

**HARTA WARISAN BERUPA TANAH BAGI AHLI WARIS  
BERKEWARGANEGARAAN ASING  
(TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PASAL 21 AYAT (3)  
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG UNDANG-  
UNDANG POKOK AGRARIA)**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU  
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

**OLEH**

**NICKY MANDASARI LOREIN**

**NIM: 05350003**

**PEMBIMBING:**

- 1. Drs. SUPRIATNA, M.Si.**
- 2. UDIYO BASUKI, S.H., M.Hum.**

**AL-AHWAL ASY-SYAKHSIYYAH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2011**

## ABSTRAK

Adanya kematian seseorang mengakibatkan timbulnya cabang ilmu hukum yang menyangkut bagaimana cara pemindahan dan pengoperan atau penyelesaian harta peninggalan kepada ahli warisnya. Setiap terjadi peristiwa kematian seseorang, segera timbul pertanyaan bagaimana harta peninggalannya harus diperlakukan dan kepada siapa saja harta itu dipindahkan serta bagaimana caranya, inilah yang diatur dalam hukum warisan.

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah, bagaimana ahli waris WNA untuk mendapatkan harta warisan berupa tanah dari pewaris yaitu orang tua yang berkewarganegaraan Indonesia dan dasar hukumnya. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian pustaka, yang bersifat deskriptif analitik.

Tujuan yang ingin dicapai dalam pembahasan skripsi ini adalah, untuk menjelaskan apakah seorang anak yang berkewarganegaraan asing memperoleh harta warisan berupa tanah dari orang tua yang berkewarganegaraan Indonesia yang dilandasi dasar hukumnya.

Kesulitan mulai timbul, apabila salah satu pihak yang bersangkutan dalam hubungan hukum warisan itu adalah orang asing dalam menentukan hukum perdata mana yang harus diberlakukan. Persoalan warisan akan menjadi masalah HPI bila di dalamnya terdapat sejumlah elemen atau unsur asing, yang pada akhirnya memunculkan permasalahan tentang hukum mana yang harus dipergunakan untuk mengatur pewarisan tersebut. Dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dalam Pasal 21 ayat (3), orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena harta perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Mengenai berlainan negara sebagai penghalang warisan, para ulama telah sepakat bahwa berlainan negara bagi orang-orang Islam tidak menjadi penghalang pewarisan. Jumhur ulama termasuk di dalamnya Imam Malik dan ulama Hanafiyah, berpendapat bahwa berlainan negara antar orang-orang non muslim tidak menjadi penghalang untuk saling mewarisi di antara mereka, sebagaimana halnya tidak menjadi penghalang bagi orang-orang Islam. Yang melarang saling mewarisi antara dua orang ahli waris yang berbeda agama memberi pengertian bahwa antara ahli waris yang sama agamanya itu dapat saling mewarisi kendatipun berbeda kewarganegaraannya.

Dalam hukum Islam tidak ada halangan ahli waris yang berbeda warga negara untuk tidak mendapat hak warisnya akan tetapi, dalam hukum nasional sudah diatur tentang larangan warga asing memiliki hak milik berupa tanah. Jadi ahli waris mengikuti hukum yang berlaku atas tempat tinggal harta si pewaris.

**Drs. Supriatna, M.Si.**

**Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta**

**Nota Dinas**

**Hal: Skripsi  
Sdri Nicky Mandasari Lorein**

**Kepada Yth.**

**Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Di Yogyakarta**

*Assalamu'alaikum wr.wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Nicky Mandasari Lorein  
N.I.M. : 05350003  
Judul : Harta Warisan Berupa Tanah Bagi Ahli Waris  
: Berkewarganegaraan Asing (Tinjauan Hukum Islam  
: Terhadap Pasal 21 ayat (3) Undang-undang Nomor 5  
: Tahun 1960 tentang UUPA)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Al-Ahwal Asy-Syakhsiyah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan demikian mengharapkan agar skripsi Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Yogyakarta, 02 Rabiul Akhir 1432 H  
07 Maret 2011 M

Pembimbing I



**Drs. Supriatna, M. Si.**  
NIP: 19541109 198103 1001

**Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.,**

**Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta**

**Nota Dinas**

**Hal: Skripsi**

**Sdri Nicky Mandasari Lorein**

**Kepada Yth.**

**Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Di Yogyakarta**

*Assalamu'alaikum wr.wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Nicky Mandasari Lorein  
N.I.M. : 05350003  
Judul : Harta Warisan Berupa Tanah Bagi Ahli Waris  
: Berkewarganegaraan Asing (Tinjauan Hukum Islam  
: Terhadap Pasal 21 ayat (3) Undang-undang Nomor 5  
: Tahun 1960 tentang UUPA)

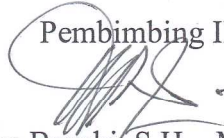
Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Al-Ahwal Asy-Syakhsiyyah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan demikian mengharapkan agar skripsi Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Yogyakarta, 03 Rabiul Akhir 1432 H  
08 Maret 2011 M

Pembimbing II

  
**Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.,**  
NIP: 19730825 199903 1004



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

**PENGESAHAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR**  
**Nomor: UIN. 02/ K.AS-SKR/ PP.00.9/ 266 / 2011**

Skripsi/ Tugas Akhir dengan judul :Harta Warisan Berupa Tanah Bagi Ahl  
:Waris Berkewarganegaraan Asing  
:(Tinjauan Hukum Islam Terhadap  
:Pasal 21 ayat (3) Undang-undang  
:Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA  
Yang dipersiapkan dan disusun oleh :  
Nama : Nicky Mandasari Lorein  
NIM : 05350003  
Telah dimunaqasyahkan pada : Kamis/ Maret 2011  
Nilai Munaqasyah : A/B  
Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga

**TIM MUNAQASYAH:**

Ketua Sidang

Drs. Supriatna, M.Si.  
NIP. 19541109 198103 1 001

Penguji I

Drs. Malik Ibrahim, M.Ag.  
NIP.19660801 199303 1 002

Penguji II

Hj. Fatma Amilia, S.Ag., M.Si.  
NIP. 19720511 199603 2 002

Yogyakarta, 14 Maret 2011

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum  
DEKAN



Drs. K. Yudian Wahyudi, MA., P.hd  
NIP. 19600417 198903 1 001

## MOTTO

Jangan lihat masa lalu dengan penyesalan dan  
jangan pula lihat masa depan dengan  
ketakutan, tapi lihatlah sekitarmu dengan  
penuh kesadaran



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini aku persembahkan untuk:

Almamater tercinta *al-Ahwal* asy-Syakhsiyyah

Fakultas Syari' ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta,

dan rasa hormat terimakasih ku ucapkan untuk

keluargaku tercinta Orang Tua dan Adik-adikku

yang selalu mencintai dan memberi dukungan

kepadaku,

kasih sayangmu adalah cahaya dalam hidupku.

## KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين، اشهد ان لا اله الا الله وحده لا شريك له واشهد ان محمدا عبده ورسوله  
اللهم صل وسلم على محمد وعلى اله وصحبه اجمعين. امابعد.

Alhamdulillah, segala puji syukur atas segalanya penyusun panjatkan ke-hadirat Allah swt yang telah melimpahkan rahmat beserta hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Shalawat beriring salam semoga senantiasa ditetapkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kita semua dari jaman kegelapan menuju jaman yang terang benderang seperti yang dirasakan saat ini. Alhamdulillah penyusun telah menyelesaikan skripsi yang berjudul “HARTA WARISAN BERUPA TANAH BAGI AHLI WARIS BERKEWARGANEGARAAN ASING (Tinjauan Hukum Islam terhadap Pasal 21 ayat (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria)” guna memenuhi persyaratan mendapatkan gelar sarjana strata satu dalam Hukum Islam dari Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Selama penyusunan skripsi ini banyak bantuan, dukungan, motivasi dan tentunya bimbingan dari berbagai pihak, maka sudah seharusnya penyusun mengucapkan beribu-ribu terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Drs. Yudian Wahyudi, M.A, Ph.D. selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
2. Ibu Hj. Fatma Amilia, S.Ag. M.Si., selaku Ketua Jurusan al-Ahwal asy-Syakhsiyyah Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga dan selaku Dosen Penasihat Akademik yang telah banyak

memberikan bimbingan, arahan dan kemudahan dalam penyusunan skripsi ini dan juga selama perkuliahan.

3. Bapak Drs. Supriatna, M.Si., selaku Pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan dan kemudahan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan dan kemudahan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syari'ah khususnya Dosen Jurusan al-Ahwal asy-Syakhsiyyah yang telah memberikan bekal ilmu kepada penyusun, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
6. Bapak/Ibu TU Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran administrasi dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Ayahanda Aly Tsabit dan Ibunda N. Rohilah yang telah berjuang tanpa henti-hentinya baik materiil maupun yang lainnya demi kelancaran skripsi ini. Mudah-mudahan semua jasa ini dibalas dengan berlipat ganda, amien.....
9. Adik-adikku Sururi El-Haq, Novita Puspita Sari, Nurul Oktaviani, Astri Dwiantari, Nazwa Ibnati Azzahiyah, yang telah membantu penyusun berupa apapun dalam menyelesaikan Skripsi ini.
10. Semua teman-teman Jurusan AS angkatan 2005 dan angkatan 2007 tanpa menyebutkan nama satu-persatu yang telah banyak membantu dan terima kasih atas kerja samanya serta kebaikan kalian selama ini serta maaf atas segala kesalahan penyusun selama bersama kalian.

11. Terima kasih sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu penyusun dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih semuanya. *Jazakumullah ahsanal jaza'*. Semoga Allah menganugerahkan istiqamah dan khusnul khatimah kepadaku dan kalian. Amien.

Yogyakarta, 03 Rabiul Akhir 1432 H  
08 Maret 2011 M

Penyusun

Nicky Mandasari Lorein



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam penelitian ini menggunakan pedoman transliterasi dari Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 Tahun 1987 dan 0543.b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

### A. Konsonan Tunggal

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin  | Nama                       |
|------------|------|--------------|----------------------------|
| ا          | Alif | Tidak        | Tidak dilambangkan         |
| ب          | ba'  | dilambangkan | be                         |
| ت          | ta'  | b            | te                         |
| ث          | sa'  | t            | es (dengan titik di atas)  |
| ج          | jim  | ś            | je                         |
| ح          | ha'  | j            | ha (dengan titik di        |
| خ          | kha  | h            | bawah)                     |
| د          | dal  | kh           | ka dan ha                  |
| ذ          | zal  | d            | de                         |
| ر          | ra'  | z            | zet (dengan titik di atas) |
| ز          | zai  | r            | er                         |
| س          | sin  | z            | zet                        |
| ش          | syin | s            | es                         |
| ص          | sad  | sy           | es dan ye                  |
| ض          | dad  | ş            | es (dengan titik di bawah) |
| ط          | ta   | d            | de (dengan titik di        |
| ظ          | za   | ţ            | bawah)                     |
| ع          | 'ain | z            | te (dengan titik di bawah) |
| غ          | gain | ‘            | zet (dengan titik di       |
| ف          | fa   | g            | bawah)                     |
| ق          | qaf  | f            | koma terbalik di atas      |

|   |        |   |          |
|---|--------|---|----------|
| ك | kaf    | q | ge       |
| ل | lam    | k | ef       |
| م | mim    | l | qi       |
| ن | nun    | m | ka       |
| و | waw    | n | 'el      |
| ه | ha'    | w | 'em      |
| ء | hamzah | h | 'en      |
| ي | ya     | ' | w        |
|   |        | y | ha       |
|   |        |   | apostrof |
|   |        |   | ye       |

## B. Konsonan Rangkap Karena *Syaddah* ditulis Rangkap

|        |         |                     |
|--------|---------|---------------------|
| متعددة | ditulis | <i>Muta'addidah</i> |
| عدة    | ditulis | ' <i>Iddah</i>      |

## C. *Ta'marbutah* di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis *h*

|      |         |                |
|------|---------|----------------|
| حكمة | ditulis | <i>Hikmah</i>  |
| علة  | ditulis | ' <i>Illah</i> |

Ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat, haji, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya.

2. Bila diikuti kata sandang 'al', maka ditulis dengan *h*

|                              |                    |                                                   |
|------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|
| كرامة الأولياء<br>زكاة الفطر | ditulis<br>ditulis | <i>Karāmah al-aulyā'</i><br><i>Zakāh al-fītri</i> |
|------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|

#### D. Vokal Pendek dan Penerapannya

|          |               |         |                |
|----------|---------------|---------|----------------|
| _____    | <i>Fathah</i> | ditulis | <i>a</i>       |
| _____    | <i>Kasrah</i> | ditulis | <i>i</i>       |
| _____    | <i>Dammah</i> | ditulis | <i>u</i>       |
| فَعَلَ   | <i>Fathah</i> | ditulis | <i>fa'ala</i>  |
| نَكِرَ   | <i>Kasrah</i> | ditulis | <i>žukira</i>  |
| يَذْهَبُ | <i>Dammah</i> | ditulis | <i>yažhabu</i> |

#### E. Vokal Panjang

|                            |         |                  |
|----------------------------|---------|------------------|
| 1. <i>Fathah+alif</i>      | ditulis | <i>ā</i>         |
| جَاهِلِيَّة                | ditulis | <i>jāhiliyah</i> |
| 2. <i>Fathah+ya'mati</i>   | ditulis | <i>ā</i>         |
| تَنْسَى                    | ditulis | <i>tansā</i>     |
| 3. <i>Kasrah+ya'mati</i>   | ditulis | <i>ī</i>         |
| كَرِيم                     | ditulis | <i>karīm</i>     |
| 4. <i>Dammah+wawu mati</i> | ditulis | <i>ū</i>         |
| فُرُوض                     | ditulis | <i>furūd</i>     |

#### F. Vokal Rangkap

|                          |         |           |
|--------------------------|---------|-----------|
| 1. <i>Fathah+ya mati</i> | ditulis | <i>ai</i> |
|--------------------------|---------|-----------|

|                     |                |                 |
|---------------------|----------------|-----------------|
| بَيْنَكُمْ          | <i>ditulis</i> | <i>bainakum</i> |
| 2. Fathah+wawu mati | <i>ditulis</i> | <i>au</i>       |
| قَوْل               | <i>ditulis</i> | <i>qaul</i>     |

#### G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan dengan apostrof

|                 |                |                       |
|-----------------|----------------|-----------------------|
| اَنْتُمْ        | <i>ditulis</i> | <i>a'antum</i>        |
| اَعَدْتُ        | <i>ditulis</i> | <i>u'iddat</i>        |
| لَنْ شَكَرْتُمْ | <i>ditulis</i> | <i>lain syakartum</i> |

#### H. Kata Sandang Alif+Lam

Bila diikuti dengan huruf qamariyyah maka ditulis dengan menggunakan huruf awal “alif+lam” dan bila diikuti dengan huruf syamsiyyah maka ditulis dengan menghilangkan huruf “alif+lam”

|           |                |                  |
|-----------|----------------|------------------|
| الْقُرْآن | <i>ditulis</i> | <i>al-Qur'ān</i> |
| الشَّمْس  | <i>ditulis</i> | <i>asy-Syams</i> |

#### I. Penulisan Kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisnya.

|              |                |                      |
|--------------|----------------|----------------------|
| نُوي القُرْص | <i>ditulis</i> | <i>żawy al-furud</i> |
| اهل السُّنة  | <i>ditulis</i> | <i>ahl as-sunnah</i> |

## DAFTAR ISI

|                                                                            |             |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                                                 | <b>i</b>    |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                                       | <b>ii</b>   |
| <b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>                                     | <b>iii</b>  |
| <b>PENGESAHAN .....</b>                                                    | <b>v</b>    |
| <b>MOTTO .....</b>                                                         | <b>vi</b>   |
| <b>PERSEMBAHAN .....</b>                                                   | <b>vii</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                                                | <b>viii</b> |
| <b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....</b>                              | <b>xi</b>   |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                                                    | <b>xvi</b>  |
| <b>BAB I: PENDAHULUAN .....</b>                                            | <b>1</b>    |
| A. Latar Belakang Masalah .....                                            | 1           |
| B. Pokok Masalah .....                                                     | 10          |
| C. Tujuan dan Kegunaan .....                                               | 10          |
| D. Telaah Pustaka .....                                                    | 11          |
| E. Kerangka Teoretik .....                                                 | 12          |
| F. Metode Penelitian .....                                                 | 21          |
| G. Sistematika Pembahasan .....                                            | 22          |
| <b>BAB II : TINJAUAN TENTANG KEWARISAN ISLAM .....</b>                     | <b>24</b>   |
| A. Pengertian, Dasar Hukum, dan Asas-asas Kewarisan .....                  | 24          |
| 1. Pengertian Kewarisan .....                                              | 24          |
| 2. Dasar hukum Kewarisan Islam .....                                       | 26          |
| 3. Asas-asas Kewarisan .....                                               | 29          |
| B. Unsur-unsur Kewarisan .....                                             | 33          |
| C. Ahli Waris .....                                                        | 36          |
| D. Penghalang Kewarisan .....                                              | 41          |
| <b>BAB III: TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MILIK ATAS TANAH DALAM UPA .....</b> | <b>47</b>   |
| A. Pengertian Hak Milik atas Tanah .....                                   | 47          |

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| B. Subyek Hak Milik atas Tanah .....                                             | 49 |
| C. Sifat-sifat Hak Milik atas Tanah .....                                        | 51 |
| <b>BAB IV : ANALISIS</b> .....                                                   | 56 |
| A. Kepemilikan Warganegara Asing atas Tanah .....                                | 56 |
| B. Hak Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing atas Harta Warisan Berupa Tanah ..... | 57 |
| <b>BAB V : PENUTUP</b> .....                                                     | 65 |
| A. Kesimpulan .....                                                              | 65 |
| B. Saran-saran .....                                                             | 67 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>                                                            |    |
| <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>                                                         |    |
| 1. DAFTAR TARJAMAH .....                                                         | I  |
| 2. BIOGRAFI ULAMA .....                                                          | II |
| 3. CURRICULUM VITAE .....                                                        | IV |

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Anak adalah bagian dari segala tumpuan dan harapan kedua orang tua (ayah dan ibu) sebagai penerus hidup. Mempunyai anak merupakan tujuan dari adanya perkawinan untuk menyambung keturunan serta kelestarian harta kekayaan dan mempunyai anak adalah kebanggaan dalam keluarga.<sup>1</sup>

Hukum kewarisan merupakan bagian dari hukum keluarga yang memegang peranan sangat penting dalam hukum Islam. Ayat al-Qur'an mengatur hukum warisan dengan jelas dan terperinci. Hal ini dapat dimengerti, sebab masalah warisan pasti dialami oleh setiap orang. Hukum warisan langsung menyangkut harta benda yang apabila tidak diberikan ketentuan pasti, amat mudah menimbulkan sengketa di antara ahli waris. Setiap terjadi peristiwa kematian seseorang, segera timbul pertanyaan bagaimana harta peninggalannya harus diperlakukan dan kepada siapa saja harta itu dipindahkan, serta bagaimana caranya. Inilah yang diatur dalam hukum warisan.<sup>2</sup>

Sebagaimana sumber hukum Islam pada umumnya, hukum kewarisan Islam bersumber kepada al-Qur'an, sunnah Rasul, dan Ijtihad.

#### **1. al-Qur'an**

---

<sup>1</sup> Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, cet. Ke-4, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hlm. 176.

<sup>2</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Waris Islam*, cet. Ke-14, (Yogyakarta: UII Press, 2001), hlm.3.

Beberapa ayat al-Qur'an yang mengatur pembagian harta warisan antara lain terdapat dalam surat an-Nisā' ayat 7.

للرجال نصيب مما ترك الوالدان والأقربون وللنساء نصيب مما ترك الوالدان والأقربون مما قل منه أو كثر نصيبا مفروضا.<sup>3</sup>

dan dapat ditambahkan satu ayat dalam surat an-Nisa (4) ayat 11: mensyari'atkan tentang pembagian pusaka untuk anak-anak. Yaitu: bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua orang anak perempuan.<sup>4</sup> Orang tua pewaris masing-masing mendapat 1/6 dari harta yang ditinggalkan jika yang meninggal mempunyai anak, ibu mendapat 1/3 jika orang yang meninggal tidak mempunyai anak dan ia diwarisi oleh ibu bapaknya saja, pembagian-pembagian tersebut sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau sesudah dibayar hutangnya.<sup>5</sup> Dalam surat an-Nisā' (4) ayat 13 menekankan bahwa ketentuan bagian-bagian harta warisan itu berasal dari Allah yang wajib ditaati. Sedangkan dalam surat an-Nisā' ayat 176 yang intisarinya: *tentang kalalah yaitu: jika seseorang meninggal dunia dan ia tidak mempunyai anak dan mempunyai seorang saudara perempuan, maka bagi saudaranya yang perempuan itu seperdua dari harta yang ditinggalkannya, dan saudaranya yang laki-laki mempusakai seluruh harta saudara perempuan. Jika ia tidak mempunyai anak, tetapi jika saudara perempuan itu dua orang maka bagi keduanya dua pertiga dari harta yang ditinggalkannya oleh yang meninggal.*

---

<sup>3</sup> An-Nisā (4): 7

<sup>4</sup> Bagian laki-laki dua kali bagian perempuan adalah karena kewajiban laki-laki lebih berat dari pada perempuan, seperti membayar mas kawin dan memberi nafkah.

<sup>5</sup> An-Nisā (4): 11

Dan jika ahli waris itu terdiri dari saudara-saudara laki-laki dan perempuan, maka bagian saudara laki-laki sebanyak bagian dua orang saudara perempuan. Dalam surat al-Anfāl (8) ayat 75, yang menegaskan bahwa hak kerabat karena pertalian darah lebih diutamakan dari sebagian yang lain.

والذين امنوا من بعد وهاجروا وجاهدوا معكم فأولئك منكم وأولو الأرحام بعضهم أولى ببعض في كتاب الله إن الله بكل شيء عليم.<sup>6</sup>

## 2. Sunnah Rasul

Meskipun al-Qur'an menyebutkan secara terperinci ketentuan bagian ahli waris, sunnah Rasul menyebutkan pula hal yang tidak disebutkan dalam al-Qur'an, antara lain hadis nabi :

الحقوا الفرائض بأهلها فما بقي فهو لأولي رجل ذكر<sup>7</sup>

## 3. Ijtihad

Meskipun al-Qur'an dan sunnah Rasul telah memberi ketentuan terperinci mengenai pembagian harta warisan, dalam beberapa hal masih diperlukan adanya ijtihad, yaitu terhadap hal yang tidak ditentukan dalam al-Qur'an atau sunnah Rasul.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Al-Anfāl (8): 75

<sup>7</sup> Al-Bukhari, *Sahih Bukhari*, (Lebanon: Da'i al-Fikr), IV: 2008, hlm. 188.

<sup>8</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Waris Islam*, hlm.10.

Di samping itu ada aturan-aturan hukum yang mengatur masalah-masalah maliyah dan dalam masalah hak kepemilikan tersebut yang ditentukan berdasarkan ketetapan dari as-Syari'.<sup>9</sup>

Kepemilikan (*property*) dari segi kepemilikan itu sendiri, pada hakikatnya merupakan milik Allah SWT. Kemudian Allah SWT menyerahkan harta kekayaan kepada manusia untuk diatur dan dibagikan kepada mereka. Dengan demikian dapat diberikan pengertian, bahwa milik adalah ketentuan syara, karena itulah maka sebenarnya manusia telah diberi hak untuk memiliki dan menguasai harta tersebut selama tidak ada halangan.<sup>10</sup>

Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA pengertian hak milik dirumuskan pada Pasal 20 ayat (1) yaitu hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.<sup>11</sup>

Dalam mempergunakan hak miliknya ada batasan-batasan tertentu yang dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 570 KUH Perdata yaitu: hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi

---

<sup>9</sup> Yusuf al-Qardhawi, *Membumikan Syari'at Islam*, alih bahasa Muhammad Zaki dan Yazir Tajid, cet. Pertama, (Surabaya:Dunia Ilmu,1997), hlm.23.

<sup>10</sup> [Http: // raja 1987.blogspot.com](http://raja1987.blogspot.com), diakses tanggal 16 Desember 2009.

<sup>11</sup> Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.<sup>12</sup>

Tiap negara memiliki hukum yang mengatur tindakan-tindakan untuk keselamatan masyarakatnya. Sebagian dari hukum ini adalah hukum antara berbagai orang perseorangan, dimana titik berat berada pada kepentingan orang perseorangan. Hubungan hukum antara orang-orang perseorangan dalam suatu negara, lazimnya berada antara orang-orang warganegara dari negara itu yang pada umumnya takluk pada satu hukum perdata yang berlaku di negara itu dan juga lazimnya mengenai barang-barang yang berada di daerah hukum negara itu. Dalam hal ini tidak ada kesulitan untuk menentukan hukum perdata yang mana harus dianut.

Kesulitan mulai timbul, apabila salah satu pihak yang bersangkutan dalam hubungan hukum itu adalah orang asing, yaitu seorang warganegara asing yang apabila hubungan hukum itu mengenai barang tak bergerak yang berada di dalam daerah hukum suatu negara. Maka adanya unsur suatu asinglah yang menimbulkan kesulitan dalam menentukan hukum perdata mana yang harus diberlakukan.<sup>13</sup> Contoh kasus dalam permasalahan tanah yang tidak mudah untuk mencari benang merah dari sengkabut perkara kepemilikan atas sebidang tanah.

Seperti yang terjadi pada sebidang tanah bekas hak *eigendom verponding* (kepemilikan pada zaman Belanda) Nomor 3233 yang terletak di

---

<sup>12</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 3.

<sup>13</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata Internasional*, cet. keempat, (Bandung: Bale, 1986), hlm.14.

Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi, Kota Cimahi. Sampai saat ini, tidak kurang dari delapan orang mengaku yang merupakan ahli waris dari Nyi Mas Siti Aminah alias Nyi Mas Entjeh alias Osah. Ada yang mengaku sebagai saudara, anak, teman yang diberikan hibah pembeli tanah bekas *eigendom* di Cibeureum.

Sebut saja Ny Ida Rosliah, Soma Bin R Wargadiredja, Nyi Mas Minah alias Nyi Mas Minah alias Mimi, Udung, Nunung Hidayah, Adang Efendi, Entje Kartama, dan Awong. Sebenarnya, masih ada beberapa orang lainnya yang mengaku memiliki hak atas tanah tersebut. Kalau dirunut sejarahnya, tanah seluas 2,9 hektare tersebut semula dikuasai oleh John Henry van Blommenstein, suami dari Nyi Mas Siti Aminah sejak 1921. Sepeninggal Nyi Mas Siti Aminah pada tahun 1944, harta peninggalannya itu menjadi tidak menentu. Peralnya, ketiga anaknya Otto van Blommestein, Lillie Jonquiere van Blommestein, dan Maria Francoise Tjassens Keizer van Blommestein, tinggal di Belanda. Hak kepemilikan tanah atas ketiga ahli waris Nyi Mas Aminah terancam hilang. Peralnya, sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, disebutkan bahwa warga negara asing yang memiliki tanah *eigendom* setelah dikeluarkannya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, diberikan hak pakai untuk jangka waktu selama satu tahun, terhitung sejak tanggal 31 Desember 1961. Dalam jangka waktu tertentu, tanah tersebut harus sudah dialihkan kepada warga negara Indonesia. Untuk itu, pada 22 Januari 1975, ketiga ahli waris Nyi Mas Aminah itu menghibahkan tanah tersebut pada Freddy Hugo Fraey Hoven, orang Belanda yang beralih

kewarganegaraan menjadi WNI. Kebetulan, Freddy ini merupakan suami dari Ida Rosliah. Saat proses peralihan kepemilikan dari Freddy kepada Ida Rosliah berlangsung, Soma Bin Wargadiredja mengklaim sebagai ahli waris dari Nyi Mas Aminah. Dalam putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 2500 Tahun 1981, Soma dinyatakan sebagai ahli waris yang berhak atas tanah tersebut.

Sampai saat ini, sertifikat kepemilikan atas tanah di Cibeureum seluas 2,9 hektare tersebut masih menggunakan nama Soma. "Secara administrasi memang menggunakan nama Soma. Namun secara hukum, tanah itu sekarang merupakan milik Ny Ida Rosliah," kata Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Cimahi, Armansyah. Namun, dalam putusan Peninjauan Kembali (PK) MA Nomor 92 PK/Pdt./2000, majelis hakim menyatakan keputusan kasasi MA Nomor 2500 batal secara hukum. Pada tahun 2004, tim kuasa hukum Ida Rosliah, Boeddy Irawan SH mengajukan sita jaminan atas tanah tersebut. Tak berapa lama, pada tahun 2005, Pengadilan Negeri Bale Bandung (PNBB) mengabulkan proses eksekusi atas tanah tersebut. Dalam persoalan tanah eks eigendom ini belum berakhir.<sup>14</sup>

Dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 979/Pid.B/2004/PN Bandung, putusan kasasi MA Nomor 167 K/PID/2006 disebutkan Boedy Irawan SH, tim kuasa hukum Ida Rosliah, terbukti telah

---

<sup>14</sup> Eigendom adalah hak milik, hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya.

melakukan sumpah palsu dalam persidangan lanjutan kasus perdata saat kliennya berlawanan dengan Soma. Kalau kami tetap melakukan proses pembatalan sertifikat Soma, upaya kami sudah sesuai dengan putusan PK yang dimenangkan Ida Rosliah, kata Kasasi Sengketa, Konflik dan Perkara BPN Kota Cimahi, Andrew Lona SH.

Fakta terbaru di persidangan tampaknya menjadi amunisi baru bagi beberapa pihak yang mengaku sebagai ahli waris. Sejak keluarnya putusan PK yang memenangkan Ida Rosliah, dan putusan kasasi tentang sumpah palsu Boedy Irawan, Pengadilan Negeri Bale Bandung, telah menyidangkan dua kasus perdata dengan persoalan yang sama.

Dalam sidang, penggugat meminta Pengadilan Negeri Bale Bandung membatalkan PK, kata humas PNBB, Hanung Widjayanto persoalan kasus tanah seperti ini memang bisa berlarut-larut. Setiap kali ada putusan baru setiap kasus ini malah memancing munculnya gugatan baru. Keinginan dari para penggugat ini tetap sama, kepemilikan tanah tersebut harus jatuh ketangan mereka, bukan pihak lain. Kalau pun kepemilikan tanah sudah berhasil digenggam, setumpuk pundi-pundi rupiah telah menanti, sejak sang pemilik awal meninggal.<sup>15</sup>

Mewarisi harta dari orang yang telah meninggal merupakan salah satu bentuk cara yang sah untuk memperoleh hak milik terhadap suatu

---

<sup>15</sup> Republika, Kamis 19 Juli 2007.

benda.<sup>16</sup> Sehingga pembagian harta dengan cara mewarisi merupakan salah satu bentuk pemilikan harta yang diakui dalam hukum Islam. Bahkan Islam mengatur distribusi harta kepada para ahli waris yang berhak dengan bagian jelas dan rinci. Sistem kewarisan yang bercorak patrilineal akan mencerminkan distribusi harta waris yang lebih didominasi dan lebih banyak memberi banyak peluang kepada kaum laki-laki. Hal sebaliknya terjadi bagi sistem kewarisan matrilineal. Adapun sistem kewarisan yang bercorak bilateral akan lebih memberi kesempatan yang sama kepada laki-laki dan perempuan dalam menerima distribusi harta warisan.

Kasus-kasus pertanahan yang marak akhir-akhir ini membuktikan masih banyaknya persoalan-persoalan hukum yang berkait erat dengan pertanahan yang harus difikirkan dan dicarikan alternatif pemecahannya oleh para ahli hukum. Terhadap problema pertama ini telah direspon dengan pembentukan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sehingga diharapkan dualisme hukum, yang selama itu terjadi dapat diakhiri. Karena, sebagaimana mafhum, sebelum tahun 1960 masalah pertanahan di Indonesia masih diatur dengan dua produk hukum, hukum kolonial dan hukum adat. Kini dualisme itu muncul kembali, meskipun bukan dalam bentuknya yang lama, yaitu di satu sisi UUPA dan hukum Islam di sisi lain. Dalam sengketa tanah warisan, tanah sebagai objek sengketa harus diverifikasi, di mana letaknya, berapa ukuran luasnya, di mana batasnya, bagaimana proses perolehannya oleh

---

<sup>16</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Mualamat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta:FH-UII, 1993), hal. 37.

pewaris sehingga menjadi harta warisan, itu semua harus jelas dan tegas. Jika mengacu pada Pasal 171 Kompilasi Hukum Islam (KHI), harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris, baik berupa harta benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya, tak pelak lagi jika dihadapkan pada pertanyaan, bagaimana penyelesaian harta peninggalan jika objeknya pertanahan. Tanah sebagai harta milik atau objek hak milik tidaklah mudah untuk ditakrif, lebih-lebih setelah dihadapkan kepada dua sistem hukum yang berbeda: Hukum Islam dan UUPA.

## **B. Pokok Masalah**

Dari latar belakang di atas, agar pembahasan ini tidak menyimpang dari bahasannya, disusunlah pokok masalah sebagai berikut:

1. Mengapa ahli waris WNA tidak dapat menerima harta warisan berupa tanah dari WNI sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA?

## **C. Tujuan dan Kegunaan**

Dengan memperhatikan pokok masalah tersebut, maka pembahasan skripsi ini bertujuan sebagai berikut.

1. Untuk menjelaskan mengapa seorang WNA tidak dapat menerima harta warisan berupa tanah dari WNI dalam ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA.

2. Untuk mendeskripsikan tujuan hukum Islam terhadap ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA.

Adapun kegunaan skripsi ini adalah:

1. Sebagai bahan informasi atau pengetahuan tentang hakikat kewarisan antara pewaris dan ahli waris yang berbeda kewarganegaraan.
2. Sebagai bahan referensi bagi siapa saja yang ingin mempelajari lebih dalam permasalahan yang berkaitan dengan kewarisan antara pewaris dan ahli waris yang berbeda berkewarganegaraan.

#### **D. Telaah Pustaka**

Setelah penyusun melakukan penelusuran terhadap karya ilmiah yang ada, maka sepengetahuan penyusun belum ada karya ilmiah yang membahas mengenai tema yang penyusun angkat. Beberapa penelitian yang membahas tentang hak milik atas tanah telah cukup banyak dilakukan. Namun, belum ada yang menyinggung tentang pemberian harta warisan terhadap anak atau ahli waris lainnya yang berkewarganegaraan asing. Penelitian yang dilakukan oleh sebagian karya ilmiah hanya membahas secara terpisah, beberapa penelitian tersebut ialah:

Penelitian yang dilakukan oleh Reni Widiastuti dalam tulisannya “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah”.<sup>17</sup> Tulisan tersebut hanya terbatas pada permasalahan tanah berdasarkan tinjauan hukum Islam,

---

<sup>17</sup>Reni Widiastuti, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah”, (Yogyakarta: UPT Perpustakaan UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta).

yang membahas tentang hak milik. Sedangkan penelitian yang penyusun lakukan adalah tanah sebagai hak milik dan ahli warisnya yang berkewarganegaraan asing.

Penelitian yang hampir sama juga dilakukan oleh Hesti Nurhidayati, yang kali ini membahas tentang penyimpangan pemanfaatan hak milik berdasarkan tinjauan hukum Islam.<sup>18</sup> Pembahasannya tidak jauh beda dengan sebelumnya. Hanya saja dalam tulisannya, ia lebih mengkonsentrasikan pada peristiwa penyimpangan pemanfaatan yang terjadi pada hak milik.

Beberapa penelitian mungkin sedikit bersinggungan dengan pembahasan dalam penelitian ini. Namun, di sini mencoba lebih menekankan dan membedakannya pada pembahasan tentang hak ahli waris yang berbeda kewarganegaraan untuk mendapatkan harta warisan berupa tanah.

#### **E. Kerangka Teoretik**

Menurut Islam mempunyai itu berfungsi menggantikan kedudukan si mati dalam memiliki dan memanfaatkan harta miliknya. Adanya bijaksana sekali kiranya kalau penggantian ini dipercayakan kepada orang-orang yang banyak memberikan bantuan, pertolongan, pelayanan, pertimbangan dalam mengemudikan bahtera hidup berumah tangga dan mencurahkan tenaga dan harta demi pendidikan putra-putranya, seperti suami-istri, atau dipercayakan

---

<sup>18</sup> Hesti Nurhidayati, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Penyimpangan Pemanfaatan Hak Milik", (Yogyakarta: UPT Perpustakaan UIN Sunan Kaligaja Yogyakarta).

kepada orang yang selalu menjunjung martabat dan nama baiknya dan selalu mendoakan sipeninggalnya, seperti anak keturunannya, orang yang menafkahnya, mendidiknya dan mendewasakannya seperti orang tua dan leluhur.

Pada dasarnya pewarisan adalah pemindahan segala hak milik dan hak kebendaan seseorang yang meninggal dunia (pewaris) kepada ahli warisnya. Persoalan warisan akan menjadi masalah hukum perdata Internasional bila di dalamnya terdapat sejumlah elemen atau unsur asing, yang pada akhirnya memunculkan permasalahan tentang hukum mana yang harus dipergunakan untuk mengatur pewarisan tersebut.

Di dalam hukum perdata Internasional berkembang beberapa asas yang dapat digunakan untuk menentukan hukum yang berlaku dalam persoalan pewarisan, di antaranya adalah:

1. Umumnya diterima asas, bahwa dalam hal benda tetap, pewarisan atas benda tetap tersebut harus diatur berdasarkan hukum tempat terletakinya.
2. Bila benda yang menjadi obyek pewarisan adalah benda bergerak, pewaris benda tersebut dapat ditundukkan pada kaidah-kaidah hukum waris dari tempat si pewaris menjadi warga negara.

Mengenai persyaratan lain yang menentukan hukum yang berlaku adalah hukum tempat pewaris menjadi warga negara atau berdomisili pada saat testamen dibuat. Persyaratan formal soal testamen biasanya ditentukan

berdasarkan hukum kewarganegaraan atau domisili pewaris pada saat testamen dibuat atau hukum tempat testamen dibuat.<sup>19</sup>

Dari berbagai jenis hak atas tanah, hak milik adalah hak yang tertinggi dan terpenuh yang hanya dapat dimiliki oleh seorang WNI. Hal ini seperti diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA. Dasar pegangan pejabat yang ditunjuk untuk mengurus soal pertanahan, baik Notaris (PPAT) atau penerbit sertifikat pertanahan untuk menolak memberikan kepastian hukum atas perbuatan pembelian tanah dan bangunan bagi seorang WNI yang menikah dengan seorang WNA tanpa perjanjian kawin adalah Pasal 21 ayat (3) UUPA yang berbunyi: orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Ridwan Khairandy, *Pengantar Hukum Perdata Internasional*, (Yogyakarta: FH UII Pres, 2007), hlm. 189-190.

<sup>20</sup> Pasal 21 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria.

Dasar dari penguasaan tanah oleh warga negara asing dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia secara garis besar telah diatur dalam Pasal 41 dengan syarat, orang asing yang boleh mempunyai rumah tinggal di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya memberikan manfaat bagi pembangunan nasional. Pemerintah menerbitkan PP Nomor 41 Tahun 1996 yang mengatur tentang pemilikan rumah tinggal atau hunian oleh WNA. Peraturan Pemerintah ini berisi antara lain:

1. WNA yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan untuk memiliki satu rumah tinggal (satuan rumah susun) yang dibangun di atas tanah hak pakai.
2. Rumah yang berdiri di atas tanah hak pakai tersebut dapat berasal dari hak pakai atas tanah Negara atau hak pakai yang berasal dari tanah hak milik yang diberikan oleh pemegang hak milik.
3. Pemberian hak pakai oleh pemegang hak milik ini diberikan dengan akta PPAT dan perjanjiannya harus dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak milik atas tanah.

Ketentuan dalam PP (Peraturan Pemerintah) ini membatasi pengertian rumah tempat tinggal yang dapat dimiliki orang asing. Rumah tinggal yang dapat dimiliki WNA adalah yang berdiri di atas hak pakai atas tanah negara atau hak pakai di atas hak milik. Khusus yang di atas hak milik didasarkan pada perjanjian dengan pemegang hak milik yang dibuat dengan akta PPAT

(jo. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 7 Tahun 1996 dan Nomor 8 Tahun 1996).<sup>21</sup>

Dalam Pasal 42 UUPA diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Pakai atas Tanah yang menjelaskan WNA yang berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum Asing yang memiliki perwakilan di Indonesia hanya diberikan Hak Pakai.<sup>22</sup> Maka tidak dibenarkan WNA atau BHA memiliki tanah dan bangunan dengan status Hak Milik. Berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku tersebut, maka warganegara asing yang berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia hanya diberi hak pakai. Dengan demikian tidak dibenarkan warga negara asing atau badan hukum asing memiliki tanah dan bangunan dengan status hak milik. Seperti yang sudah diperjelas dengan Pasal 9 UUPA yang menyatakan hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan Bumi, air dan ruang udara di Indonesia.<sup>23</sup>

Dalam penjelasannya dikatakan hanya warga negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik kepada orang asing dilarang dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, dan pelanggaran terhadap pasal ini mengandung sanksi “batal demi hukum”. Namun demikian UUPA tidak menutup kesempatan warga negara asing dan badan hukum asing untuk

---

<sup>21</sup> <http://@farzalawfirm.com>, diakses tanggal 22 Desember 2009.

<sup>22</sup> [http://asiamaya.com/konsultasi\\_hukum/harta\\_perkawinan/harta\\_dalam\\_perkawcampuran.htm](http://asiamaya.com/konsultasi_hukum/harta_perkawinan/harta_dalam_perkawcampuran.htm), diakses tanggal 25 Februari 2011

<sup>23</sup> Pasal 9 UUPA.

mempunyai hak atas tanah di Indonesia. Warga negara asing dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, tetapi terbatas, yakni hanya boleh memiliki satu rumah tempat tinggal berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun, yang dibangun di atas tanah hak pakai. Hak pakai bagi warga asing diberi jangka waktu 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang, namun dapat diperbaharui untuk jangka waktu 20 tahun dengan ketentuan orang asing tersebut masih berkedudukan di Indonesia. Sehingga dari prinsip nasionalitas ini, semakin jelas kepentingan warga negara Indonesia di atas segala-galanya baik dari segi ekonomi, sosial, dan politik.

Sumber hak milik dalam hukum Islam adalah Allah sebagai Tuhan yang memiliki alam semesta ini. Karena Dia adalah pemilik tunggal alam semesta, bahkan makhluk manusia sebagai subjek hukum pun adalah milik-Nya, maka Dia pula yang paling berhak mengatur kehidupan manusia.

Berdasarkan ketentuan Pasal 837 KUHPdata dan Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan :

1. Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
2. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
3. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun

sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

4. Selama seseorang di samping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Artinya, berdasarkan ketentuan Pasal 837 KUHPerdara dan Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1960 tersebut di atas, bagi ahli waris WNA dan atau bagi mereka yang berkewarganegaraan ganda, mereka tetap bisa dianggap sebagai ahli waris tetapi bagian warisannya tidak dalam bentuk barang melainkan dalam bentuk tunai sesuai dengan jumlah barang warisan yang menjadi bagian warisannya. Mengingat mereka tidak bisa menjadi subjek hak milik atas tanah dan bangunan di Indonesia. Jadi, upaya yang paling memungkinkan untuk membagi warisan atas ahli waris WNA dan atau berkewarganegaraan ganda adalah menjual terlebih dahulu objek warisan tersebut dan kemudian membagikan hasil penjualannya kepada ahli waris yang ada.

Hukum kewarisan Islam didasarkan kepada beberapa ayat al-Qur'an yang sebagian dari ayat-ayat kewarisan ini sudah begitu jelas dan pasti dan harus dijadikan pedoman bagi umat Islam dalam menyelesaikan masalah harta peninggalan orang yang telah meninggal dunia. Dalam hukum Islam harta seseorang yang telah meninggal dunia, maka dengan sendirinya beralih

kepada orang yang masih hidup yang memiliki hubungan dengan orang yang telah meninggal dunia tersebut. Dalam literatur hukum Islam atau fikih, setidaknya ditemukan ada dua hubungan yang menyebabkan seseorang menerima harta warisan dari seseorang yang telah meninggal yaitu:

1. Hubungan kekerabatan, diantaranya sebab beralihnya harta seseorang yang telah meninggal kepada yang masih hidup adalah adanya hubungan silaturahmi atau kekerabatan antara keduanya yang ditentukan oleh adanya hubungan darah yang ditentukan pada saat adanya kelahiran, seperti seorang anak yang memiliki hubungan kerabat dengan ibu yang melahirkannya. Untuk mempermudah menentukan hubungan kekerabatan harus ditentukan dari mulai kekerabatan garis ke atas (kakek, nenek dan seterusnya keatas), ke bawah (cucu dan cicit) dan kesamping (anak dari ayah, anak dari ibu dan anak dari kakek), dengan demikian dapat disusun tangga kekerabatan yang saling bertautan.
2. Hubungan perkawinan, disamping hak kewarisan berlaku atas dasar hubungan kekerabatan, hak kewarisan juga berlaku atas dasar hubungan perkawinan, dengan arti bahwa suami ahli waris bagi istrinya yang meninggal dan istri ahli waris bagi suaminya yang meninggal.<sup>24</sup>

Pada dasarnya hukum Islam tidak mempersoalkan ahli waris yang berkewarganegaraan asing. Sebagai warga negara Indonesia harus tunduk pada hukum nasional, yang didalamnya sudah diatur, salah satunya peraturan

---

<sup>24</sup> Yubaidi, “*Kewarisan Menurut Hukum Perdata Internasional dan Hukum Islam*”, makalah disampaikan pada kuliah Hukum Perdata Internasional, Kampus UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 20 Januari 2011, hal. 2.

tentang hak milik atas tanah yang hanya boleh dimiliki oleh warga negara Indonesia. Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia hanya diberi hak pakai, dengan demikian tidak dibenarkan jika warga asing dapat memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia. Perbuatan hukum mengenai tanah di Indonesia diatur dalam Dasar Pokok-pokok Agraria dalam Pasal 9 UUPA menyatakan hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang di Indonesia.

Ahli waris berkewarganegaraan asing yang memperoleh harta warisan dari warga negara Indonesia sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA yang berbunyi: orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.<sup>25</sup>

Kepemilikan tanah bagi warga asing di Indonesia lebih banyak mudharat dari pada manfaatnya, suatu perbuatan yang diduga akan membawa

---

<sup>25</sup> Pasal 21 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria.

pada kemafsadatan bisa dijadikan dasar untuk melarang suatu perbuatan, berdasarkan dalil:<sup>26</sup>

## F. Metode Penelitian

Untuk mengarahkan metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini, maka penyusun memaparkan beberapa hal di bawah ini.

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penyusun merupakan penelitian pustaka (*library research*), yaitu menjadikan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data baik berupa buku, majalah, serta karya ilmiah lainnya yang relevan dengan obyek kajian yang ada hubungannya dengan topik pembahasan skripsi.<sup>27</sup>

### 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitik*, yaitu menggambarkan dan menjelaskan konsepsi sistem dan data yang ada kemudian dianalisis dari hukum positif dan hukum Islam.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Rahmat Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqh*, (Bandung: Pustaka Setia, 1999), hlm. 132

<sup>27</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1990), hlm. 9.

<sup>28</sup> Deskriptif, berarti menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, dan menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala/frekuensi, serta adanya hubungan tertentu antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat. Sedangkan analisis adalah jalan yang dipakai untuk mendapatkan ilmu pengetahuan ilmiah dengan mengadakan perincian terhadap objek yang diteliti dengan cara memilah-milah antara kondisi yang satu dengan kondisi yang lain.

### 3. Pendekatan

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah pendekatan normatif yuridis, yaitu suatu cara pendekatan terhadap masalah yang diteliti dengan menekankan kepada kebenaran dan ketetapan argumentasi yang dijadikan pijakan dengan kaidah-kaidah yang ada dalam hukum Islam dan hukum positif.

### 4. Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan untuk memperoleh data yang diperlukan adalah melalui penelitian kepustakaan, dengan menggunakan referensi utama mengenai harta warisan untuk anak warganegara asing dan dasar hukum UUPA yang ada hubungannya dengan permasalahan hak milik atas tanah.

### 5. Analisa Data

Dalam menganalisa data, penyusun menggunakan metode Deduksi, yaitu menarik kesimpulan dari data yang bersifat umum menuju kesimpulan khusus dengan penggunaan penalaran.<sup>29</sup>

## **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk lebih memfokuskan penelitian skripsi ini, penyusun membuat sistematika pembahasan sebagai berikut:

---

<sup>29</sup> Deduksi adalah langkah analisis dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus.

Bab Pertama, merupakan pendahuluan yang digunakan sebagai rambu-rambu atau frame bagi pembahasan selanjutnya. Adapun isinya yang meliputi: latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua, membahas tentang Kewarisan dalam hukum Islam yang diuraikan secara berurut, yaitu: Pengertian kewarisan, Dasar hukum kewarisan, Asas-asas kewarisan, ahli waris terhadap pembagian harta warisan dalam hukum Islam, serta penghalang kewarisan. Bahasan tentang kewarisan dalam hukum Islam ditempatkan pada bab dua karena merupakan landasan untuk menganalisis bab-bab selanjutnya.

Bab Ketiga, pada bab ini berisi gambaran umum tentang hak milik yang berkaitan dengan UUPA untuk menguraikan langsung atas tanah dengan kepastian hukum. Meliputi pengertian Hak milik atas tanah, Macam-macam hak milik, dan Kedudukan hak milik. Sebagai dasar pokok permasalahan dan pembahasannya.

Bab Keempat, ini merupakan kelanjutan dari pembahasan sebelumnya, yang kali ini membicarakan dasar hukum tentang kedudukan anak terhadap harta warisan dalam hukum Islam. Kepemilikan warga negara asing yang terganjal UUPA, yang menjelaskan tentang penghalang seorang ahli waris untuk mendapatkan hak harta warisan dari orang tua yang berbeda kewarganegaraan.

Bab Kelima, merupakan penutup yang terdiri dari kesimpulan dari pembahasan secara keseluruhan dan saran-saran.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Melalui pembahasan-pembahasan yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, baik mengenai kedudukan ahli waris berkewarganegaraan asing terhadap harta warisan berupa tanah, dari orang tua yang berkewarganegaraan Indonesia, dalam hukum Islam dan UUPA berdasarkan hukum yang sudah ada. Maka selanjutnya dapat penyusun kemukakan beberapa kesimpulan akhir sebagai jawaban dari permasalahan yang ada, yaitu:

1. Karena penerima peralihan hak milik tanah atau pemegang hak milik atas tanah haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria. UUPA mengatur WNA tidak boleh memiliki hak milik berupa tanah untuk menjaga keberlangsungan hidup bagi warga negara Indonesia. Karena pemegang hak atas tanah sepenuhnya hanya untuk WNI. Kedudukan ahli waris yang berkewarganegaraan asing terhadap harta warisan berupa tanah didalam Undang-undang Pokok Agraria menyatakan hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Jadi ahli waris tetap berhak atas rumah dan tanah, bukan sebagai hak milik tetapi hanya hak pakai karena menurut ketentuannya orang asing hanya diperbolehkan memiliki hak pakai saja.

2. Pada dasarnya dalam hukum Islam tidak ada halangan ahli waris yang berbeda warga negara untuk tidak mendapat hak warisnya akan tetapi, dalam hukum nasional sudah diatur tentang larangan warga asing memiliki hak milik berupa tanah. Jadi ahli waris mengikuti hukum yang berlaku atas tempat tinggal harta si pewaris.

Hukum yang berlaku pada saat kematian tentang warisan adalah hukum nasional pewarisnya. oleh karena itu apabila pewaris merupakan warga negara Indonesia yang meninggalkan harta warisan berupa kepemilikan atas tanah maka bagi ahli waris dengan status kewarganegaraan asing dan kewarganegaraan ganda diwajibkan untuk melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun setelah warisan terbuka. WNA memperoleh warisan berupa kepemilikan atas tanah tetapi tidak bisa memperoleh tanah yang diwariskan oleh orang tuanya.

## **B. Saran**

1. Hendaknya Pemerintah merevisi undang-undang tentang hak milik berupa tanah bagi warga asing terhadap peluang asing dan masuknya investor asing di sektor property, supaya tidak ada penyelundupan hukum yang dilakukan oleh warga asing tentang kepemilikan hak milik berupa tanah.
2. Hendaknya ada upaya pada diri masing-masing masyarakat untuk memperkaya ilmu pengetahuan, salah satunya tidak malu bertanya kepada yang lebih paham tentang hukum. Diharapkan pula agar masyarakat lebih terbuka untuk menerima hukum Negara yang berlaku, tidak hanya

perpedoman kepada hukum Islam saja. Karena hukum diciptakan agar kehidupan kita semua menjadi lebih baik dan terarah.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

Menteri Agama Republik Indonesia, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung : CV. Gema Risalah Press, 1993

### B. Hadis

Bukhari, Muhammad al, *Sahih Bukhari*, Lebanon: Da'Ral-Fikr, 2008.

### C. Fiqih/ Ushul fiqh

Ali, Hasan, *Hukum Warisan dalam Islam*, Jakarta: Bulan Bintang, 1981.

Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Pres, 1993.

Basyir, Ahmad Azhar, *Hukum Waris*, Yogyakarta: UII Pres, 2001.

Dian, Khairul Umam, *Fiqh Mawaris*, Bandung: Pustaka Setia, 1999.

Martosedono, Amir, *Hukum Waris Islam*, Semarang: Dahana Prize, 1989.

Nurhidayati, Hesti, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Penyimpangan Pemanfaatan Hak Milik", Yogyakarta: UPT Perpustakaan UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Rahman, Fathur, *Ilmu Waris*, Bandung: PT. Alma'arif, 1971.

Rahmat, Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqh*, Bandung: Pustaka Setia, 1999.

Saebani, Beni Ahmad, *Fiqh Mawaris*, Bandung: Pustaka Setia, 2009.

Shiddieqy, Muhammad Hasbi ash, *Fiqhul Mawaris*, Jakarta: Bulan Bintang, 1981.

Somawinata, Yusuf, *Fiqh Mawaris Hukum Kewarisan Islam*, Jakarta:Gaya Media Pratama, 2002.

Suyuti, Imam Jalaludin ash, *al-Asybah wa an-Naza'ir*, Semarang: Toha Putra.

Syarifudin, Amir, *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam*, Jakarta: Gunung Agung, 1984

Thalib, Sajuti, *Hukum Kewarisan Islam*, Jakarta: Bina Aksara, 1982.

Widiastuti, Reni, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah", Yogyakarta: UPT Perpustakaan UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Yubaidi, "Kewarisan Menurut Hukum Perdata Internasional dan Hukum Islam", makalah pada kuliah Hukum Perdata Internasional, Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2011.

Qardhawi, Yusuf al, *Membumikan Syari'at Islam*, alih bahasa Muhammad Zaki dan Yazir Tajid, cet. Pertama, Surabaya:Dunia Ilmu,1997.

Qardhawi, Yusuf al, *Membumikan Syari'at Islam*, alih bahasa Muhammad Zaki dan Yazir tajid, Surabaya: Dunia Ilmu,1997.

Qardhawi, Yusuf al, *Membumikan Syari'at Islam*, alih bahasa Muhammad Zaki dan Yazir tajid, Surabaya: Dunia Ilmu, 1997.

#### **D. Lain-lain**

Efendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 1993.

Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Andi Offset, 1990.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2003.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2007.

Khairandy, Ridwan, *Pengantar Hukum Perdata Internasional*, Yogyakarta: FH UII Pres, 2007.

Nabahan, M. Faruq an, *Sistem Ekonomi*, Yogyakarta: UII Press, 2000.

Prodjodikoro, Wiryo, *Asas-asas Hukum Perdata Internasional*, Bandung: Bale, 1986.

Ramulyo, Idris, *Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika 2004.

Republika, Kamis 19 Juli 2007.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Surabaya: Kencana, 2005.

Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, cet. Ke-4, Jakarta: Sinar Grafika, 2001.

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1999.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Zein Ramli, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, Jakarta: Rineka Cipta, 1994.

#### **E. Undang-undang**

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA.

#### **F. Media Elektronik**

<http://ads.vivanews.com/ads/www/delivery/ck.php>, Akses tanggal 02 Desember 2009.

[http://asiamaya.com/konsultasi\\_hukum/harta\\_perkawinan/harta\\_dalam\\_perkawcambahan.htm](http://asiamaya.com/konsultasi_hukum/harta_perkawinan/harta_dalam_perkawcambahan.htm), diakses tanggal 25 Februari 2011.

<http://m.kompas.com>, Akses tanggal 02 Desember 2009.

[http: // raja.1987.blogspot.com](http://raja.1987.blogspot.com), Akses tanggal 16 Desember 2009.

Posting: Wahyu Kuncoro, Konsultasi Hukum Gratis, akses 10 Juni 2009

<http://www.pewarta-kabarindonesia.blogspot.com/>, Akses tanggal 19 Desember 2009.

<http://@farzalawfirm.com>, Akses 22 Desember 2009.

