

Hak Guna Bangunan Yang Diperoleh Warga Negara Asing Berdasarkan Hibah Wasiat Dikaitkan Dengan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria

Rizka Zahra Kemalasari¹, Syafruddin Kalo², Rudy Haposan Siahaan³.

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia. E-mail: rizkazahra@gmail.com (Corresponding Author)

^{2,3} Dosen Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia.

Abstrak: Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria melarang kepemilikan Hak Guna Bangunan oleh Warga Negara Asing. Kemudian ayat 2 menjelaskan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Salah satu kasus gugatan wasiat kepada warga negara asing adalah gugatan yang telah diputus pada putusan no 203 PK/Pdt/2013 yang konteks nya mengenai gugatan mengenai wasiat berupa hak guna bangunan yang diwasiatkan kepada warga negara Asing. Untuk itu penelitian ini ditujukan untuk menganalisis dan menjelaskan terkait permasalahan hak guna bangunan yang diperoleh WNA di lihat dari perspektif Undang-Undang Pokok Agraria dan tak luput dari studi kasus atas putusan PK 203 PK/Pdt/2013. Hasil penelitian menunjukkan orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Upaya WNA mempertahankan haknya dengan cara menurunkan hak guna bangunan menjadi hak pakai di atas Tanah Negara, Jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, sebagaimana yang diatur didalam PP No 18 Tahun 2021.

Katakunci: Hak Guna Bangunan, Hibah Wasiat, Warga Negara Asing.

Sitasi: Kemalasari, R. Z., Kalo, S., & Siahaan, R. H. (2022). Hak Guna Bangunan Yang Diperoleh Warga Negara Asing Berdasarkan Hibah Wasiat Dikaitkan Dengan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 1(3), 143–152. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i3.62>

1. Pendahuluan

Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) melarang kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) oleh Warga Negara Asing (WNA). Selanjutnya, dalam pasal 2 menjelaskan bahwa "Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu

tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”.

Salah satu kasus gugatan wasiat kepada WNA adalah gugatan yang telah diputus pada tingkat kasaasi dengan putusan no 203 PK/Pdt/2013. Gugatan yang di Pengadilan Negeri Medan diputus dengan putusan nomor Pengadilan Negeri Medan No. 268/Pdt.G/ 2008/PN-, dan pada tingkat banding dengan putusan No 222 /PDT/2011/PT-MDNMdn di tingkat Mahkamah Agung dengan putusan No 3097 K/Pdt/2012, dan pada tahun 2013 Penggugat mengajukan peninjauan kembali dan telah diputus dengan putusan peninjauan kembali no 203 PK/Pdt/2013.

Kasus tersebut bermula pada saat seorang pemberi hibah wasiat memberikan hartanya kepada anaknya, dimana menurut Penggugat yang merupakan istri dari pemberi wasiat bahwa si Tergugat yang juga merupakan anak tiri dari Penggugat telah berubah kewarga negaraan menjadi warga negara Singapura. Dalam Surat Wasiat no.7 tanggal 12 September 1997 di hadapan Notaris Agustina Karnawati dimana dalam wasiat tersebut pemberi wasiat memberikan tanah berikut bangunan miliknya kepada anaknya yang telah menjadi WNA. Berkaitan dengan hal tersebut UUPA masih memberikan kesempatan pada WNA untuk dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat yang di atur di dalam peraturan yang berlaku di Indonesia. Namun hal tersebut apabila belum diproses sampai dengan masa waktu yang ditentukan UUPA di lakukan pengalihan kepada pihak yang memenuhi syarat untuk kepemilikan HGB di Indonesia. Hal ini akan menimbulkan pergeseran norma yang mana mengatur sesuai asas nasionalitas yang menjadi landasan UUPA.

Dilihat dalam kasus tersebut, Hakim Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi , dan Mahkamah Agung serta pada tingkat peninjauan kembali tetap dengan putusan bahwa anak yang menerima hibah wasiat tersebut tetap berhak atas tanah yang beralas hak guna bangunan. Dengan pertimbangan hakim bahwa masalah kewarganegaraan tidak relevan karena pernikahan tercatat di Medan, dan ada Akta autentik yang menegaskan ahli waris dari Hakim Chalik yaitu Para Penggugat dan Tergugat sehingga Tergugat bukan satu-satunya ahli waris dan masing-masing ahli waris telah memperoleh bagian berdasarkan akta wasiat

Sekalipun UUPA melarang orang asing mempunyai hak milik atas tanah, namun menurut AP. Parlindungan dalam Mangiliwati Winardi (2017) mengemukakan bahwa “UUPA tidak menutup sama sekali kesempatan WNA dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia.” WNA dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, tetapi hanya terbatas yakni hanya boleh dengan status hak pakai tidak boleh hak jenis lain. Sehingga dari prinsip nasionalitas ini semakin jelas kepentingan WNI diatas segala-galanya baik dari segi ekonomi, sosial, politis dan dari sudut hankamnas.

Berdasarkan uraian diatas, tentang HGB yang diperoleh WNI berdasarkan hibah wasiat terkait dengan Pasal 36 ayat (2) UUPA yang memberi larangan kepada yang bukan kewarganegaraan Indonesia memiliki hak atas tanah yaitu HGB tersebut maka dirumuskan beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini yang akan dibahas lebih

lanjut pada bagian pembahasan di bawah untuk memperoleh pemaparan sebagai jawaban yang tepat atas permasalahan tersebut.

2. Metode Penelitian

Adapun jenis penelitian ialah metode penelitian hukum yuridis normatif. Metode penelitian yang digunakan berupa *library research* yaitu penelitian terhadap dokumen tertulis sebagai datanya yang bersumber dari data skunder mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier (Siregar et al., 2022). Penelitian bersifat deskriptif analisis, maksudnya menggambarkan secara sistematis faktual dan akurat tentang permasalahan penegakan hukum. Analisis data yang dilakukan tidak keluar dari lingkup permasalahan dan berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain (Sunggono, 2007). Analisis bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis method*) yang dilakukan dengan cara memaparkan materi peristiwa hukum atau produk hukum secara rinci guna memudahkan penafsiran dalam pembahasan, melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan merumuskan definisi hukum berdasarkan asas-asas hukum dari hasil kajian peraturan perundang-undangan dengan melihat berbagai pendapat para ahli dan penulis berkaitan dengan masalah yang dibahas.

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Subekti (2021) berpendapat bahwa "suatu *testament* adalah akta. Suatu keterangan yang dibuat sebagai pembuktian, dengan campur tangannya seorang pejabat resmi. Selanjutnya, karena keterangan dalam *testament* itu adalah suatu pernyataan sepihak maka *testament* dapat ditarik kembali." Suatu *testament* dapat berisi apa yang dinamakan "*Erfstelling*" yaitu penunjukan seorang atau beberapa orang menjadi ahli waris yang akan mendapatkan seluruh atau sebagian dari harta warisan orang yang ditunjukak itu dinamakan "*Testamentaire erfgenaam*", yaitu Ahli waris menurut wasiat dan kedudukannya sama dengan halnya dengan seorang ahli waris menurut Undang-Undang ia memperoleh segala hak dan kewajiban si meninggal dunia, *ondealgetete titel*. (Subekti, 2021)

Testament berlaku ketika pewaris sudah meninggal dunia, selama pewaris masih hidup, ia masih berhak untuk merubah atau mencabut testamentnya, sehingga dapat dikatakan testament akan memiliki kekuatan hukum ketika si pewaris meninggal dunia. Pihak-pihak yang dapat menikmati wasiat (ahli waris testament) yaitu orang yang mempunyai hak atas hak waris yang timbul karena adanya pemberian/testament, dan ahli waris tidak dinyatakan sebagai orang yang tidak cakap.

Demi menghindari hak atas tanah yang diperoleh WNA, peningkatan peran serta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris dalam pembuatan wasiat dengan mengedukasi masyarakat tentang adanya aturan dalam UUPA yaitu status kepemilikan tanah dan bangunan yang bisa dimiliki oleh WNA adalah sebatas hak pakai

dan hak sewa sehingga selain kedua hak tersebut hak atas tanah Warga Negara Indonesia (WNI) itu harus dilepas apabila ia memutuskan untuk menjadi WNA.

Menurut ketentuan Pasal 875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa "wasiat atau testament ialah suatu akta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya setelah ia meninggal dunia, yang olehnya dapat ditarik kembali." Orang yang ditunjuk yang akan menerima suatu barang tertentu apabila pewaris meninggal dunia, orang yang ditunjuk ini disebut *legataris*.

Berdasarkan UUPA status kepemilikan tanah dan bangunan yang bisa dimiliki oleh WNA adalah sebatas hak pakai dan hak sewa sehingga selain kedua hak tersebut hak atas tanah WNI itu harus dilepas apabila ia memutuskan untuk menjadi WNA (Winston, 2022). Dapat disimpulkan anak yang berkewarganegaraan asing tersebut tetap dapat menikmati haknya sebagai ahli waris dalam hal ini yaitu ahli waris yang berkewarganegaraan asing tersebut melepaskan haknya kepada ahli waris lain dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan. Begitu juga dengan WNA yang menerima wasiat, jika yang wasiatkan harus dilepas haknya kecuali hak pakai dan hak sewa. Dengan arti WNA tetap memiliki hak waris dari orang tua yang berkewarganegaraan Indonesia namun ia tidak memiliki hak mempunyai sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan di Indonesia. UU mengatur hak yang bisa dimiliki WNA adalah hak pakai dan sewa.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan pengertian warga negara adalah warga suatu Negara yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Yang menjadi WNI menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara. WNI berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan adalah:

- a. setiap orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau berdasarkan perjanjian Pemerintah Republik Indonesia dengan negara lain sebelum undang-undang ini berlaku sudah menjadi Warga Negara Indonesia;
- b. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah dan ibu Warga negara Indonesia;
- c. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah Warga Negara Indonesia dan ibu warga negara asing;
- d. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah warga negara asing dan ibu warga negara Indonesia;
- e. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negara Indonesia, tetapi ayahnya tidak mempunyai kewarganegaraan atau hukum negara asal ayahnya tidak memberikan kewarganegaraan kepada anak tersebut;
- f. anak yang lahir dalam tenggang waktu 300 (tiga ratus) hari setelah ayahnya meninggal dunia dari perkawinan yang sah dan ayahnya warga negara Indonesia;
- g. anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negara Indonesia;
- h. anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negara asing yang diakui oleh seorang ayah warga negara Indonesia sebagai anaknya dan

pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut berusia 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin;

- i. anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia yang pada waktu lahir tidak jelas status kewarganegaraan ayah dan ibunya;
- j. anak yang baru lahir yang ditemukan di wilayah negara Republik Indonesia selama ayah dan ibunya tidak diketahui;
- k. anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia apabila ayah dan ibunya tidak mempunyai kewarganegaraan atau tidak diketahui keberadaannya;
- l. anak yang dilahirkan di luar wilayah negara Republik Indonesia dari seorang ayah dan ibu warga negara Indonesia yang karena ketentuan dari negara tempat anak tersebut dilahirkan memberikan kewarganegaraan kepada anak yang bersangkutan;
- m. anak dari seorang ayah atau ibu yang telah dikabulkan permohonan kewarganegaraannya, kemudian ayah atau ibunya meninggal dunia sebelum mengucapkan sumpah atau menyatakan janji setia.

Pada prinsipnya UUPA itu memiliki asas nasionalitas yang membatasi orang asing dan badan hukum asing untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan di Indonesia, khususnya membatasi dalam hal pemilikan Hak Milik atas tanah dan Hak Guna Bangunan. Dari prinsip nasionalitas tersebut terlihat bahwa kepentingan WNI merupakan prioritas. Demikian pula hak atas tanah yang merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya (Urip Santoso, 2015). Hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. (Harsono, 2008)

Namun dalam hal yang sangat khusus orang-orang asing boleh menguasai dan menggunakan tanah dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan itupun sangat terbatas hanya diperbolehkan selama 1 (satu) tahun yaitu bagi WNI yang berganti kewarganegaraan dan orang-orang asing yang memperolehnya melalui pewarisan *Ab Intestato*. (Barata, 2012)

Adapun aspek keadilan dalam peraturan perundang-undangan diatas dapat dilihat dari dua sisi. Pada satu pihak, WNA dan badan hukum asing diberi kesempatan untuk mempunyai hak atas tanah beserta bangunan, namun di pihak lain, agar tidak mengurangi perlindungan yang diberikan oleh pemerintah kepada warganya sendiri, terutama mereka yang secara ekonomis perlu dibantu, maka diberikan persyaratan bagi WNA dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah beserta bangunan dengan beberapa pembatasan yang telah dijelaskan. (Barata, 2012)

Pasal 36 (2) menyebutkan "orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat." WNI yang beralih menjadi WNA yang memiliki hak guna bangunan harus melepaskan hak nya dalam jangka waktu 1 tahun kepada pihak lain yaitu WNI atau badan hukum milik Indonesia. Jika tidak dialihkan dalam kurun waktu 1

tahun maka tanah atau bangunan berupa hak guna bangunan tersebut berubah menjadi tanah negara.

WNA yang tinggal di Indonesia mempunyai hak atas tanah dan bangunan, namun terbatas pada hak pakai dan hak sewa. Hal tersebut diatur pada Pasal 42 UUPA yang menyebutkan bahwa "Yang dapat mempunyai hak pakai ialah WNI; Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia" Berdasarkan ketentuan tersebut, maka WNA yang tinggal di Indonesia hanya dapat memiliki/menguasai tanah dan bangunan dengan status hak pakai dan hak sewa. Hal tersebut juga diperjelas pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengadilan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia ("Permen ATR No 29/2016")

Pasal 3 Permen ATR No 29/2016 Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai. Sehingga hak guna bangunan yang dimiliki oleh orang asing harus dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun. Yaitu dengan cara jual beli kepada pihak ketiga, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Sebagaimana dalam Pasal 36 (2) menyebutkan Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) yaitu yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah: Warganegara Indonesia; Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Peralihan hak guna bangunan didaftarkan pada kantor pertanahan. peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Salah satu upaya yang bisa dilakukan oleh WNA yang sudah terlanjur memiliki HGB dikarenakan wasiat, bisa dengan cara Hak guna bangunan (HGB) tersebut diturunkan hak nya menjadi hak pakai. Pemberian hak pakai wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hak pakai di atas Tanah Negara, di atas Tanah Hak Pengelolaan, atau di atas Tanah hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Hak Pakai di atas Tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Pemegang hak pakai diberikan sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak. Namun WNA terkendala dengan proses pendaftaran hak pakai yang mengisyaratkan KTP Elektronik (e-KTP) sebagai identitas, sementara WNA hanya memiliki paspor.

Konsekuensi pemegang hak atas tanah yang tidak melaksanakan kewajibannya dan tidak menggunakan tanah sesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, sehingga tidak memberikan manfaat dan kebahagiaan bagi masyarakat dan negara, jika ditinjau dalam perspektif hukum tanah nasional dikategorikan sebagai tanah yang diterlantarkan (Oktavienty, 2022). sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 27 UUPA yang secara tegas menyatakan: "tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja

tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.", dan selanjutnya hak atas tanah tersebut menjadi hapus sesuai diatur dalam Pasal 27 huruf a angka 3, Pasal 34 huruf e, dan Pasal 40 huruf e UUPA dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Salah satu kasus Kasus gugatan WNA yang mendapatkan wasiat berupa HGB yaitu putusan No 203 PK/Pdt/2013 yang berawal dari gugatan LIMIATY LIM, SH (Penggugat) yang menggugat FRANCIOUS HENG ALS. HENG SIOK KIE (anak tiri Penggugat) dan FRANCIOUS Als. HENG SIOK KIE (Tergugat II yang merupakan keponakan kandung suami Penggugat)

Hakim Chalik Onggo Als. Ong Soe Tjoi melangsungkan perkawinan pada tahun 1943 dengan Lin Pei Cheun di Medan, dan bercerai pada tahun 1945. Dari perkawinan tersebut lahirlah Penggugat I sebagaimana tersebut dalam Salinan Burgelijke Stand Oentoek Bangsa Tionghoa Nomor 1661/2604 tanggal 12 Oktober

Penggugat II adalah Ponakan dari Hakim Chalik Onggo, dimana ayah Penggugat II merupakan abang kandung dari Hakim Chalik Onggo; Hakim Chalik Onggo (ayah Penggugat I) sekitar tahun 1959 kembali melangsungkan perkawinan yang kedua dengan Goh Kim Pek. Namun sekitar tahun 1970 Ayah Penggugat I bercerai dengan Goh Kim Pek, tanpa dikarunia anak; 4. Kemudian sekitar bulan Juli 1992 Ayah Penggugat I kembali kawin untuk yang ketiga kalinya dengan Tergugat, dimana dari perkawinan ayah Penggugat I atau paman Penggugat II dengan Tergugat juga tidak dikarunia anak;

Sebelum Ayah Penggugat I (Hakim Chalik Onggo) melangsungkan perkawinan dengan Tergugat, ternyata pada tanggal 06 Mei 1992 antara Hakim Chalik Onggo dengan Tergugat telah membuat dan menanda tangani Akta Perjanjian Kawin Nomor 8 yang diperbuat oleh dan dihadapan Walter Wirianta, Notaris di Medan seperti termaktub dalam Salinan Kedua Akta Perjanjian Kawin Nomor 8 tanggal 06 Mei 1992 yang diperbuat oleh Agustina Karnawati, SH selaku pemegang Protokol dari Walter Wirianta, SH., yang isinya antara lain : "Tidak akan terjadi campur/persatuan harta antara suami - isteri, sehingga semua campur harta, baik campur harta lengkap maupun campur untung rugi dan campur hasil pendapatan dengan tegas ditiadakan";

Pada tanggal 01 Agustus 2003 ayah Penggugat I / Paman Penggugat II meninggal dunia di Medan sebagaimana disebutkan dalam kutipan Akta WNI Nomor 488/2003 tanggal 5 September 2003; Sebelum mending ayah Penggugat I / Paman Penggugat II meninggal dunia dianya pernah secara lisan menyampaikan kepada Penggugat II sewaktu dia masih hidup tentang adanya wasiat yang ditujukan kepada Penggugat I dan Penggugat II. Dan hal itu ternyata sebagaimana termaktub dalam Akta Wasiat Nomor 7 Tanggal 12 September 1997, dimana isinya antara lain: • Penggugat I dan Penggugat II memperoleh wasiat atas sebidang tanah berikut satu bangunan rumah toko yang terletak di jalan Perdana, sekarang jalan Mayjend. Sutoyo Siswomiharjo Nomor 15, Kelurahan Kesawan, Medan, dengan titel sertifikat HGB Nomor 1100; dan Sebidang tanah berikut satu bangunan rumah toko yang terletak di jalan Perdana, sekarang Jalan Mayjend. Sutoyo Siswomiharjo Nomor 13 Kelurahan Kesawan Medan dengan titel Sertifikat HGB Nomor 1115.

Sedangkan Tergugat memperoleh Wasiat atas satu pintu rumah permanen berikut dengan tanah pertapakannya yang terletak di Jalan Sekip Nomor 52 H, dengan titel Sertifikat HGB Nomor 486; 10. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kawin Nomor 8 tanggal 06 Mei 1992 Jo. Akta wasiat Nomor 7 tanggal 12 September 1997 tersebut. Tergugat adalah WNA, Lurah Kesawan menerangkan bahwa menurut data data maupun petunjuk yang ada di Kantor Lurah Kesawan, "pada alamat di Jalan Mesjid Nomor 117 tidak ada seseorang bernama Ong Hak Hie alias Halim Hidayat Onggo bertempat tinggal, atau dengan kata lain Ong Hak Hie alias Halim Hidayat Onggo sama sekali tidak dikenal dan tidak terdaftar sebagai penduduk Kelurahan Kesawan Medan." Oleh sebab Ong Hak Hie alias Halim Hidayat Onggo (lc.Termohon PK-1) sesungguhnya adalah seseorang yang tidak jelas keberadaannya Singapura sampai hari ini. Lalu dengan cara memalsukan identitas, Termohon PK -I pada surat kuasa maupun surat gugatannya menyebutkan sebagai penduduk Indonesia yang beralamat di Jalan Mesjid Nomor 117 Kelurahan Kesawan.

Sejak awal pada surat kuasa khusus yang digunakan untuk menggugat Pemohon PK/Tergugat Asal, maupun surat kuasa yang digunakan Termohon PK-I sebagai Termohon Kasasi I, maka sesungguhnya Termohon PK -1 (Ong Hak Hie) dengan sengaja menutupi status kewarganegaraannya juga mengelabui alamat yang sebenarnya, dengan tujuan agar dapat mengajukan gugatan di Indonesia yang dapat dipastikan sebagai perbuatan penyelundupan hukum secara terang terangan. Pada persidangan di PN.Medan, Pemohon PK telah mengajukan eksepsi terhadap status kewarganegaraan dan alamat dari Termohon PK-1, namun Pengadilan Negeri Medan tidak cermat menanggapi eksepsi tersebut, juga Pengadilan banding dan Mahkamah Agung tidak cermat melihat status Kewarganegaraan dan juga eksepsi tentang alamat dari Termohon PK ini, sehingga sesungguhnya sejak awal gugatan ini telah cacat hukum dan harus dibatalkan. Penggugat I bukan WNI lagi sejak kecil akan tetapi telah menjadi Penduduk dan Warga Negara Singapura, karenanya Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 September 2003 yang diberikan dan ditanda tangani oleh Penggugat I adalah tidak sah karena tidak dilegalisir dan ataupun diketahui oleh Perwakilan Negara R.I yang ada di Singapura karenanya gugatan ini harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Pertimbangan Hakim pada peninjauan kembali alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, bukti baru (Novum) bertanda PK.1 sampai dengan PK.4, tidak bersifat menentukan, sehingga tidak dapat dijadikan alasan untuk membatalkan Putusan Judex Juris; Bahwa dalam Putusan Judex Facti, yang dibenarkan oleh Judex Juris juga tidak terdapat kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, karena yang disampaikan ,masalah kewarganegaraan tidak relevan karena pernikahan tercatat di Medan, dan ada Akta autentik yang menegaskan ahli waris dari Hakim Chalik Onggo yaitu Para Penggugat dan Tergugat sehingga Tergugat bukan satu-satunya ahli waris dan masing-masing ahli waris telah memperoleh bagian berdasarkan Akta Wasiat; Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali LIMIATY LIM tersebut harus ditolak.

Putusan hakim ini tidak relevan dengan regulasi yang ada di Indonesia, dimana seorang WNA atau WNI yang telah menjadi WNA dilarang memiliki hak Milik, hak guna bangunan sebagaimana yang diatur dalam UU Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah RI No 40 Tahun 1996. Tergugat yang merupakan ahli waris sah karena anak dari pernikahan tercatat di Medan, dan ada Akta autentik yang menegaskan ahli waris dari Hakim Chalik Onggo yaitu Para Penggugat dan Tergugat, meski ia telah menjadi WNA tetapi hak mewarisi tetap ada secara hukum. Atas hak guna bangunan yang diterima Tergugat dari wasiat ayah Tergugat Hakim Chalik Onggo, dalam kurun waktu 1 tahun wajib dilepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

4. Penutup

Ketentuan sebagai pasal 36 ayat 1 dan 2 berlaku pula terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu yang ditentukan, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan yang ditetapkan pemerintah. Dalam prakteknya pelaksanaan ini menimbulkan hambatan. Karena wasiat berlaku ketika si pemberi wasiat meninggal dunia. Sehingga wasiat yang diberi kepada WNA bisa berlangsung lama. Atau bahkan penerima wasiat awalnya adalah WNI namun setelah wasiat itu dibuka si penerima sudah berubah kewarganegaraannya. Untuk mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan tersebut terkendala oleh dokumen-dokumen yang harus dilengkapi. Upaya WNA dalam mempertahankan hak guna bangunan yang diterima berdasarkan wasiat yaitu dengan menurunkan hak guna bangunan menjadi hak pakai. Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah. Jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Sebagaimana yang diatur didalam PP No 18 Tahun 2021. Status tanah hak guna bangunan yang dihibah wasiatkan kepada WNA namun tidak pernah di urus (dikelola, dirawat), sehingga menyebabkan tanah tersebut terlantar mengakibatkan hak guna bangunan hapus sebagaimana sesuai Pasal 35 (1) point e PP No. 40 tahun 1996. Sebaiknya ada regulasi yang jelas dalam upaya WNA untuk memperoleh hak nya, yaitu persyaratan dalam perolehan hak pakai yang dapat dipenuhi oleh WNA.

References

- Barata, M. W. (2012). *Kepemilikan Hak atas Tanah Bagi Warga Negara Asing dan Kewarganegaraan Ganda*. Tesis: Fakultas Hukum, Program Studi Kenotariatan, Universitas Indonesia
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Nasional (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta, Djembatan.
- Kenny Wiston, Hak Atas Tanah Bagi Ahli Waris Yang Berstatus Warga Negara Asing, <https://www.kennywiston.com/hak-atas-tanah-bagi-ahli-waris-yang-berstatus->

[warga-negara-asing](#) diakses pada tanggal 4 Februari 2022.

Oktavienty, S. (2022). Land Procurement Policy For Development From the Perspective of Utilitarianism. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 1(1), 6–11. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i1.47>

R Subekti, S. H. (2021). *Pokok-pokok hukum perdata*. PT. Intermasa.

Siregar, I. C., Sunarmi, S., Siregar, M., & Sukarja, D. (2022). Tanggung Jawab dan Tata Kelola Perseroan Perorangan Sebagai Badan Hukum Baru di Indonesia. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 1(1), 26–35. <https://doi.org/https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i1.49>

Sunggono, B. (2007). *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Urip Santoso, S. H. (2015). *Perolehan hak atas tanah*. Prenada Media.

Winardi, M. (2017). *Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*. Sebelas Maret University.
