalam perkara ini sebenarnya terletak pada perbedaan antara **kedudukan seseorang sebagai ahli waris** dengan **kemampuan seseorang untuk memiliki Hak Milik atas tanah**. Di satu sisi, status sebagai WNA membatasi kepemilikan Hak Milik Ny. Liem Mien Nio atas tanah berdasarkan UUPA dan di sisi lain, Ny. Liem Mien Nio sebelumnya telah memperoleh hak untuk menempati, menguasai, dan mengambil manfaat ekonomi dari rumah tersebut. Oleh karena itu, perlu dilihat apakah perubahan kewarganegaraan tersebut dapat menghilangkan hak yang sebelumnya telah dimiliki Ny. Liem Mien Nio terhadap tanah dan bangunan peninggalan suaminya.

3.3.3. Analisis Pertimbangan Hukum dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional

Pada tingkat pertama, perkara diperiksa oleh Pengadilan Negeri Magelang dan putusan tersebut kemudian diajukan banding ke Pengadilan Tinggi Semarang. Setelah itu, perkara berlanjut ke tingkat kasasi dan Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 3143 K/Pdt/2010 tanggal 8 Desember 2011 mengabulkan permohonan kasasi Ny. Liem Mien Nio serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang. Selanjutnya, Kho Sun Lie mengajukan Peninjauan Kembali terhadap putusan kasasi tersebut yang kemudian diputus melalui Putusan Mahkamah Agung **Nomor 782 PK/Pdt/2016**.

Dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung menilai bahwa alasan yang diajukan oleh Kho Sun Lie pada dasarnya berkaitan dengan perbedaan pendapat mengenai fakta persidangan serta hak Warga Negara Asing untuk menguasai dan mengambil manfaat ekonomi dari tanah dan bangunan tersebut. Menurut Mahkamah Agung, perbedaan pendapat tersebut tidak menunjukkan adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan sebelumnya (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2016).

Mahkamah Agung mempertahankan hak Ny. Liem Mien Nio untuk menguasai dan mengambil manfaat ekonomi dari rumah atau bangunan peninggalan suaminya yang berdiri di atas tanah tersebut. Meskipun ia telah menjadi Warga Negara Asing, namun haknya tetap berlaku sampai yang bersangkutan meninggal dunia atau menikah lagi dan berdasarkan pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung menolak permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Kho Sun Lie (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2016). Hak yang dipertahankan dalam perkara ini lebih berkaitan dengan penguasaan dan pemanfaatan ekonomi atas rumah dan bangunan dan bukan berarti Ny. Liem Mien Nio sebagai WNA memperoleh kebebasan untuk mempunyai Hak Milik atas tanah tanpa batas.

Perkara ini mempunyai unsur asing karena salah satu pihak yaitu Ny. Liem Mien Nio berkewarganegaraan Australia sedangkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan berada di Indonesia. Dengan adanya unsur asing tersebut maka timbul persoalan mengenai hukum mana yang harus digunakan untuk menentukan kedudukan dan hak pihak yang bersangkutan. Persoalan kewarganegaraan Ny. Liem Mien Nio berkaitan dengan hukum personalnya sebagai Warga Negara Australia tetapi ketika persoalan menyangkut tanah yang berada di Indonesia maka hukum Indonesia mempunyai peranan yang sangat penting.

Perlu dibedakan antara hak Ny. Liem Mien Nio sebagai pihak yang mempunyai hubungan dengan harta peninggalan suaminya dan hak untuk mempunyai Hak Milik atas tanah karena keduanya merupakan persoalan yang berbeda. Menurut penulis, putusan ini menunjukkan bahwa adanya unsur asing dalam suatu perkara waris tidak selalu berarti seluruh persoalan diselesaikan berdasarkan hukum negara asal pihak yang bersangkutan. Ketika objek warisan berupa tanah yang berada di Indonesia, maka ketentuan hukum Indonesia mengenai tanah tetap menjadi bagian penting dalam penyelesaiannya (Paramita et al., 2018). Dengan demikian, Mahkamah Agung tetap mempertahankan hak Ny. Liem Mien Nio untuk menguasai dan mengambil manfaat ekonomi dari rumah peninggalan suaminya sampai ia meninggal dunia atau menikah lagi tetapi hal tersebut bukan secara langsung dimaknai sebagai pemberian Hak Milik atas tanah kepada Warga Negara Asing.

4. Kesimpulan

Penyelesaian perkara waris yang melibatkan WNA dan tanah di Indonesia harus memperhatikan hubungan antara hukum waris, status personal, Hukum Perdata Internasional, dan ketentuan hukum pertanahan Indonesia. Seorang WNA tetap mempunyai kedudukan sebagai ahli waris karena status WNA tidak dengan sendirinya menghilangkan hubungan kewarisan. Namun, apabila harta warisan berupa tanah Hak Milik yang berada di Indonesia, maka hak atas tanah tersebut tunduk pada hukum pertanahan Indonesia sesuai prinsip *lex rei sitae*. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016, terlihat bahwa hak untuk menerima warisan dan hak untuk mempertahankan Hak Milik atas tanah merupakan dua hal berbeda. Mahkamah Agung mempertahankan hak Ny. Liem Mien Nio untuk menguasai dan mengambil manfaat ekonomi dari rumah peninggalan suaminya sampai ia meninggal dunia atau menikah lagi yang artinya statusnya sebagai WNA tidak langsung menghilangkan hak yang sebelumnya telah diberikan kepadanya atas tanah beserta bangunan tersebut.

Reference

1. Firmando, H. B. (2021). Sistem pertanahan tradisional pada masyarakat Batak Toba dan relevansinya di Kawasan Danau Toba (analisis sosiologis). *Jurnal Ilmiah Sosiologi Agama (JISA)*, 4(2), 113–135.
2. Handayani, A. L., Tampubolon, B. T., & Nugroho, L. D. (2025). Penerapan asas *lex loci rei sitae* dan *lex nationalis* dalam pewarisan lintas batas negara. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(3), 1353–1364. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i3.1403>
3. Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). *Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016*.
4. Nisa, K. (2026). *Analisis hukum terhadap pembagian warisan dengan ahli waris berbeda kewarganegaraan di Indonesia* [Disertasi doctoral, Universitas Kutai Kartanegara].
5. Nugraha, R. (2024). Warisan tanah akibat perkawinan campuran dalam perspektif hukum positif Indonesia. *Mustika Justice*, 3(2).
6. Paramita, I. A. I. D., Yusa, I. G., & Wiryawan, I. W. (2018). Hak ahli waris berkewarganegaraan asing terhadap harta warisan berupa tanah. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 6(2). <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/24608>
7. Permatadani, E., & Irawan, A. D. (2021). Kepemilikan tanah bagi warga negara asing ditinjau dari hukum tanah Indonesia. *Khatulistiwa Law Review*, 2(2), 348–358.
8. Ramli, D. H., Nobatonis, O. J., & Pello, H. F. (2024). Faktor penyebab dan mekanisme penyelesaian sengketa tanah warisan (studi kasus: Kampung Ulayat Mbehal Menjerite, Kecamatan Boleng, Kabupaten Manggarai Barat). *Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial*, 3(4), 205–221.
9. Rejekiingsih, T. (2016). Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di Indonesia). *Yustisia*, 5(2), 298–325.
10. Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
11. Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28.
12. Sari, I. (2017). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).
13. Sibarani, C. M. R., Franciska, W., & Marniati, F. S. (2024). Legal protection for foreign nationals in the distribution of inheritance rights related to land ownership rights in Indonesia. *Shautuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab*, 5(1), 131–152. <https://doi.org/10.24252/shautuna.v5i1.43450>
14. Siregar, I., Puspitasari, B. F., & Nugroho, L. D. (2025). Aspek hukum kewarisan internasional, perlindungan hak dan kewajiban ahli waris dalam konteks lintas negara. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(5), 1311–1317. <https://doi.org/10.56799/jceki.v4i5.10149>
15. Syarifuddin, M. S. A. (2021). Kedudukan hukum dan keabsahan kepemilikan hak atas tanah warga negara asing yang berasal dari pewarisan. *Notaire*, 4(3), 373–398.
16. Trovani, C. (2021). Hak ahli waris berkewarganegaraan asing terhadap harta warisan berupa tanah hak milik dari pewaris berkewarganegaraan Indonesia. *Indonesian Notary*, 3(1). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/14/>