

**ANALISA KASUS ATAS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
1134/PDT/2009 TENTANG KEPEMILIKAN HAK MILIK YANG
KEMUDIAN SUBJEKNYA DIKETAHUI SEBAGAI WARGA
NEGARA ASING ATAS DASAR WASIAT**

DARWIN

ABSTRACT

A foreign citizens cannot be ignored to be an heir as stipulated in Article 26, paragraph 3, Article 30 paragraph 2, and Article 36 paragraph 2 of UUPA the legal consequence of violating it is that the ownership will be cancelled. The result of the Case of the Supreme Court's Ruling No. 1134 K/Pdt/2009 research shows that the procedure if signing a will before a Notary for a foreign citizen in making a certificate should pay attention to the spa of time of the land rights by checking the identity of the foreign citizen and the other supporting documents. The list of data at the Sub-directorate of Estate in the Ministry of Law and Human Rights by giving the copy of the Will which has been made in Indonesia. The legal status of the Ownership certificate registered in the name of the defendant is recognized as the defendant's since the land has been registered sporadically and transparent in the name of the defendant, based on the will and the man empowered to receive the will. It is also approved be the authorities such as Subdistrict Head, the National Land Board, and witnessed by the neighbors. Besides that, the defendant has changed his citizenship before the certificate is issued. The judge's consideration in the Supreme Court's Ruling No. 1134 K/Pdt/2009 does not give legal certainty in the administrative process of issuing the certificate.

Keywords: Foreign Citizen, Ownership, Will

I. Pendahuluan

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting, setidaknya karena *pertama*, sertipikat memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertipikat, penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah dan pemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapa pun.¹ *Kedua*, pemberian sertipikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. *Ketiga*, dengan pemilikan sertipikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.²

¹ Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Cetakan Ketiga. (Bandung: Remaja Karya, 1988), hlm. 57

² Adi Kusnadi, *Laporan Teknis Intern Tentang Masalah Hukum Perubahan Status*, Jakarta, 1999, hlm. 15

kepastian hukum pertanahan di Indonesia telah dilakukan, namun masih ada saja sengketa yang terjadi, yang dapat dilihat didalam kasus-kasus pertanahan, seperti kasus penyeludupan hukum oleh WNA untuk menguasai hak milik melalui berbagai macam cara yang pada umumnya dengan membuat suatu paket perjanjian antara WNA sebagai penerima kuasa dan WNI sebagai pemberi kuasa yang memberi kewenangan kepada WNA untuk menguasai hak atas tanah dan melakukan segala perbuatan hukum atas tanah tersebut yang secara yuridis dilarang oleh Undang-Undang dalam hal ini Undang-Undang Pokok Agraria.³

Salah satu upaya pemerintah untuk mengatur lebih lanjut ketentuan Pasal 42 UUPA agar tidak terjadi penyeludupan hukum maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia yang diikuti dengan peraturan pelaksanaannya, namun dengan berjalannya waktu implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut tidak membawa hasil seperti yang diharapkan sehingga dalam hal proses kepemilikan surat tanda bukti hak atas tanah melalui hal-hal yang bertentangan dengan hukum banyak menimbulkan komplikasi.⁴

Dalam hal ada wasiat maka isi surat wasiat harus dikutip persis sesuai dengan Surat Keterangan Waris, apabila seorang ahli waris yang keluar dari Warga Negara Indonesia atau ahli waris yang bukan Warga Negara Indonesia, walaupun tidak bisa mewarisi tanah di Indonesia tetapi tidak boleh dikesampingkan menjadi ahli waris, ahli waris tersebut tetap sah sebagai ahli waris (sesuai Pasal 26 ayat 3, Pasal 30 ayat 2 dan Pasal 36 ayat 2 UUPA) yaitu hanya dapat memiliki dalam jangka waktu 1 tahun sejak warisan dibuka dan setelah itu ahli waris tersebut dapat melepaskan haknya kepada ahli waris lain.⁵

Contoh kasus dalam penelitian ini melalui kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1134K/Pdt/2009, Penggugat menggugat adik kandungnya sendiri karena pensertipikatan objek tanah yang telah dihibahkan oleh

³ Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Bogor: Grafika Mardi Yuana, 2007), hlm. 2

⁴ *Ibid*, hlm. 3

⁵ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas Dan Bijak Memahami Hukum Waris*, (Bandung: Kaifa, 2014), hlm. 83

ibunya kepada Penggugat berdasarkan tanda pendaftaran tanah nomor 763 seluas 195 m² atas nama ibu kandung mereka Le Rumidjah kepada Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris kepada Penggugat, dan oleh Tergugat kini objek tanah tersebut telah disertipikatkan Tergugat atas nama Tergugat pada tahun 1994 berdasarkan wasiat dan kuasa penerima wasiat, padahal status hukum Tergugat saat menerima wasiat masih kewarganegaraan Tionghoa, begitu juga dengan ayahnya sebagai pemberi wasiat, berdasarkan Pasal 21 Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik dalam artian bahwa seorang Warga Negara Asing tidak boleh memiliki dan menguasai tanah di Indonesia, oleh karenanya saudara kandungnya menggugat Tergugat karena seharusnya penerbitan sertipikat atas nama Tergugat tidak sah sehingga permohonan untuk penerbitan sertipikat Nomor 2958 atas nama Tergugat telah terindikasi dengan memberikan keterangan palsu dari Tergugat sehingga penerbitan SHM tanpa disertai alas hak dan tanpa persetujuan merupakan perbuatan melawan hukum, dalam penerbitan sertipikat tanah tersebut juga tanpa alas hak dan persetujuan Penggugat dan walaupun Tergugat menyanggah bahwa objek tanah sengketa tersebut adalah milik ayah mereka yang telah diwariskan pada isteri pertamanya kemudian diwasiatkan tidak dapat dijadikan alasan penerbitan sertipikat karena ayah Penggugat dan Tergugat sampai beliau meninggal dunia juga masih warga negara asing.

Sementara dipihak Tergugat mengajukan eksepsi bahwa tanah yang dijadikan sengketa menurut Tergugat adalah tanah warisan dari almarhum Tan Soe Nen (ayah Penggugat dan Tergugat) yang diwasiatkan kepada isteri pertamanya Tan San Kauw sebagai pelaksana *testamen* dan wali dari anak-anaknya Tan Soe Nen, pewasiatan ini telah dikuatkan di Pengadilan Tinggi, dan kemudian Tan San Kauw sebagai pelaksana *testamen* memberi kuasa kepada Tergugat untuk melaksanakan wasiat dari Tan Soe Nen, jadi dalam hal ini menurut Tergugat penerbitan sertipikat didasarkan bukti wasiat dan surat kuasa penerima wasiat almarhum Tan Soe Nen serta bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun berjalan dengan pendaftaran tanah secara sporadik.

Berdasarkan kasus diatas oleh karena putusan MA Nomor 1134K/Pdt/2009 menarik untuk diteliti, hal tersebut yang melatar belakangi penulisan tesis ini yang

berjudul Analisa Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 1134 K/Pdt/2009 Tentang Kepemilikan Hak Milik Yang Kemudian Subjeknya Diketahui Sebagai Warga Negara Asing Atas Dasar Wasiat.

Adapun permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut dalam tesis ini adalah:

- A. Bagaimana prosedur pelaksanaan wasiat untuk Warga Negara Asing di Indonesia ?
- B. Bagaimana status hukum sertipikat hak milik pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1134 K/Pdt/2009 yang didaftarkan secara sporadik yang berasal dari wasiat oleh Warga Negara Asing?
- C. Apakah pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1134 K/Pdt/2009 telah memberikan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah ?

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

- A. Untuk mengetahui dan menganalisa prosedur pelaksanaan wasiat untuk Warga Negara Asing di Indonesia
- B. Untuk mengetahui dan menganalisa status hukum sertipikat hak milik pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1134 K/Pdt/2009 yang didaftarkan secara sporadik yang berasal dari wasiat oleh Warga Negara Asing
- C. Untuk mengetahui dan menganalisa pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1134 K/Pdt/2009 telah memberikan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

II. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian yang dipergunakan adalah dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan bersifat metode *deskriptif analitis*. Metode penarikan kesimpulan yang dipakai adalah dianalisis dengan pengumpulan data dan data tersebut dianalisis secara *kualitatif* dengan menggunakan logika berpikir *deduktif* untuk menjawab permasalahan, sehingga diharapkan akan memberi solusi atas semua permasalahan khususnya masalah sengketa pertanahan seperti pada Putusan 1134K/Pdt/2009, sehingga dapat diambil kesimpulan dalam permasalahan tersebut.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PROSEDUR PELAKSANAAN WASIAT UNTUK WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA.

Surat wasiat atau *testament* adalah sebuah akta berisi pernyataan seorang tentang apa yang dikehendakinya terjadi setelah ia meninggal, yang dapat dicabut kembali olehnya.⁶

Sifat wasiat ada dua pendapat yaitu :⁷

- a. Menurut pendapat pertama, penerima wasiat adalah pemilik barang yang diwasiatkan segera setelah pewaris meninggal dunia, maka sama seperti para ahli waris yang segera setelah pewaris meninggal menjadi pemilik warisan.
- b. Menurut pendapat kedua, suatu warisan termasuk wasiat yang terkandung di dalamnya, demi undang-undang menjadi milik para ahli waris, sedangkan *legetaris* mempunyai tagihan pribadi (*persoonlijke vordering*) terhadap mereka untuk menyerahkan apa yang diwasiatkan kepadanya (Pasal 959 ayat 1 KUHPerdara), jadi hak seorang *legetaris* dapat disamakan dengan hibah sewaktu hidup yang diberikan kepada seseorang tetapi belum diserahkan kepadanya.

Notaris diminta mengimplementasikan akta wasiat atas permintaan mereka yang namanya tersebut dalam akta wasiat maka Notaris harus menanyakan apakah ada ahli waris yang berhak atas bagian mutlakanya, jika ada maka harus dibuktikan dengan akta keterangan waris dan khusus untuk golongan Tionghoa maka Notaris berwenang menerbitkannya, untuk itu pembuat wasiat harus memenuhi syarat-syarat pembuatan KHW yaitu:⁸

- a. Akta Kematian Waris.
- b. Akta Perkawinan Pewaris.
- c. Akta Kelahiran anak-anak pewaris.
- d. Surat Ganti Nama (jika ada).
- e. Bukti Kewarganegaraan (SBKRI dll).
- f. Kartu Keluarga.
- g. Surat wasiat (jika ada).
- h. Data yang lain yang relevan misalnya passport dll.

⁶ Pasal 875 KUHPerdara

⁷ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 275

⁸ Wawancara dengan Yusrizal, Notaris/PPAT Kota Medan/Ketua PENGDA INI Kota Medan, Pada tanggal 11 November 2015

Sebelum dilakukan proses wasiat tanah di hadapan Notaris/PPAT, maka juga ditempuh tahap persiapan sebelum pembuatan akta PPAT, dimana Notaris/PPAT wajib memeriksa semua dokumen dan bukti-bukti yang ada pada pemilik tanah selaku pemberi wasiat, hal ini untuk mencegah timbulnya

Adapun tahapan-tahapan dalam persiapan wasiat tanah adalah :⁹

- a. Pengecekan keaslian sertipikat hak atas tanah. Wasiat tanah yang sudah bersertipikat sebaiknya meminta terlebih dahulu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang menentukan status tanah dari tanah yang akan wasiatkan pada Kantor Agraria tersebut yang bertujuan untuk mengetahui dengan pasti apakah data yang tercantum dalam fotocopy sertipikat yang diterima calon penerima wasiat sama dengan SKPT yang diminta dari Kantor Agraria, dan hal ini juga untuk mengetahui siapakah yang berhak atas tanah yang disebut sebagai subjek hukum, dimana lokasi dan luasnya sebagai objek hukum, mengetahui status hukumnya dari siapa dan dipindahkan pada siapa, untuk mengetahui apakah tanah tersebut ada beban-beban di atasnya (dipakai sebagai jaminan hutang atau tidak). apabila pemilik dari tanah tersebut telah meninggal dunia berarti pemilikinya adalah para ahli warisnya maka harus ada balik nama kepemilikan pada pihak ahli warisnya.
- b. Dalam transaksi wasiat tanah, PPAT akan meminta dokumen-dokumen sebagai berikut :¹⁰
 - 1) Data Tanah :
 - a) Asli PBB lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya).
 - b) Asli Sertipikat Tanah.
 - c) Asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (optional).
 - d) Bukti Pembayaran Rekening Listrik, Telepon, Air (bila ada).
 - e) Sertipikat Hak Tanggungan jika masih dibebani hak tanggungan.
 - 2). Data Penerima dan pemberi Wasiat.
 - a) Fotokopi Karu Tanda Penduduk beserta Suami/Isteri.
 - b) Fotokopi Kartu Keluarga.
 - c) Fotokopi Akta Nikah.
 - d) Surat Persetujuan Suami/Isteri atau bisa juga persetujuan.
 - e) Asli Surat Kematian jika suami/isteri telah meninggal jika salah satu pemberi wasiat telah meninggal dunia.
 - f) Asli Surat Keterangan Ahli Waris
 - g) Surat pernyataan bahwa harta yang diwasiatkan tidak boleh melebihi dari 1/3 bagian dari hartanya.
 - h) Surat pernyataan keinginan para pihak menggunakan hukum apa dalam melaksanakan wasiat artinya wasiat dilaksanakan berdasarkan hukum yang diinginkan para pihak.

⁹ Wawancara dengan Yusrizal, Notaris/PPAT Kota Medan/Ketua PENGDA INI Kota Medan, Pada tanggal 11 November 2015

¹⁰ *Ibid*

- i) Pengurusan surat keterangan Bebas Pajak Penghasilan (SKB PPh) setelah mendapatkan SKB PPh, penerima wasiat harus melunasi BPHTB.

Setelah dilakukan persiapan pembuatan akta maka dilakukan pembuatan akta dan semuanya harus memenuhi syarat dan ketentuan, yaitu:¹¹

- a. Setelah data dilengkapi, sertipikat dicek keasliannya, pajak dibayar, serta dilaporkan, maka Notaris/PPAT dapat melangsungkan wasiatnya
- b. Kesepakatan antara pihak pemberi dan penerima wasiat mengenai objek tanah yang diwasiatkan tersebut.

Setelah semua syarat terpenuhi kemudian dilakukan dengan pembuatan dan penandatanganan akta wasiat oleh Notaris/PPAT.¹² Jika pembuat wasiat Berkewarganegaraan Asing maka Notaris membuat bentuk wasiat umum dan Notaris terlebih dahulu harus meminta pembuat wasiat yang Berkewarganegaraan Asing tersebut membuat surat pernyataan mengenai pembagian harta miliknya dengan membuat suatu perincian mengenai jumlah dan jenis hartanya dan kemudian harta tersebut ditujukan kepada siapa-siapa saja, dan Notaris meminta pembuat wasiat yang Berkewarganegaraan Asing tersebut untuk menunjuk satu orang atau lebih yang kelak yang akan bertindak selaku *executor testamentair* atau pelaksana wasiat jika sudah meninggal dunia. Notaris kemudian mendaftarkan wasiat ke Pusat Daftar Wasiat Subdirektorat Harta Peninggalan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, juga Balai Harta Peninggalan. Wasiat umum ini juga dapat diubah berkali-kali sampai akhirnya pembuat wasiat yang Berkewarganegaraan Asing tersebut meninggal dunia, dalam hal demikian, maka yang berlaku adalah wasiat terakhir oleh karena itu dalam awal setiap wasiat Notaris harus mencantumkan kalimat “ Dengan ini saya cabut seluruh wasiat yang pernah saya berikan.....”¹³

Bagi Warga Negara Asing yang meninggal dunia dan ahli warisnya menduga dia pernah membuat wasiat di Indonesia maka ahli waris Warga Negara Asing tersebut bisa menanyakan ke perwakilan Kementerian Hukum dan HAM RI

¹¹ Wawancara dengan Tjong Deddy, Notaris/PPAT kota Medan, pada tanggal 11 November 2015

¹² Wawancara dengan Tjong Deddy, Notaris/PPAT kota Medan, pada tanggal 11 November 2015

¹³ Wawancara dengan Yusrizal, Notaris/PPAT Kota Medan/Ketua PENGDA INI Kota Medan, Pada tanggal 11 November 2015

mengenai eksistensi wasiat sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia dan salah satu syaratnya adalah Surat Keterangan Waris sesuai dengan Pasal 16 AB (*Algemene Bepalingen van Wetgeving*) yang secara teoretis masih berlaku di Indonesia adalah asas Hukum Perdata Internasional (HPI) yaitu yang membahas suatu hubungan perdata antara pribadi yang mengandung unsur asing, namun para pihak yang terkait tunduk pada hukum nasional masing-masing. Jadi sesuai dengan HPI maka pembuatan Surat Keterangan Waris mengikuti hukum perdata yang berlaku bagi Warga Negara asing di Negara asalnya.¹⁴

Sesuai dengan *ex* Pasal 4 *Staatsblad* Tahun 1924/559 maka wasiat WNA menurut ketentuan yang berlaku di Indonesia hanya boleh dibuat dalam bentuk Wasiat Umum artinya warga Negara asing dimaksud (dan pada waktu pelaksana wasiat yang ditunjuk dalam wasiat/*executor testamentair* nanti akan memegang salinan Akta Wasiat yang pernah dibuat di Indonesia dalam harta warisannya maka terserah *executor testamentairnya* apakah Warga Negara Asing tersebut akan melaksanakan wasiat yang dibuatnya di Indonesia atau tidak, jadi bentuk wasiat untuk Warga Negara Asing adalah bentuk wasiat umum, tidak boleh dalam bentuk lain.¹⁵

Selain mendaftarkan wasiat ke Pusat Daftar Wasiat maka Notaris juga bertanggung jawab untuk menghindari pembuatan akta wasiat yang melanggar bagian mutlak karena menurut KUHPerdatta seorang pewaris tidak boleh membuat wasiat melebihi bagian mutlak yang harus diterima oleh para *legitieme portie*¹⁶ ahli waris, karena dalam hukum waris berlaku asas kebebasan berwasiat namun kebebasan itu bukanlah kebebasan tanpa batasan,¹⁷ oleh karenanya Notaris tidak boleh hanya mencatat keinginan pewaris maka Notaris wajib menanyakan daftar total kekayaannya atau Notaris mewajibkan para pihak untuk membuat pernyataan bahwa harta yang diwasiatkannya tersebut tidak melebihi 1/3 (sepertiga) dari seluruh harta kekayaannya, hal ini untuk melindungi ahli waris

¹⁴ *Ibid*, hlm. 56

¹⁵ *Ibid*, hlm. 57

¹⁶ Berdasarkan Pasal 913 menentukan *legitieme portie* adalah suatu bahagian dari harta peninggalan yang diberikan oleh Undang-Undang kepada ahli waris *ab intestate* dalam garis lurus, terhadap bahagian mana pewaris tidak boleh memaksakan pemberian berupa hibah selagi hidup ataupun pemberian wasiat.

¹⁷ M.U. Sembiring, *Beberapa Bab Penting Dalam Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Medan : Program Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1989), hlm. 63

yang lainnya. Demikian pula jika pada waktu pembuatan wasiat tidak melanggar *legitieme portie* namun setelah berselang waktu pada saat pembuat wasiat meninggal dunia kekayaannya telah berubah menjadi lebih berkurang maka untuk *legitieme portie* ini harus dituntut oleh para ahli waris *legitimaribus* jika tidak dituntut maka wasiat akan tetap berlaku.

B. STATUS HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK YANG BERDASARKAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK BERASAL DARI WASIAT OLEH WARGA NEGARA ASING.

Menurut ketentuan Pasal 8 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 bahwa hak milik dapat dipunyai oleh setiap Warga Negara Indonesia tanpa menyebutkan perbedaan suku atau etnis, ketentuan selanjutnya sebagai berikut:

- a. Sertipikat hak milik hanya dapat diperoleh oleh Warga Negara Indonesia dan oleh badan hukum yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah (lihat juga Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria).
- b. Warga Negara Indonesia dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah berdasarkan; penegasan hak/pengakuan hak/pemberian hak/penggabungan hak/peningkatan hak/perpanjangan hak/pemecahan hak/pemisahan hak/pemindahan hak atau peralihan hak (lihat juga Pasal 21 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria).
- c. Warga Negara Asing dapat memperoleh sertipikat hak milik berdasarkan; peralihan hak karena warisan tanpa wasiat dan harta bersama dalam perkawinan, dengan catatan bahwa ia harus melepaskan haknya dalam jangka waktu satu tahun sejak ia memperoleh hak (lihat juga Pasal 21 Ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria).
- d. Badan Hukum dapat memperoleh sertipikat hak milik sebagaimana ketentuan Pasal 21 Ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, berdasarkan penetapan pemerintah, antara lain sebagai berikut:
 - 1) Bank-bank milik negara: BI, BIN, BTN, BNI, BUN, BDN, BRI, BPI.
 - 2) Badan keagamaan dan sosial, yakni
 - a) Gereja Roma Katolik di Indonesia (Kep. DDA dan Trans. Nomor 1/DDAT/Agr/1967);
 - b) Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat (SK Mendagri Nomor 22/DDA/1969);
 - c) Gereja Pantekosta di Indonesia (SK. Mendagri Nomor 3/DDA/1972);
 - d) Persyarikatan Muhammadiyah di Indonesia (SK. Nomor 14/DDA/1972)

Fungsi sertipikat hak milik menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu, data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam

buku sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertipikat sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi pemiliknya, dimana hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertipikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.¹⁸

Pelaksanaan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan sesuai dengan prosedur "dalam PMNA/TKBPN Nomor 3 Tahun 1997, mempunyai tahap-tahap sebagai berikut:

a. Pengukuran dan Pengolahan Data Fisik

Kegiatan pengumpulan, pengolahan dan penelitian data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan yang menyangkut pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah serta membuat surat ukur tanah.

b. Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis

Untuk pelaksanaan pengumpulan dan penelitian data yuridis merupakan tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik sebagaimana ditentukan pada Pasal 6 Angka 1, PMNA/KBPN Nomor 77 Tahun 2007, menggariskan Tugas Panitia A dalam Pendaftaran Tanah secara sporadik adalah sebagai berikut:

- a. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas tanah Negara, Hak Pengelolaan dan Permohonan Pengakuan Hak Atas Tanah.
- b. Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya.
- c. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon.
- d. Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari pada pemilik tanah yang berbatasan.
- e. Meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohonkan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat.
- f. Membuat basil laporan dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan Lapangan.
- g. Melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis berdasarkan hasil pemeriksaan lapang, termasuk data pendukung lainnya.

¹⁸ Syamsul Bahri, 1981, *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*, (Penerbit Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat, Universitas Andalas, Padang), hlm..22

- h. Memeriksa pendapat dan pertimbangan atas permohonan hak atas tanah, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah yang ditanda tangani semua anggota.

Setelah ketentuan Pasal 91 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tersebut dilaksanakan, maka sertifikat akan diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan kewenangan Kantor Pertanahan tersebut. Kemudian sertifikat diserahkan kepada pemohon hak sebagai alat bukti yang kuat atas hak atas tanah.

Bagi Warga Negara Asing di Indonesia undang-undang memberikan pengaturan tentang penguasaan atas tanah yang dapat dimilikinya, secara umum penguasaan tanah oleh WNA dan badan hukum asing mempunyai perwakilan di Indonesia diatur dalam Pasal 41 dan 42 UUPA yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, dan berdasarkan Pasal 42 UUPA menyebutkan bahwa bagi Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia hanya bisa mempunyai Hak Pakai,¹⁹ dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 12 tahun 2006 tentang kewarganegaraan Indonesia maka setiap orang asing yang berada di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat keimigrasian yaitu mempunyai izin tinggal tetap, mempunyai izin kunjungan dan mempunyai izin tinggal terbatas.²⁰

Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing dapat mempunyai Hak Pakai atas tanah beserta bangunan dapat terjadi diatas tanah negara, diatas tanah Hak Milik, dan diatas tanah hak pengelolaan. Sesuai peraturan yang berlaku maka Hak Pakai diatas tanah negara diberikan untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima tahun) dapat diperpanjang selama 20 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu 25 tahun, sedangkan Hak Pakai diatas tanah hak pengelolaan dapat diperpanjang atas usul pemegang hak pengelolaan sedangkan Hak Pakai diatas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang tetapi dapat diperbaharui atas kesepakatan pemegang hak milik dan pemegang Hak Pakai.²¹ Warga Negara asing dapat memiliki hak milik karena pewarisan *ab-intestato* (menurut undang-undang), perkawinan campur

¹⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Opcit*, hlm. 7

²⁰ Maria S.W Sumardjono, *Opcit* hlm. 55

²¹ Wawancara dengan Kaharuddin NIP 19690414 19970 1 003, Kepala Tata Usaha BPN Medan, pada tanggal 17 November 2015

dengan persekutuan harta dan peralihan kewarganegaraan dari WNI menjadi WNA. Jika hal tersebut terjadi maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya tanah tersebut, tanah hak milik tersebut harus dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat tetapi jika hal tersebut tidak dilakukan maka haknya hapus dan tanahnya menjadi Tanah Negara sesuai dengan Pasal 21 ayat 3 UUPA. Jika WNA tersebut ingin tetap menguasai tanahnya dapat dilakukan dengan cara mengajukan perubahan hak milik tersebut menjadi hak pakai, sepanjang orang asing tersebut berkedudukan di Indonesia.²²

Dalam kasus pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1134K/Pdt/2009 jelas bahwa sertipikat yang dimiliki Tergugat berdasarkan pendaftaran tanah secara sporadik yang telah ditandatangani oleh kepala lingkungan, Lurah, Camat setempat serta pemilik tanah kanan, kiri, muka dan belakang tanah yang akan diterbitkan sertipikat artinya dalam hal ini Tergugat secara terbuka melakukan pendaftaran tersebut yang telah melewati proses-proses dalam penaftaran tanah secara sporadik, dan yang menjadi kejanggalan disini adalah pendaftaran tanah tersebut tanpa alas hak hanya berdasarkan wasiat dan surat kuasa penerima wasiat.

Jika dilihat dari wasiat yang diberikan pemberi wasiat masih berkewarganegaraan asing dan diberikan juga pada anaknya yang juga belum berpindah kewarganegaraan pada saat pemberian wasiat tersebut, walaupun dengan adanya wasiat tersebut telah terjadi peralihan tetapi tetap saja melanggar Pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu peralihan hak milik kepada warga Negara Asing batal demi hukum. Dan dasar untuk mensertipikatkan tanah tersebut adalah wasiat yang batal demi hukum tersebut yang secara terang-terangan oleh Tergugat digunakan untuk mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan, sehingga wajar menurut Tergugat yang harus digugat adalah Kantor Pertanahan, kepala Lingkungan, Lurah dan Camat serta warga yang menandatangani sporadik. Karena seharusnya dalam pendaftaran tanah ini pihak kantor pertanahan harus meminta surat keterangan hak waris dari terugugat hal ini karena peralihan ini termasuk dengan cara pewarisan dan ahli waris terdiri dari dua orang yaitu Tergugat dan Penggugat.

²² Wawancara dengan Kaharuddin NIP 19690414 19970 1 003, Kepala Tata Usaha BPN Medan, pada tanggal 17 November 2015

C. ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN MAKHAMAH AGUNG NOMOR 1134 K/PDT/2009 DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM PADA PENDAFTARAN TANAH.

Hak milik (*property rights*) merupakan suatu hak yang mempunyai hubungan kepemilikan yang tertinggi tingkatannya dibandingkan dengan hak-hak kepemilikan lainnya. Hubungan tanah dengan pemiliknya menimbulkan hak dan kewajiban maupun wewenang atas tanah yang dihaki, secara luas dikatakan oleh Lisa Whitehouse “*property is basic to the social welfare, people seek it, nations war it, and no one can do without it*”²³. Hak milik atas tanah melekat pada pemiliknya selama mereka tidak melepaskan haknya (peralihan hak). Menurut John Locke mengenai hak milik ini yang mengatakan bahwa: *Ownership of property is a natural right and that the purpose of Government is to protect and preserve natural property right.*²⁴

Hak milik merupakan hak asasi manusia yang harus dihormati dan keharusan bagi negara untuk melindungi, memelihara dan menjaga hak kepemilikan warga negaranya. sebagaimana yang tercantum dalam pasal 28 H dan 28 G, Amandemen Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Implementasi dari jaminan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan yang berkaitan dengan tanah (agraria) oleh Negara selanjutnya dijabarkan kedalam UUPA.

Sertipikat sebagai sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan, maka sertipikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain, jaminan kepastian hukum tidak hanya ditujukan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertipikat sebagai pemilik tanah, tetapi juga merupakan kebijakan pemerintah dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan yang meletakkan

²³ Hari Chand, *Modern Jurisprudence*, (Kuala Lumpur: International Law Book Series, 1994), hlm.. 261.

²⁴ Rock Deborah, *Property Law & Human Rights*, (London: First Published, Blackstone Press Limited Aldine Place, 2001), hlm.. 3

kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia.²⁵

Penerbitan sertipikat menimbulkan akibat hukum, berarti menimbulkan perubahan dalam suasana hubungan hukum yang telah ada, karena penetapan tertulis itu merupakan tindakan hukum, maka sebagai tindakan hukum ia selalu dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Sebagai suatu tindakan hukum, penetapan tertulis harus mampu menimbulkan suatu perubahan dalam hubungan-hubungan hukum yang telah ada, misalnya melahirkan hubungan hukum yang baru dan menghapus hubungan hukum yang telah ada, menetapkan status dan sebagainya.²⁶

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Prosedur pelaksanaan wasiat dihadapan Notaris untuk Warga Negara Asing yang memberikan wasiat tanah dan bangunan maka Notaris dalam membuat akta harus memperhatikan jangka waktu hak atas tanah tersebut dengan mengecek data identitas kewarganegaraan Asing dan data pendukung lainnya, kemudian melaporkan pembuatan wasiat Warga Negara Asing tersebut ke Pusat Daftar Wasiat Subdit Harta Peninggalan di Kementrian Hukum dan HAM RI (disebut Pusat Daftar Wasiat), memberikan salinan Akta Wasiat yang pernah dibuat di Indonesia.
2. Status hukum sertipikat hak milik yang didaftarkan atas nama Tergugat (sebagai pelaksana wasiat) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1134 K/Pdt/2009 tetap diakui sebagai milik Tergugat karena tanah yang diwasiatkan tersebut didaftarkan secara sporadik dan terbuka atas nama Tergugat berdasarkan wasiat dan kuasa penerima wasiat yang telah disetujui pejabat yang berwenang yaitu Lurah/Camat, BPN dan disaksikan oleh tetangga disekitar objek tanah tersebut walaupun pemberi wasiat berkewarganegaraan Asing dan penerima juga masih berkewarganegaraan Asing tetapi sebelum sertipikat terbit maka Tergugat telah mengganti

²⁵ Wawancara dengan Agustinus, *Hakim Pengadilan Negeri Medan*, Pada Tanggal 12 November 2015

²⁶ Anna Erliyana, *Keputusan Presiden (Analisis Keppres RI 1987-1998) Cetakan I, Fakultas Hukum Pasca Sarjana*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2004), hlm. 111

kewarganegaraannya menjadi WNI.

3. Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1134K/PDT/2009 Dalam memberikan Kepastian Hukum Pada Pendaftaran Tanah adalah dalam putusan ini memang memberikan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah yang meliputi kepastian hak, kepastian objek, dan kepastian subjek terhadap pemilik sertipikat (sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) tetapi tidak memberikan kepastian hukum dalam proses administrasi penerbitan sertipikat karena seharusnya satu tahun setelah diketahui sebagai penerima wasiat yang berkewarganegaraan Asing maka seharusnya melepaskan haknya yaitu berdasarkan Pasal 9, Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

B. Saran

1. Disarankan untuk Notaris agar berhati-hati dalam membuat akta wasiat bagi penghadap Warga Negara Asing dengan memperhatikan status objek yang akan diwasiatkan dan surat pernyataan bahwa harta yang diwasiatkan tidak melebihi dari 1/3 bagian dan sebelum membuat wasiat tetap harus dimintakan surat keterangan hak waris menjaga agar jangan ada pihak yang dirugikan
2. Disarankan kantor pertanahan harus lebih cermat dan teliti dalam memeriksa seluruh dokumen syarat pendaftaran tanah terlebih yang berasal dari pewarisan maka untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan, surat hak keterangan hak waris harus digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah.
3. Disarankan agar hakim dalam memberikan putusan terhadap perkara dengan memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah tersebut yakni tidak terfokus pada satu peraturan saja, yakni dengan memperhatikan landasan yuridis penguasaan tanah oleh WNA, proses peralihannya atau terjadinya hak milik atas tanah yang tidak sesuai dengan kepututan, karena hakim harus berfungsi sebagai *judges as law maker* sesuai prinsip *the rule of law* yang merupakan prinsip independensi pengadilan yang dapat menjamin memberikan rasa keadilan bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahri, Syamsul *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*, Penerbit Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat, Universitas Andalas, Padang, 1981.
- Chand, Hari, *Modern Jurisprudence*, Kuala Lumpur, International Law Book Series, 1994.
- Deborah, Rock, *Property Law & Human Rights*, London, First Published, Blackstone Press Limited Aldine Place, 2001.
- Devita Purnamasari, Irma *Kiat-Kiat Cerdas Dan Bijak Memahami Hukum Waris*, Bandung, Kaifa, 2014.
- Daliyo, J.B dan kawan-kawan, *Hukum Agraria I, Cetakan 5*, Jakarta, Prehallindo, 2001.
- Mertokusumo, Sudikno dan A. Pitlo, *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*, Cetakan Ke I, Jakarta, Citra Aditya Bakti, 1993.
- Mustafa, Bachsan *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Cetakan Ketiga, Bandung, Remaja Karya, 1988.
- Sembiring, M.U. *Beberapa Bab Penting Dalam Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Medan, Program Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1989.
- Sutedi, Adrian *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008
- S.W. Sumardjono, Maria, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Bogor, Grafika Mardi Yuana, 2007
- Thong Kie, Tan, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta, Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- P.Thomson, Mark, *Modern Land Law, First Published*, New York, Oxford University Press, 2001.