

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS WARGA
NEGARA ASING TERHADAP BAGIAN WARIS HAK MILIK
ATAS TANAH DI INDONESIA**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi
Syarat Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

Achmad Farizi Nasution

NPM. 2006200203



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak-Pj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsunedan](https://www.facebook.com/umsunedan) [umsunedan](https://www.instagram.com/umsunedan) [umsunedan](https://www.tiktok.com/umsunedan) [umsunedan](https://www.youtube.com/umsunedan)

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Ela merjauab surit bil agur dibeulian
Nomer dan tanggupnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA 1

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 10 Oktober 2024, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ACHMAD FARIZI NASUTION
NPM : 2006200203
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS WARGA NEGARA ASING TERHADAP BAGIAN WARIS HAK MILIK ATAS TANAH DI INDONESIA

Dinyatakan:

- (B+) Lulus Yudisium dengan Predikat Lebih Baik
- () Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
- () Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. ISNINA, S.H., M.H.
2. HARISMAN, S.H., M.H.
3. Hj. RABIAH Z HARAHAP, S.H., M.H.

- 1.
- 2.
- 3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Kamis** tanggal **10 Oktober 2024**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : ACHMAD FARIZI NASUTION
NPM : 2006200203
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS WARGA
NEGARA ASING TERHADAP BAGIAN WARIS HAK MILIK
ATAS TANAH DI INDONESIA

Penguji : 1. Dr. ISNINA, S.H., M.H. NIDN. 0116077202
2. HARISMAN, S.H., M.H. NIDN. 0103047302
3. Hj. RABIAH Z HARAHAP, S.H., M.H. NIDN. 0120076501

Lulus, dengan nilai **B+**, Predikat Lebih Baik

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (SH)**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502




Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS
WARGA NEGARA ASING TERHADAP BAGIAN
WARIS HAK MILIK ATAS TANAH DI
INDONESIA
NAMA : ACHMAD FARIZI NASUTION
NPM : 2006200203
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA

Skripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada hari Kamis Tanggal 10
Oktober 2024.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. Isnina, S.H., M.H.</u> NIDN: 0116077202	<u>Harisman, S.H., M.H.</u> NIDN: 0103047302	<u>Hj. Rabiah Z Harahap, S.H., M.H.</u> NIDN: 0120076501

Disahkan oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/AK-Prg/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini agar dijawab
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

NAMA : ACHMAD FARIZI NASUTION
NPM : 2006200203
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS WARGA
NEGARA ASING TERHADAP BAGIAN WARIS HAK MILIK
ATAS TANAH DI INDONESIA
Dosen Pembimbing : Dr. ISNINA, S.H., M.H.
(NIDN. 0116077202)


Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 2 Oktober 2024

Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjabah surat ini agar disertakan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ACHMAD FARIZI NASUTION
NPM : 2006200203
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS WARGA
NEGARA ASING TERHADAP BAGIAN WARIS HAK MILIK
ATAS TANAH DI INDONESIA

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, 14 September 2024

Dosen Pembimbing

UMSU

Dr. Isnina, S.H., M.H.

NIDN: 0116077202

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAH-PT/Ak.KP/PT/XII/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama : ACHMAD FARIZI NASUTION
NPM : 2006200203
Program Studi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS WARGA
NEGARA ASING TERHADAP BAGIAN WARIS HAK
MILIK ATAS TANAH DI INDONESIA
Pembimbing : Dr. Isnina, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI PEMBIMBINGAN	TANDA TANGAN
22/02 2024	Dikasi Judul skripsi dan rumusan masalah	zfn
22/05 2024	Revisi proposal	zfn
12/06 2024	Acc proposal	zfn
6/08 2024	Dikasi dan revisi Judul skripsi	zfn
09/09 2024	Revisi isi skripsi	zfn
10/09 2024	Revisi skripsi	zfn
11/09 2024	Revisi isi rumusan masalah	zfn
12/09 2024	Revisi tata letak skripsi	zfn
14/09 2024	ACC UMPUL PUSUKAN	zfn

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum
An. Wakil Dekan II

Atika Rahmi
Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Dr. ISNINA, S.H., M.H
NIDN : 0116077202



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id>  rektor@umsu.ac.id  umsumedan  umsumedan  umsumedan  umsumedan

Bila menandatangani surat ini agar disertakan
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : ACHMAD FARIZI NASUTION
NPM : 2006200203
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS WARGA NEGARA ASING TERHADAP BAGIAN WARIS HAK MILIK ATAS TANAH DI INDONESIA

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari Skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Unggul | Cerdas | Medan, 2 Oktober 2024
Saya yang menyatakan,



ACHMAD FARIZI NASUTION
NPM. 2006200203

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS WARGA NEGARA ASING TERHADAP BAGIAN WARIS HAK MILIK ATAS TANAH DI INDONESIA”**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fakultas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal,S.H., M.Hum. atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Zainuddin, S.H., M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Setiap pagi saya berterima kasih kepada Tuhan karena telah membantu saya. Setiap pagi saya berterima kasih pada diri saya karena menjadi diri saya sendiri. Saya ingin mengucapkan terima kasih karena telah begitu baik dan

simpatik dalam memberikan arahan terhadap judul skripsi saya, terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Dr. Isnina S.H., M.H. selaku pembimbing dan Ibu Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H. selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan, dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama pengujian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada mereka yang berkontribusi terhadap pengerjaan skripsi atas bantuan dan dorongan hingga skripsi dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda dan ibunda, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada selaku abang Zulfikar Nasution, Zulkifli Nasution, Zulkahfi Fauziansah Nasution dan Muhammad Khadafi nasution yang telah memberikan bantuan materiil dan moril hingga selesainya skripsi ini. Demikian juga kepadapara saudara dan sepupu serta kerabat yang penuh ketabahan selalu mendampingi dan memotivasi untuk menyelesaikan studi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Aldi Aufa Tobing, Rozy Almadani Dalimunthe, Alfarozi Kurniawan Simanjuntak, Widya Syafitri Kusumaningtyas, Dhya Astrid Anggraini, Hasyir Rayhan Sitompul, Muhammad Ilham, Muhammad Abdillah Ghaza, Adryan Suwandhana, Fathan Arsyad Hasibuan terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah engkau curahkan. Kepada semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan namanya satu persatu, tidak bermaksud mengecilkan arti pentingnya bantuan mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali ilahi robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Medan, 12 September 2024

**Hormat Saya
Penulis,**

**Achmad Farizi Nasution
NPM 2006200203**

ABSTRAK

Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Warga Negara Asing Terhadap Bagian Waris Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia

Achmad Farizi Nasution

Persoalan yang sering timbul dalam perkawinan campuran adalah masalah kewarganegaraan dan waris. Namun, dengan perpindahan dan perbedaan kewarganegaraan bukan penghalang untuk hal pewarisan dan tidak serta merta menghilangkan ikatan darah dengan keluarga yang masih berada di Indonesia. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hak dan kewajiban ahli waris warga negara asing terhadap bagian waris hak milik atas tanah dan untuk menganalisis akibat hukum terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing apabila tidak di lakukan peralihan serta untuk menjelaskan ketentuan peralihan terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing.

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. penelitian hukum normatif merupakan suatu kegiatan yang akan mengkaji aspek-aspek internal dari hukum positif untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti. Dengan Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deksriptif. Sifat penelitian deskriptif adalah sifat penelitian yang menggambarkan suatu fenomena dengan data yang akurat dan sistematis.

Berdasarkan hasil penelitian Mengacu pada ketentuan Pasal 21 ayat (3) UU No 5 Tahun 1960 dapat disimpulkan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya UU ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, berhak mendapatkan hak milik atas tanah dalam jangka waktu 1 tahun sejak di perolehnya hak tersebut dan ahli waris warga negara asing wajib melepaskan hak milik atas tanah tersebut dalam jangka waktu 1 tahun. Selanjutnya akibat hukum terkait harta waris berupa sebidang tanah dengan status Hak Milik dari pewaris, secara hukum, hak atas tanah tersebut harus dialihkan kepada ahli waris, baik yang merupakan warga negara Indonesia maupun yang telah menjadi warga negara asing. Meskipun ahli waris telah beralih kewarganegaraan menjadi warga negara asing dan masih menguasai tanah berstatus Hak Milik, haknya untuk menguasai tanah tersebut tidak otomatis hilang. Namun, ahli waris hanya diperbolehkan menguasai tanah berstatus Hak Milik untuk jangka waktu 1 tahun. Jika melebihi 1 tahun, tanah tersebut akan dianggap tanah negara. Serta berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) UU No 5 Tahun 1960 mengenai ketentuan peralihan terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing yang menyatakan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya UU ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Kata Kunci: Ahli Waris, Warga Negara Asing, Hak Milik Atas Tanah.

DAFTAR ISI

Pengesahan Skripsi	
Bukti Pendaftaran Ujian Skripsi	
Penetapan Hasil Skripsi	
Pernyataan Keaslian Penelitian	
<u>KATA PENGANTAR</u>	i
<u>ABSTRAK</u>	v
<u>DAFTAR ISI</u>	vi
<u>BAB I PENDAHULUAN</u>	1
<u>A. LatarBelakang</u>	1
1. <u>Rumusan Masalah</u>	7
2. <u>Tujuan Penelitian</u>	7
3. <u>Manfaat penelitian</u>	8
<u>B. Definisi Operasional</u>	8
<u>C. Keaslian penelitian</u>	10
<u>D. Metode Penelitian</u>	11
1. <u>Jenis penelitian</u>	11
2. <u>Sifat penelitian</u>	12
3. <u>Pendekatan penelitian</u>	12
4. <u>Sumber data penelitian</u>	12
5. <u>Alat pengumpul data</u>	14
6. <u>Analisis data</u>	14
<u>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</u>	16

<u>1.</u>	<u>Perlindungan hukum</u>	16
<u>2.</u>	<u>Pewarisan</u>	17
<u>3.</u>	<u>Warga Negara Asing</u>	18
<u>4.</u>	<u>Hak milik atas tanah</u>	22
<u>BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</u>		24
<u>A.</u>	<u>Pengaturan hak dan kewajiban ahli waris warga negara asing terhadap bagian waris hak milik atas tanah</u>	24
<u>B.</u>	<u>Akibat hukum terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing apabila tidak di lakukan peralihan</u>	33
<u>C.</u>	<u>Ketentuan peralihan terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing</u>	51
<u>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</u>		68
<u>A.</u>	<u>Kesimpulan</u>	69
<u>B.</u>	<u>Saran</u>	70
<u>DAFTAR PUSTAKA</u>		72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tingginya perpindahan penduduk dari satu negara ke negara lainnya dapat menyebabkan terjadinya perpindahan kewarganegaraan, begitu pula dengan warga negara Indonesia karena alasan pendidikan, pekerjaan, pernikahan, maupun alasan lainnya memilih untuk menjadi warga negara asing. Orang asing yang datang ke Indonesia berasal dari berbagai negara dan mampu bergaul dengan penduduk setempat. Adanya interaksi yang terjadi sering kali mengakibatkan perkawinan. Perkawinan antara dua orang yang memiliki perbedaan kewarganegaraan disebut dengan perkawinan campuran. Pada saat ini sudah banyak terjadi perkawinan campuran antara orang berkewarganegaraan Indonesia dengan Warga Negara Asing. Persoalan yang sering timbul dalam perkawinan campuran adalah masalah kewarganegaraan dan waris. Namun dengan perpindahan dan perbedaan kewarganegaraan bukan sebagai penghalang untuk hal pewarisan dan tidak serta merta menghilangkan ikatan darah dengan keluarga yang masih berada dan menetap di Indonesia.¹

Kewarisan secara singkat dapat dikatakan hanya dapat berlangsung karena kematian. Menurut Surini Ahlan Sjarif, hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang telah

¹ Agnes Geraldine Olga Supriyana, "Status Hukum Tanah Hak Milik Bagi Ahli Waris Yang Pindah Kewarganegaraan Menjadi Warga Negara Asing", vol.1, Jurnal Interpretasi Hukum, 2020, halaman 7-8.

meninggal dunia, mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal, serta akibat-akibatnya bagi para ahli waris. Di Indonesia kewarisan masih bersifat pluralisme, sehingga saat ini terdapat tiga sistem hukum kewarisan berkembang serta diakui keberadaannya, yakni Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Perdata Barat. Ketiga sistem hukum waris ini memiliki ciri dan karakteristiknya masing-masing, sehingga terdapat perbedaan antara sistem hukum yang satu dengan yang lainnya karena dipengaruhi oleh kebudayaan Indonesia yang beragam. Tetapi pada prinsipnya ketiga sistem hukum ini sama-sama mengatur peralihan hak harta benda pewaris kepada ahli warisnya.

Pengaturan mengenai hukum waris di Indonesia salah satunya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Pasal 852 yang mengatur mengenai anak-anak atau keturunan-keturunan, yang dilahirkan dari orangtuanya, berhak untuk mewarisi harta peninggalan dari para orang tua mereka, dari kakek dan nenek mereka, atau dari keluarga-keluarga yang sedarah dengan mereka yang selanjutnya dalam garis lurus keatas, tanpa membedakan jenis kelamin atau siapa yang lahir lebih dulu. Semua ahli waris dari si pewaris berhak atas warisan untuk bagian yang sama besar dengan tidak membedakan jenis kelamin atau kewarganegaraan dari ahli waris tersebut. Singkatnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini ditentukan bahwa semua ahli waris berhak atas warisan untuk bagian yang sama besar tanpa membedakan jenis kelamin maupun kewarganegaraannya.

Harta warisan mulai terbuka dan dapat dilakukan pembagian warisan oleh ahli waris pada dasarnya saat pewaris meninggal dunia. Harta warisan tersebut dapat berupa harta yang dapat berupa benda berwujud atau tidak berwujud, benda bergerak atau tidak bergerak, benda habis pakai atau benda tidak habis pakai dan benda sudah ada atau benda akan ada. Salah satu contoh harta warisan yaitu berupa tanah dan bangunan. Di Indonesia, mengenai tanah dan bangunan diatur dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada peraturan ini yang dapat memiliki tanah Hak Milik adalah perseorangan, yaitu Warga Negara Indonesia (WNI), pria atau wanita, dan tidak berkewarganegaraan rangkap, dan Badan Hukum, yaitu bank yang didirikan oleh Negara, koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial. Mengenai kepemilikan hak milik bagi warga negara asing (WNA) terdapat dalam Pasal 21 ayat (3) yang mengatur mengenai orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak hak pihak lainnya yang terbebani tetap berlangsung.²

² Clarinta Trovani, "Hak Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing Terhadap Harta Warisan Berupa Tanah Hak Milik Dari Pewaris Berkewarganegaraan Indonesia", vol 3" Indonesian Notary, 2021, halaman 622-623.

Terkait pemindahan hak atas tanah dari pewaris ke ahli warisnya yang mempunyai kewarganegaraan berbeda, terdapat adanya pembatasan- pembatasan terkait pemindahan hak atas tanah tersebut yaitu membatasi terkait kecakapan berhak dalam hal ini yaitu kewarganegaraan, menurut UUPA disebutkan sejatinya hanya warga negara Indonesia yang bisa memiliki keterkaitan sepenuhnya terhadap air, bumi, dan ruang angkasa. Pernyataan tersebut kemudian diperjelas kembali dalam UUPA hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Hal ini menunjukkan bahwa bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia dapat diberikan hak pakai sebagaimana tercantum dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

Dalam memberikan hak pakai oleh pemilik hak dalam kurun waktu tertentu kepada orang asing maupun warga negara Indonesia, dilarang diterapkan syarat yang bisa menjatuhkan salah satu pihak, dimana pemberi hak pakai sebagai pemilik atas tanah dan penerima hak pakai wajib mematuhi hak dan kewajiban yang sudah disetujui dalam perjanjian.³ Peralihan hak milik atas tanah bagi orang asing eks WNI yang menerima hak warisan tersebut bisa dilakukan melalui jual beli atau hibah pada warga negara Indonesia, dan apabila dalam waktu 1 tahun tanah itu tidak dijual maka tanahnya menjadi kepunyaan negara. Hal ini dikarenakan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, seorang warga negara asing tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia. Dengan dilakukannya penjualan hak atas tanah yang seharusnya diwarisi tersebut, maka untuk selanjutnya uang hasil penjualan berupa uang diberikan kepada ahli waris

³ Agnes Geraldine Olga Supriyana, *Op.cit.*, halaman 9-10.

yang pindah kewarganegaraan menjadi warga negara asing tersebut. Peralihan hak milik oleh ahli waris yang menjadi warga negara asing melalui jual beli atau hibah pada warga negara Indonesia dalam jangka waktu setahun melalui pejabat berwenang yaitu PPAT yang selanjutnya disahkan lewat Badan Pertanahan Nasional sesuai aturan dalam PP tentang Pendaftaran Tanah.⁴

Ahli waris Warga Negara Asing (untuk selanjutnya disebut WNA) tetap berhak untuk menerima warisan dari pewaris, sepanjang WNA tersebut adalah ahli waris yang memiliki hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, dan pewaris telah meninggal dunia. Namun dalam hal ia tidak memiliki hubungan darah atau perkawinan oleh pewaris, maka ia tetap berhak mendapatkan warisan sepanjang terdapat bukti yang menjelaskan bahwa ia memiliki bagian warisan dari pewaris yang harus dibagi, namun warisan yang diterima sifatnya terbatas. Seseorang yang berstatus WNA tidak serta merta memutuskan ikatan dengan keluarganya yang masih Warga Negara Indonesia dan tinggal di Indonesia. Aturan hukum status ahli waris, menurut hukum di Indonesia mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), khususnya Pasal 852 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa : “Anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan sekali pun, mewaris dari kedua orang tua, kakek, nenek, atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas, dengan tiada perbedaan antara laki atau perempuan dan tiada perbedaan berdasarkan kelahiran lebih dulu.”

⁴ Agnes Geraldine Olga Supriyana, *Ibid.*, halaman 9-10

Perlindungan hukum terhadap ahli waris WNA yang mendapatkan warisan berupa hak milik tanah, selain diatur pada Pasal 852, juga melalui Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), khususnya Pasal 21 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa: “Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam 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.”⁵

Adanya inkonsistensi dalam hal peraturan dengan pelaksanaan dilapangan tersebut tentunya dapat menimbulkan kerugian materil bagi salah satu pihak, termasuk WNA yang berstatus sebagai ahli waris yang sah (legitime), selain itu juga dapat mengakibatkan maraknya praktek penyelundupan hukum. Sehingga dengan melakukan penelitian ini, diharapkan dapat menemukan konsistensi norma dan kepastian hukum bagi kepentingan negara dan masyarakat pada umumnya termasuk para WNA, Maka dari itu, hal inilah yang membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Ahli**

⁵ Christine Martha Rinauly Sibarani, Perlindungan Hukum bagi Warga Negara Asing dalam Pembagian Hak Waris Terkait Hak Milik Tanah di Indonesia, Volume 5, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab, January 2024, halaman 133-134

Waris Warga Negara Asing Terhadap Bagian Waris Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang akan menjadi fokus pembahasan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hak dan kewajiban ahli waris warga negara asing terhadap bagian waris hak milik atas tanah ?
2. Bagaimana upaya hukum terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing apabila tidak di lakukan peralihan?
3. Bagaimana ketentuan peralihan terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing ?

2. Tujuan Penelitian

Adapun Yang Menjadi Tujuan Penelitian Ini Sebagai Berikut:

- a. Untuk mengetahui hak dan kewajiban ahli waris warga negara asing terhadap bagian waris hak milik atas tanah.
- b. Untuk menganalisis upaya hukum terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing apabila tidak di lakukan peralihan.
- c. Untuk menjelaskan ketentuan peralihan terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing.

3. Manfaat penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis:

a. Secara teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi ilmu pengetahuan di bidang hukum yang bertujuan untuk memberikan pengetahuan dan informasi mengenai Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Warga Negara Asing terhadap bagian waris benda tidak bergerak di Indonesia.

b. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi masyarakat umum khususnya kepada masyarakat awam yang kurang mengerti terhadap peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Sehingga penelitian ini diharapkan bisa memberikan informasi kepada masyarakat bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Warga Negara Asing terhadap bagian waris benda tidak bergerak di Indonesia.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang mendeskripsikan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep yang rinci yang akan diteliti dalam penelitian.⁶ Sesuai judul Skripsi yang diajukan yaitu “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Warga Negara Asing Terhadap Bagian

⁶ Ida Hanifah, dkk. 2018. Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa. Medan, Pustaka Prima, halaman 17.

Waris Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia” maka dapat diterangkan definisi operasional adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum⁷

2. Ahli waris

Ahli waris merupakan sebutan bagi orang yang berhak mendapatkan bagian (seluruhnya atau sebagian tertentu) dari harta benda milik pewaris.⁸

3. Warga negara asing

Warga negara asing yaitu seseorang yang tinggal dan menetap di sebuah negara tertentu namun bukan berasal dari negara tersebut juga tidak secara resmi terdaftar sebagai warga negara, yang memiliki tujuan beragam, misalnya dalam rangka menempuh pendidikan, bisnis maupun hal lainnya. Meskipun status seseorang tersebut adalah warga negara asing di Indonesia, seseorang tersebut tetap memiliki hak dan juga kewajiban terhadap negara yang di tinggalkannya.⁹

7 Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 54.

8 Muhammad Setya Ady Syarifuddin, Kedudukan Hukum dan Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing yang Berasal Dari Pewarisan, vol.4, 2021, halaman 379-380.

9 Muhammad Setya Ady Syarifuddin, Ibid., halaman 383.

4. Hak milik

Hak milik atas tanah menurut UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.¹⁰

C. Keaslian penelitian

Keaslian penelitian ini berdasarkan pada beberapa penelitian terdahulu yang mempunyai karakteristik yang relatif sama dalam hal tema kajian, meskipun berbeda dalam hal kriteria subjek, jumlah dan posisi variabel penelitian atau metode analisis yang digunakan. ada beberapa judul yang berkaitan dengan judul tersebut di atas, antara lain :

1. Izzatun fariha, NIM. 13380034, mahasiswi fakultas syariah dan hukum universitas islam negeri sunan kalijaga yogyakarta, tahun 2017 yang berjudul “tinjauan normatif dan yuridis terhadap kepemilikan tanah bagi warga negara asing (wna) di desa kaliasekkecamatan banjar kabupaten buleleng”, Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan data primer dan sekunder.
2. Islamita NIM: 0202173064, mahasiswi fakultas syariah dan hukum universitas islam negeri sumatera utara, tahun 2021 yang berjudul “Warisan Bagi Warga Negara Asing Menurut Undang-Undang Hukum Mawaris Dan UndangUndang Pokok Agraria “ (Studi Kasus Keb. Labuhan Batu Utara Kec.Aek Kuo)”. penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis, sosiologis, dan syar’I dengan menggunakan data primer dan sekunder yang selanjutnya diolah secara deskriptif analitik yaitu

¹⁰ Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). “Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah”. *Lex Librum*, No.2, halaman 185..

metode yang menekankan pada pemberian sebuah gambaran baru terhadap data yang terkumpul.

3. Novi Huriyani NIM: S20191151, mahasiswa fakultas syariah universitas islam negeri kiai haji achmad siddiq, tahun 2023 yang berjudul “Analisis Pembagian Waris Tanah Bagi Warga Negara Asing Perspektif Maqashid Syariah”. penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis, sosiologis, dan syar’I dengan menggunakan sumber data primer dan sekunder yang selanjutnya di olah dengan metode deskriptif analitik yaitu metode yang menekankan pada pemberian sebuah gambaran baru terhadap data yang terkumpul.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan serangkaian kegiatan dalam mencari kebenaran suatu studi penelitian, yang diawali dengan suatu pemikiran yang membentuk rumusan masalah sehingga menimbulkan hipotesis awal, dengan dibantu dan persepsi penelitian terdahulu, sehingga penelitian bisa diolah dan dianalisis yang akhirnya membentuk suatu kesimpulan.¹¹

1. Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. penelitian hukum normatif atau doktrinal ini adalah penelitian hukum yuridis normatif atau penelitian hukum normatif yang pada dasarnya merupakan suatu kegiatan yang akan mengkaji aspek-aspek internal dari hukum positif.

¹¹ Syafrida hafni sahir, metode penelitian, (medan : penerbit kbm indonesia : 2022, halaman 1.

2. Sifat penelitian

Metode penelitian deskriptif adalah sifat penelitian yang menggambarkan suatu fenomena dengan data yang akurat yang diteliti secara sistematis.

3. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa aturan dan regulasi yang berkaitan dengan dengan isu hukum tersebut.

4. Sumber data penelitian

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam, yaitu Qur'an Surat An-Nisa Ayat ke 11

يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمُ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثَيَيْنِ فَإِن كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ وَإِن كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِنْ كَانَ لَهُ وَلَدٌ فَإِن لَّمْ يَكُن لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَهُ آبَاؤُهُ فَلِلْأُمِّهِ الثُّلُثُ فَإِن كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِلْأُمِّهِ السُّدُسُ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّتِهِ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دَيْنًا ؕ ءَابَاؤُكُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفَعًا فَرِيضَةٌ مِنَ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا (١١)

“Allah mensyariatkan (mewajibkan) kepadamu tentang (pembagian warisan untuk) anak-anakmu, (yaitu) bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua orang anak perempuan. Dan jika anak itu semuanya perempuan yang jumlahnya lebih dari dua, maka bagian mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan. Jika dia (anak perempuan) itu seorang saja, maka dia memperoleh setengah (harta yang ditinggalkan). Dan untuk kedua ibu-bapak, bagian masing-masing seperenam dari harta

yang ditinggalkan, jika dia (yang meninggal) mempunyai anak. Jika dia (yang meninggal) tidak mempunyai anak dan dia diwarisi oleh kedua ibu-bapaknya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga. Jika dia (yang meninggal) mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (Pembagian-pembagian tersebut di atas) setelah (dipenuhi) wasiat yang dibuatnya atau (dan setelah dibayar) hutangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih banyak manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan Allah. Sungguh, Allah Maha Mengetahui, Mahabijaksana”.

- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara dalam bentuk undang-undang, buku, laporan, dokumen atau lainnya. Data sekunder dalam penelitian hukum ini, yaitu:
 - 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum utama yang mempunyai otoritas meliputi peraturan perUndang-undangan dan dokumen resmi terkait permasalahan yang memuat ketentuan hukum dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:
 - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - c) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan
 - d) Peraturan Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian
 - e) Kompilasi Hukum Islam.

- 2) Bahan Hukum Sekunder yang terdiri dari literatur buku, jurnal, dan lain-lainnya yang memberi penjelasan tentang bahan hukum primer, yang berkaitan dengan objek penelitian.

5. Alat pengumpul data

Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti adalah metode *library research*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan dua cara:

- a) Offline; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b) Online, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

Penelitian ini dilakukan untuk memecahkan suatu masalah yang berpijak pada pengkajian kritis dan mendalam terhadap bahan-bahan pustaka yang relevan. Bahan-bahan pustaka ini diposisikan sebagai sumber ide atau inspirasi yang dapat membangkitkan gagasan atau pemikiran lain.

6. Analisis data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diambil dari kepustakaan yaitu dengan menggabungkan antara peraturan-peraturan atau buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan judul yang ada diatas. Kemudian dianalisis secara

kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahan dan dapat ditarik suatu kesimpulan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkannya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, yaitu sarana Perlindungan Hukum Preventif dan sarana perlindungan Hukum Represif

- 1) Perlindungan hukum preventif subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa sedangkan Perlindungan hukum preventif artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2) Perlindungan hukum yang represif mempunyai tujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.¹²

B. Pewarisan

1. Pengertian warisan

Warisan adalah sesuatu yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, dalam kepustakaan, istilah warisan tersebut sering pula disebut dengan irts, mirats, mauruts, turats dan tirkah.¹³

12 Wahyu Simon Tampubolon, Upaya perlindungan hukum konsumen ditinjau dari undang-undang perlindungan konsumen, vol.04, Jurnal Ilmiah "Advokasi", 2016, halaman 53-54.

13 Wati rahmi ria, Muhamad zulfikar, hukum waris berdasarkan sistem perdata barat dan kompilasi hukum islam, Bandar lampung: justice publisher 2018, halaman 143.

Al-Qur'an Surat An-Nisa Ayat ke-11

يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَيْنِ فَإِن كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ وَإِن كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ وَلِلأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِن كَانَ لَهُ وَلَدٌ فَإِن لَّمْ يَكُن لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَةُ أَبَوَاهُ فَلِأُمِّهِ الثُّلُثُ فَإِن كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِأُمِّهِ السُّدُسُ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّتِهِ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دِيْنًا لِأَبَائِكُمْ وَأَبْنَاؤِكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفْعًا فَرِيضَةٌ مِّنَ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا (١١)

“Allah mensyariatkan (mewajibkan) kepadamu tentang (pembagian warisan untuk) anak-anakmu, (yaitu) bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua orang anak perempuan. Dan jika anak itu semuanya perempuan yang jumlahnya lebih dari dua, maka bagian mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan. Jika dia (anak perempuan) itu seorang saja, maka dia memperoleh setengah (harta yang ditinggalkan). Dan untuk kedua ibu-bapak, bagian masing-masing seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika dia (yang meninggal) mempunyai anak. Jika dia (yang meninggal) tidak mempunyai anak dan dia diwarisi oleh kedua ibu-bapaknya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga. Jika dia (yang meninggal) mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (Pembagian-pembagian tersebut di atas) setelah (dipenuhi) wasiat yang dibuatnya atau (dan setelah dibayar) hutangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih banyak manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan Allah. Sungguh, Allah Maha Mengetahui, Mahabijaksana”.

2. Ahli waris

Ahli waris adalah orang yang menggantikan pewaris dalam kedudukan hukum mengenai harta peninggalannya, baik untuk seluruhnya maupun untuk bagian yang sebanding.¹⁴ Menurut pasal 834 B.W. seorang ahliwaris berhak untuk menuntut supaya segala apa saja yang termasuk harta peninggalan si meninggal diserahkan padanya berdasarkan haknya sebagai ahli waris.¹⁵

Menurut ketentuan undang-undang (BW), maka yang berhak menerima bagian warisan, ialah anak keluarga dari yang meninggal dunia (mereka yang saling mempunyai hubungan darah). Artinya bahwa keturunan dari orang yang meninggalkan warisan merupakan ahli waris yang terpenting karena pada kenyataannya mereka merupakan satu-satunya ahli waris, dan sanak keluarganya tidak menjadi ahli waris, jika orang yang meninggalkan warisan itu mempunyai keturunan.

Apabila si yang meninggalkan warisan tidak memiliki keturunan, maka sanak keluarganya yang berhak sebagai ahli waris. Dengan demikian dalam Hukum Waris BW ahli waris pada dasarnya dibagi menjadi 4 (empat) kelompok, yaitu:

1. Ahli waris golongan pertama

Ahli waris golongan pertama meliputi keluarga sedarah dalam garis lurus ke bawah si pewaris. Apabila pewaris meninggalkan seorang suami/isteri, maka untuk menetapkan peraturan yang mengatur pewarisan

¹⁴ Wati rahmi ria, Muhamad zulfikar, Ibid., halaman 11.

¹⁵ Subekti, pokok-pokok hukum perdata, jakarta: PT Intermasa:2008, halaman.67.

berdasarkan undang-undang, suami atau istri disamakan dengan seorang anak (Pasal 1 dan 2 sub (a) BW).

2. Ahli waris golongan kedua

Ahli waris golongan kedua meliputi orang tua, saudara, dan keturunan dari saudara. Untuk menetapkan bagian warisan dari orang tua, maka warisan dibagi dua bagian yang sama menurut banyaknya orang, antara orang tua dan saudara laki-laki dan perempuan. Akan tetapi, bagian warisan dari orang tua tidak pernah kurang dari seperempat (Pasal 854-855 BW).

3. Ahli waris golongan ketiga; dan

Ahli waris golongan ketiga adalah kakek dan nenek serta leluhur dan selanjutnya. Apabila si pewaris tidak meninggalkan keturunan, orang tua, saudara dan keturunan dari saudara, maka harta peninggalannya sebelum dibagi dibelah terlebih dahulu (*klo-ving*).

4. Ahli waris golongan keempat.

Ahli waris golongan keempat adalah keluarga selanjutnya yang menyamping. Apabila tidak ada ahli waris dalam garis yang satunya, maka seluruh warisan jatuh kepada ahli waris dalam garis lainnya (Pasal 861 Ayat (2) BW).¹⁶

C. Warga negara asing

1. Pengertian warga negara menurut undang-undang

¹⁶ Titik triwulan tutik, hukum perdata dalam sistem hukum nasional (jakarta : prenada media group, 2010), halaman 260-261.

Warga negara menurut undang-undang kewarganegaraan yaitu warga suatu negara yang ditetapkan menurut perundang-undangan. Yang dapat dinyatakan sebagai warga negara Indonesia ialah orang Indonesia asli dan orang asing yang telah sah dimata undang-undang tercatat sebagai warga negara.¹⁷ Yang dimaksud dengan "orang-orang bangsa Indonesia asli" adalah orang Indonesia yang menjadi warga negara Indonesia sejak kelahirannya dan tidak pernah menerima kewarganegaraan lain atas kehendak sendiri.¹⁸

2. Warga negara asing di indonesia

Pengertian Warga Negara Asing menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, yaitu warga negara asing adalah setiap orang yang bukan warga negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing. Pengertian warga negara asing yaitu seseorang yang tinggal dan menetap di sebuah negara tertentu namun bukan berasal dari negara tersebut juga tidak secara resmi terdaftar sebagai warga negara, yang memiliki tujuan beragam, misalnya dalam rangka menempuh pendidikan, bisnis maupun hal lainnya. Meskipun status seseorang tersebut adalah warga negara asing di Indonesia, seseorang tersebut tetap memiliki hak dan juga kewajiban terhadap negara yang di tinggalinya. Sedangkan pada Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian disebutkan bahwa orang asing adalah orang yang bukan warga negara Indonesia. Seseorang atau warga negara asing atau yang biasanya

¹⁷ Agnes Geraldine Olga Supriyana, Op.cit., halaman 8.

¹⁸ Abdul latief dkk, pendidikan kewarganegaraan (sulawesi selatan: yayasan ahmar cendekia indonesia: 2019), halaman 71.

disingkat sebagai WNA, Selanjutnya disebut sebagai WNA tersebut yang tinggal di Indonesia memiliki hak dan kewajiban yang harus dijalankan, berikut hak dan kewajiban yang dimiliki WNA selama tinggal di Indonesia:

1. Berhak atas perlindungan terhadap hak-hak asasinya termasuk hak perlindungan atas diri maupun harta benda yang dimiliki WNA tersebut, selama dalam proses yang resmi
2. Berkewajiban untuk tunduk serta mematuhi segala ketentuan perundangan yang berlaku di negara Indonesia
3. Tidak berhak untuk ikut serta dalam sebuah organisasi politik maupun instansi pemerintah
4. Tidak berhak untuk ikut serta dalam sistem pemilu di Indonesia, baik untuk memilih ataupun dipilih
5. Tidak berkewajiban untuk ikut serta dalam program bela negara.¹⁹

D. Hak milik atas tanah

1. Hak milik

Hak milik menurut UUPA dapat dilihat dalam Pasal 20 yang mengemukakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (fungsi sosial). Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian turun-temurun, artinya kepemilikan hak atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup, dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli

¹⁹ Muhammad Setya Ady Syarifuddin, Op.cit., halaman 41.

warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.²⁰

2. Subjek hak milik

Dalam Pasal 21 UUPA disebutkan yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu:

- 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 warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau ilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut

²⁰ Lilawati giting, 2022, asas pemisahan horizontal dalam hukum jaminan kebendaan di indonesia, medan: cv. Pustaka prima, halaman 60.

lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- 4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini.²¹

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan hak dan kewajiban ahli waris warga negara asing terhadap bagian waris hak milik atas tanah

Perkawinan sendiri dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 dikenal adanya perkawinan campuran yang berakibat terhadap status kewarganegaraan anak dari hasil perkawinan campuran atau juga status hak waris. Ketentuan mengenai pewarisan di Indonesia bersifat plural. Secara umum ketentuan

²¹ Clarinta Trovani, *cit.*, halaman 9.

mengenai pewarisan di Indonesia diatur dalam hukum waris perdata, hukum waris islam dan hukum waris adat. Abdulkadir Muhammad mendefinisikan hukum waris sebagai segala peraturan hukum yang mengatur tentang beralihnya harta pewarisan dari pewaris karena kematian kepada ahli waris atau orang yang ditunjuk.²²

Pewarisan dimaknai sebagai pemindahan harta peninggalan dari orang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Dalam hukum waris yang berlaku di Indonesia baik itu hukum waris perdata, hukum waris islam maupun hukum waris adat menempatkan anak-anak dari pewaris sebagai golongan ahli waris yang utama, dalam, arti sanak saudara yang lain tidak menjadi ahli waris apabila pada saat meninggal dunia pewaris memiliki anak-anak.

Adapun yang menjadi penghalang kewarisan:

a. Menurut Hukum Islam.

Ada bermacam-macam penghalang seseorang menerima warisan antara lain ialah:

25

1) Perbudakan.

- a) Seorang budak dipandang tidak cakap menguasai harta benda.
- b) Status keluarga terhadap kerabat-kerabatnya sudah putus, karena ia menjadi keluarga asing.

Al-Qur'an Surah An-Nahl ayat 75, sebagai Firman Tuhan:

²² Sebastian, A. T., & Adjie, H. (2018). "Hak Ahli Waris Warga Negara Asing atas Obyek Waris Berupa Saham Perseroan Terbatas Penanaman Modal dalam Negeri". *Al-Adl: Jurnal Hukum*, No.2, halaman 146-147.

Hamba yang dimiliki atau Hamba yang mempunyai harta benda tidak mempunyai kekuasaan atas sesuatu apapun juga.

2) Karena pembunuhan.

Abu Hurairah menyampaikan sabda Rasulullah SAW bahwa si pembunuh tidak mewaris dari pewaris yang dibunuh (Hadis diriwayatkan oleh Al Tarmidzi dan Ibnu Majah). Tidak hak bagi si pembunuh mempusakai sedikitpun (tidak menerima warisan) berarti yang membunuh pewaris tidak berhak menerima warisan (Diriwayatkan oleh An-Nassa'i).

Umar bin Syu'aib berkata bahwa ayahnya mendengar dari Datuknya dan Datuknya mendengar dari Rasulullah SAW bahwa si pembunuh tidak mewarisi apapun juga. Diriwayatkan oleh Abu Daud dari Nail-Awtar.

3) Karena berlainan agama.

Al-Qur'an Surah Al Bagarah ayat 221 (Q. II: 221) mengatur bahwa:

Laki-laki muslim dilarang menikahi wanita musyrik, demikian sebaliknya wanita muslim dilarang menikahi laki-laki musyrik.

Kemudian berdasarkan Hadis Rasul riwayat Bukhari dan Muslim. Jamaah ahli Hadis atau sepakat para ahli Hadis tentang masalah ini, yaitu ditafsirkan dari Q. II: 221 tersebut:

Bahwa orang-orang Islam tidak dapat mewarisi harta peninggalan orang kafir dan orang non muslim pun tidak dapat mewarisi harta orang Islam.

4) Karena murtad.

Berdasarkan Hadis Rasul riwayat Abu Bardah, menceritakan bahwa saya telah diutus oleh Rasulullah SAW kepada seseorang laki-laki yang kawin dengan isteri bapaknya, Rasulullah SAW menyuruh supaya dibunuh laki-laki tersebut dan membagi hartanya sebagai harta rampasan karena ia murtad (berpaling dari agama Islam).

5) Karena hilang tanpa berita.

Karena seseorang hilang tanpa berita tak tentu di mana alamat dan tempat tinggalnya selama 4 (empat) tahun atau lebih, maka orang tersebut dianggap mati karena hukum (mati hukmy) dengan sendirinya tidak mewaris (mafqud). Menyatakan mati tersebut harus dengan putusan hakim.

b. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Sesuai menurut pasal 838 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dianggap tidak patut menjadi ahli waris dan karenanya dikecualikan dari pewarisan ialah:

- 1) mereka yang dengan putusan hakim dihukum karena dipersalahkan telah membunuh, atau mencoba membunuh si yang meninggal;
- 2) mereka yang dengan putusan hakim pernah dipersalahkan, karena secara fitnah telah mengajukan pengaduan terhadap pada si yang meninggal, ialah suatu pengaduan telah melakukan sesuatu kejahatan yang terancam dengan hukuman penjara lima tahun lamanya atau hukuman yang lebih berat;
- 3) mereka yang dengan kekerasan atau perbuatan telah mencegah si yang meninggal untuk membuat atau mencabut surat wasiatnya;

- 4) mereka yang telah menggelapkan, merusak atau memalsukan surat wasiat yang meninggal.

Menurut pasal 840 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) anak-anak dari ahli waris yang tidak pantas itu, tidak boleh dirugikan oleh salahnya orang tua, apabila anak-anak itu menjadi ahli waris atas kekuatan sendiri (*uiteigen-hoofde*) artinya apabila menurut Hukum Warisan anak-anak itu tanpa perantaraan orang tuanya mendapat hak selaku ahli waris.

Akibat dari perbuatan ahli waris tersebut yang tidak pantas mengenai barang warisan, adalah batal dan bahwa seorang Hakim dapat menyatakan "tidak pantas" itu dalam jabatannya dengan tidak perlu menunggu penuntutan dari pihak apapun juga.²³

1. Hak Ahli Waris

Dapat diperinci sebagai berikut, Setelah terbuka warisan, ahli waris diberi hak untuk menentukan sikap:

- a) Menerima secara penuh (*zuivere aanvaarding*), yang dapat dilakukan secara tegas atau secara lain. Dengan tegas yaitu jika penerimaan tersebut dituangkan dalam suatu akte yang membuat penerimaannya sebagai ahli waris. Secara diam-diam, jika ahli waris tersebut melakukan perbuatan penerimaannya sebagai ahli waris dan perbuatan tersebut harus mencerminkan penerimaan terhadap warisan yang meluang, yaitu dengan mengambil, menjual atau melunasi utang-utang pewaris.

²³ Ramulyo, M. I, 2000, Perbandingan pelaksanaan hukum kewarisan Islam dengan kewarisan menurut hukum perdata (BW), Jakarta: sinar grafika, halaman 110-112.

- b) Menerima dengan reserve (hak untuk menukar) Voorrecht van boedel beschrijving atau beneficiare aanvaarding. Hal ini harus dinyatakan pada Panitera Pengadilan Negeri di tempat warisan terbuka. Akibat yang terpenting dari warisan secara beneficiare ini adalah bahwa kewajiban untuk melunasi utang-utang dan beban lain si pewaris dibatasi sedemikian rupa sehingga pelunasannya dibatasi menurut kekuatan warisan, dalam hal ini berarti si ahli waris tersebut tidak usah menanggung pembayaran utang dengan kekayaan sendiri, jika utang pewaris lebih besar dari harta bendanya.
- c) Menolak warisan. Hal ini mungkin jika ternyata jumlah harta kekayaan yang berupa kewajiban membayar utang lebih besar daripada hak untuk menikmati harta peninggalan. Penolakan wajib dilakukan dengan suatu pernyataan kepada Panitera Pengadilan Negeri setempat.²⁴
- a. Hak ahli waris warga negara asing terhadap bagian waris hak milik atas tanah

Mengenai siapa saja yang menjadi ahli waris disebutkan dalam Pasal 852 BW: “Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini”. Bagi pemeluk agama Islam diatur pula mengenai siapa saja yang dapat menjadi ahli waris dalam Pasal 171 huruf c

²⁴ Ramulyo, M. I. (1996), Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (Burgerlijk Wetboek), Jakarta: sinar grafika, Halaman 25-26.

KHI yang menyatakan: “Ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris”.

Dari ketentuan tersebut diatas dapat diketahui bahwa untuk menjadi ahli waris hanya cukup ditentukan dengan adanya hubungan darah atau hubungan perkawinan. Dalam aturan yang bersifat *Lex Specialis* mengenai perkawinan yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (UU Perkawinan) diatur pula dalam bagian ketiga Pasal 57 UU Perkawinan mengenai perkawinan campuran, yaitu perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia. Adanya ketentuan tersebut menempatkan perkawinan campuran termasuk pula kedalam perkawinan yang sah menurut hukum sehingga terpenuhilah rumusan bahwa ahli waris dapat terjadi karena hubungan perkawinan tanpa membedakan kewarganegaraan. Selanjutnya mengenai ahli waris karena hubungan darah, dari terjadinya perkawinan tersebut membawa konsekuensi akan terjadi hubungan keperdataan bagi anak-anak yang dilahirkan dalam perkawinan tersebut. Hubungan keperdataan ini termasuk pula dalam hal waris²⁵

Dalam Pasal 852 ayat (1) dan ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan menyatakan bahwa ahli waris berhak atas

²⁵ Ibid., halaman 148

warisan untuk bagian yang sama besar, tanpa membedakan jenis kelamin baik laki-laki maupun perempuan. Yang perlu ditekankan disini bahwa ahli waris berkewarganegaraan asing, hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.²⁶

2. Kewajiban Ahli Waris menurut perdata barat.

- a) Memelihara keutuhan harta peninggalan sebelum harta peninggalan dibagi.
 - b) Mencari cara pembagian yang sesuai dengan ketentuan dan lain-lain.
 - c) Melunasi utang pewaris jika pewaris meninggalkan utang.
 - d) Melaksanakan wasiat jika ada.²⁷
- 1) Kewajiban ahli waris menurut KHI.

Kewajiban Ahli Waris Terhadap Pewaris Pasal 175

- a) Kewajiban ahli waris terhadap pewaris adalah:

- 1) mengurus dan menyelesaikan sampai pemakaman jenazah selesai;

²⁶ Paramita, I. A. I. D., Yusa, I. G., & Wiryawan, I. W. (2018). "Hak Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing terhadap Harta Warisan Berupa Tanah". Kertha Semaya, No 2, halaman 3-4

²⁷ Ramulyo, M. I. Loc.cit.

- 2) menyelesaikan baik hutang-hutang berupa pengobatan, perawatan, termasuk kewajiban pewaris maupun penagih piutang;
 - 3) menyelesaikan wasiat pewaris;
 - 4) membagi harta warisan di antara ahli waris yang berhak.
- b) Tanggung jawab ahli waris terhadap hutang atau kewajiban pewaris hanya terbatas pada jumlah atau nilai harta peninggalannya. Ketentuan-ketentuan yang ada dalam Pasal 175 ini, relevan dengan dalil-dalil syar'i yang ada. Antara lain dalil tentang disuruhnya mengkapani orang yang meninggal dengan kain kapan.²⁸
- 2) Kewajiban ahli waris warga negara asing terhadap bagian waris hak milik atas tanah

Pembagian hak atas tanah waris warga negara Indonesia yang ditinggalkan oleh pewaris untuk ahli waris berupa tanah namun setelahnya merubah kewarganegaraan, maka terdapat beberapa ketentuan yang harus dijalani berkaitan dengan UUPA. Dengan berpindahnya kewarganegaraan akan berdampak pada hilangnya hak milik atas tanah namun dalam hal waris sedikit berbeda. Larangan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Indonesia (WNI) yang berpindah kewarganegaraan bukan menyebabkan hak warisnya menjadi gugur, solusinya ahli waris dapat memperoleh ganti dalam bentuk uang tunai atau hasil penjualan atas tanah waris, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (3) UUPA.

²⁸ Asmuni, Isnina,& Rahmi, A. (2021), Hukum Waris Islam, Medan: perdana publishing, halaman 114

Berdasarkan peraturan mengenai kewarisan dalam KUH Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria, Ahli waris yang telah berpindah kewarganegaraan dari Warga Negara Indonesia menjadi Warga Negara Asing tetap berhak untuk mewaris dari pewaris berkewarganegaraan Indonesia, hanya apabila harta warisan peninggalan dari pewaris ini berupa hak milik atas tanah, maka sesuai dengan ketentuan dari Pasal 21 ayat (3) ahli waris berkewarganegaraan asing ini wajib untuk melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun semenjak hilangnya kewarganegaraan Indonesia nya.²⁹

B. Upaya hukum terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing apabila tidak di lakukan peralihan

Pembagian hak atas tanah waris warga negara Indonesia yang ditinggalkan oleh pewaris untuk ahli waris berupa tanah namun setelahnya mengubah kewarganegaraan, maka terdapat beberapa ketentuan yang harus dijalani berkaitan dengan UUPA. Dengan berpindahnya kewarganegaraan akan berdampak pada hilangnya hak milik atas tanah namun dalam hal waris sedikit berbeda. Larangan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut sebagai WNI) yang berpindah kewarganegaraan bukan menyebabkan hak warisnya tersebut gugur, solusinya ahli waris dapat memperoleh ganti dalam bentuk uang

²⁹ Clarinta Trovani, Op.cit., halaman 225.

tunai atau hasil penjualan atas tanah waris, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (3) UUPA. Dalam jangka waktu 1 (satu) tahun orang yang telah mengubah kewarganegaraannya sudah harus melakukan pengalihan atas tanah yang diwarisi, jika tidak, tanah tersebut akan jatuh kepada negara. Pengalihan hak milik tanah yang diwarisi dapat dilakukan dengan meminta kepada Badan Pertanahan Nasional agar tanah tersebut statusnya diturunkan menjadi hak pakai, menghibahkan kepada subjek hak milik lain, atau dengan menjual tanah tersebut. Status hak atas tanah waris bagi warga negara Indonesia yang beralih kewarganegaraan tersebut ialah berstatus hak pakai, bilamana ia mengalihkan hak milik atas tanahnya menjadi hak pakai agar ia tetap dapat menggunakan tanahnya dengan status hak pakai atas tanah.³⁰

Ada pun akibat hukum yang diterima ahli waris warga negara asing jika tidak melakukan peralihan hak milik atas tanah dalam jangka waktu 1 tahun hak milik atas tanah tersebut akan hapus dan berakibat jatuh kepada negara. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 memberikan amanat mengenai tanggung jawab manusia dalam memelihara kelestarian lingkungan hidup pada lahan agraria. Menjaga atau merawat tanah menjadi subur serta mencegahnya supaya tidak menjadi rusak ialah suatu kewajiban bagi setiap orang atau badan hukum sesuai amanat Pasal 15 UUPA. Ketentuan Pasal 15 UUPA di atas memiliki akibat hukum, karena perbuatan menelantarkan tanah dapat membuat hilangnya hak atas tanah padanya. Lebih lanjut ketentuan yang mengatur berkenaan dengan hapusnya hak milik atas tanah bisa didapati dalam rumusan Pasal 27 UUPA yang mana di

³⁰ Syarifuddin, M. S. A. 2021. "Kedudukan Hukum dan Keabsahan Kepemilikan Hak atas Tanah Warga Negara Asing yang Berasal dari Pewarisan". Notaire, No.3, halaman 384-385.

dalamnya terdapat beberapa hal yang bisa menyebabkan hapusnya hak milik atas tanah dan berakibat jatuh kepada negara, yaitu:

1. Jatuhnya kepada Negara

a. Karena Pencabutan Hak Berdasarkan Pasal 18

Penjelasan Pasal 18 UUPA bahwa dalam hal ihwal guna keperluan bersama yang mendesak untuk kepentingan negara dan rakyat hak milik tanah bisa dicabut melalui mekanisme membayar ganti rugi. Menurut Boedi Harsono yang dikutip oleh Djoni Sumardi Gozali menyatakan bahwa pencabutan hak atas tanah merupakan tindakan untuk mengambil tanah pihak tertentu dengan memaksa sehingga terhapusnya hubungan milik antara pemilik dengan tanahnya tanpa melanggar hukum. Mencabut hak tanah bisa dilaksanakan demi keperluan bersama, termasuk kepentingan Negara dan rakyat karena kepentingan bersama perlu didahulukan dibandingkan keperluan diri sendiri. Sehingga apabila benar-benar untuk keperluan bersama maka hak milik dapat dicabut dengan paksa apabila ketika jalur musyawarah tidak membuahkan hasil. Oleh sebab itu pencabutan merupakan upaya terakhir ketika jalan musyawarah tidak mendapat titik terang serta tidak mendapatkan hasil sebagaimana yang diharapkan. Lebih lanjut ketentuan Pasal 18 UUPA diatur kembali di Undang-Undang No. 20 Tahun 1961. Di dalam Pasal 1 dinyatakan bahwa dalam hal keperluan bersama atau menyangkut banyak orang maka dengan keadaan memaksa presiden dapat mencabut hak-hak atas tanah setelah mendapat pertimbangan yang terdiri dari menteri agraria, kehakiman, dan menteri berkaitan. Dengan

demikian dari ketentuan Pasal 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 menurut Urip Santoso yang dikutip oleh Suyanto bisa didapati unsur unsur sebagai berikut:

- 1) Guna kepentingan umum
- 2) Dilakukan secara paksa
- 3) Pencabutan dilakukan oleh presiden RI
- 4) Sebelum mencabut hak atas tanah, Presiden RI mendapat pertimbangan dari para menteri
- 5) Objek pencabutan adalah hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

b. Karena Penyerahan Dengan Sukarela Oleh Pemiliknya

Terhapusnya hak milik dengan melalui penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya diatur lebih lanjut dalam PP No 36 Tahun 2005. Berdasarkan Pasal 1 bahwa penyerahan sukarela ini memang diniatkan atau dibuat demi keperluan bersama yang dilakukan oleh pemerintah. Adapun penyerahan dengan sukarela ini didasarkan di atas asas penghormatan terhadap hak atas tanah sesuai dengan Pasal 3. Dengan demikian jelaslah bila penyerahan dengan sukarela ini berdasarkan guna keperluan bersama. Lebih lanjut dalam Pasal 5 ditegaskan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum misalnya untuk keperluan pembangunan jalan raya, pasar bagi masyarakat, pelabuhan, kantorkantor pemerintah, tempat pemakaman, tempat kesehatan dan sebagainya.

c. Karena Diterlantarkan

Pasal 27 UUPA menegaskan bila maksud tanah terlantar ialah tanah yang memang sengaja atau diniatkan tidak dipergunakan dan diperuntukkan baik dari keberadaannya atau sifat daripada haknya. Namun dalam penjelasan ini tidak diatur secara eksplisit, aturan lebih rinci diatur dalam PP No.11 Tahun 2010. Menurut Pasal 2 bila sasaran dari proses penataan tanah terlantar tidak hanya sebatas tanah yang berstatus hak milik saja, tetapi meliputi HGU, HGB, hak pakai, dan hak pengelolaan yang tidak dipergunakan atau diusahakan atau dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Dengan demikian bahwa objek dalam penertiban tanah terlantar tidak hanya terfokus kepada Hak Milik saja, hal itu berlaku juga kepada Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan yang tidak dipergunakan atau dikelola dengan peruntukannya sesuai dengan sifat dan tujuannya. Namun dalam rumusan Pasal 3 terdapat pengecualian terkait objek penertiban penelantaran yaitu tanah yang dimiliki perseorangan ataupun pemerintah yang dengan tidak sengaja tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Dengan demikian bahwa dalam pasal tersebut terdapat sebuah pengecualian bagi mereka yang memiliki hak atas tanah baik hak milik ataupun hak guna usaha yaitu tidak sengaja tidak dipergunakan atau diperuntukkan sebagaimana mestinya, dalam hal ini mereka tidak mampu mengelolanya dikarenakan dari segi ekonominya baik perseorangan ataupun pemerintah. dikelola serta diambil manfaatnya oleh si pemilik tanah sehingga tidak memiliki nilai manfaat dari sisi pengelolaannya. Dalam proses pengidentifikasian tanah terlantar terdapat

panitia-panitia khusus yang disebut sebagai Panitia C yang berasal dari BPN, Pemerintah Daerah serta jajaran lembaga yang memiliki kaitan dengan peruntukkan tanah. Adapun pihak yang memiliki wewenang dalam menetapkan tanah dikategorikan terlantar ialah keputusan yang dikeluarkan oleh kepala kepala terhadap tanah yang terindikasi tanah terlantar menjadi tanah terlantar sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (7). Kemudian apabila telah disahkan sebagai tanah terlantar maka dalam waktu setahun lamanya setelah diputuskan wajib untuk dikosongkan oleh mantan pemegang haknya dan nanti diambil dan dikuasai negara.

d. Karena Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) Dan Pasal 26 Ayat (2)

Menurut ketentuan rumusan Pasal 21 ayat (3) diterangkan jika orang yang bukan kewarganegaraan Indonesia sejak berlakunya UUPA ini yang mendapatkan hak milik melalui jalur warisan namun bukan melalui wasiat atau terjadinya harta bersama karena terjadinya pernikahan ataupun WNI asli yang memiliki hak milik tetapi kehilangan kewarganegaraannya maka harus menyerahkan hak atas tanah itu kurun waktu setahun setelah didaptkannya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Kalau dalam jangka waktu tersebut namun tidak juga diserahkan dengan demikian tanah tersebut terhapus dan menjadi dikuasi oleh negara. Sedangkan menurut rumusan Pasal 26 ayat (2) menyematkan bila dalam transaksi menjual dan membeli atau tindakan semacam penukaran, pemberian dengan wasiat baik secara langsung ataupun melalui perantara dengan maksud mengalihkan hak milik kepada WNA atau WNI tetapi memiliki

kewarganegaraan lain maka dinyatakan batal demi hukum dan status tanahnya berubah menjadi tanah negara. Ketentuan di atas telah menegaskan bila hanya WNI asli dan tidak memiliki kewarganegaraan ganda yang bisa mempunyai hak milik tanah. Selain itu hal ini juga merupakan aktualisasi dari sila Pancasila yang ke tiga yakni “Persatuan Indonesia” yang mana negara memberikan hak atas tanah khusus pada Warga Negara Indonesia saja untuk kepentingan berdirinya persatuan dan kesatuan. Hal inilah yang menimbulkan munculnya nasionalitas yang bermanfaat demi mempertahankan keutuhan dan persatuan serta untuk menghindari hilangnya tanah di Indonesia akibat kepemilikan orang asing. Di Indonesia WNA hanya diperbolehkan mengambil hak atas tanah dengan status hak pakai dan hak sewa bangunan tentunya memiliki jangka waktu tertentu.

e. Tanahnya Musnah

Hapusnya kepemilikan tanah karena musnah lantaran karena terjadinya bencana alam, misalnya tanah longsor tsunami, tanah di tepi pantai yang terkena abrasi air laut, atau tanah di tepi sungai yang longsor karena meluapnya air sungai. Dengan demikian apabila tanah tersebut telah musnah maka eksistensinya telah tiada sehingga sejak terjadinya pemusnahan itu maka hak milik atas tanah terhapus dan juga menegaskan bahwa pada dasarnya memang tidak ada kepemilikan yang bersifat abadi. Dikatakan tanah itu telah musnah jika secara fisik atau eksistensinya tidak

dapat dipergunakan lagi atau singkatnya tanah itu telah hilang dengan sendirinya karena proses alamiah.³¹

Berdasarkan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa "orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlaku Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu."

Berdasarkan ketentuan tersebut, apabila seorang warga negara asing memperoleh hak milik atas tanah melalui pewarisan, maka ia wajib melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak milik tersebut. Jika dalam jangka waktu 1 tahun pemegang hak milik tersebut tidak melepaskan haknya, maka hak milik atas tanah tersebut akan jatuh kepada negara. Negara akan menguasai tanah tersebut dan dapat mengalokasikannya untuk kepentingan umum.

2. Upaya hukum terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing apabila tidak di lakukan peralihan

a. Menjual tanah

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena dua sebab, yaitu karena peristiwa hukum dan karena perbuatan hukum. Karena peristiwa hukum

³¹ Munandar, H., Aziz, S., & Armasito, A. 2020. "Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria". Muqaranah, No.2, halaman 6-9.

yaitu bahwa peralihan hak atas tanah terjadi dengan sendirinya, contoh peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu dengan terjadinya pewarisan. Sedangkan peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yaitu bahwa peralihan hak atas tanah tersebut terjadi karena ada perbuatan yang disengaja dari pemilik hak atas tanah tersebut untuk dialihkan hak nya kepada pihak lain. contoh dari peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum yaitu dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan serta pemberian dengan wasiat dan lelang.

Peralihan hak atas tanah terbagi menjadi dua bentuk, **Pertama beralih**, yaitu berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang hak nya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek hak), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. **Kedua, dialihkan** yaitu berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.

Jual beli tanah secara yuridis sebenarnya adalah mengenai jual beli hak atas tanahnya, tetapi secara umum orang banyak menyebut dengan

istilah jual beli tanah. istilah jual beli sendiri dimuat dalam peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan pertanahan yaitu Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria atau banyak dikenal dengan UUPA. Dalam pasal 26 Undang – undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa, Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur oleh peraturan pemerintah, dalam hal ini adalah peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Menurut Boedi Harsono, bahwa jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama – lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah. Objek dari peralihan hak atas tanah karena jual beli yaitu Hak milik sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUPA bahwa hak milik bisa beralih dan dialihkan.³²

Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Prosedur pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli terdapat syarat-syarat tertentu, yakni syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil dalam peralihan hak karena jual beli diantaranya bahwa yang

³² Nuridin, M. W. (2020). “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli”. Jurnal Diktum, No.2, halaman 196-197.

berhak melakukan perbuatan hukum jual beli atas tanah adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau selain sertipikat (bilamana tanah tersebut belum didaftar). Kemudian seseorang yang berwenang menjual tanahnya adalah jika seorang tersebut sudah dewasa, jika belum dewasa maka perbuatan hukum jual beli ini bisa diwakili oleh walinya, atau bisa juga penjualnya diwakili oleh orang yang di berikan kuasa yang dibuktikan dengan menunjukkan surat kuasa notaris.

Selain syarat materiil ada juga syarat formil yang harus dipenuhi dalam perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. syarat formil yang dimaksud adalah bahwa setiap perbuatan hukum jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat jual beli yang mengharuskan pembuktiannya dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa Peralihan hak atas dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Pasal tersebut menjelaskan bahwa semua kegiatan peralihan hak atas tanah, kecuali lelang, maka harus dibuktikan dengan akta oleh PPAT. Tujuan dibuatnya akta dalam peralihan hak tersebut demi menjamin kepastian hukum para pihak, bahwa kegiatan peralihan hak tersebut benar –

benar telah dilaksanakan dan juga sebagai dasar dalam pendaftaran peralihan hak nya kepada Kantor Pertanahan setempat.

Prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu setelah PPAT membuat akta jual beli tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen–dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota setempat, selambat – lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen – dokumen yang perlu diserahkan dalam pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan setempat adalah:

- a) Surat permohonan pendaftaran Pemindahan hak yang di tandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;
- b) Surat kuasa tertulis dari pembeli, jika yang mengajukan permohonan
- c) pendaftaran Pemindahan hak bukan pembeli;
- d) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih
- e) menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- f) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- g) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli);
- h) Sertipikat hak atas tanah asli yang dialihkan (diperjualbelikan);
- i) Izin pemindahan hak bila diperlukan.

- j) Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang; dan
- k) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan PPh, dalam hal pajak tersebut terutang.

Setelah dokumen – dokumen tersebut disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat, maka Kantor Pertanahan tersebut akan memproses dengan melakukan pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertipikat, dan daftar lainnya.³³

Berdasarkan pada Pasal 23 ayat (3) UUPA maka warga negara Indonesia yang Telah berpindah kewarganegaraan asing atau warga negara asing yang memiliki keturunan ahli waris atau hubungan darah dari seseorang yang berwarganegara Indonesia yang meninggal dunia masih mendapatkan haknya menjadi ahli waris dan dapat memiliki hak atas tanah yang berstatus hak milik dari harta waris tersebut. Kepemilik hak atas tanah yang berstatus hak milik tersebut tentunya dibatasi jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun sehingga dari jangka waktu tersebut maka pemilik yang telah berstatus warga negara asing wajib mengalihkan haknya kepada orang lain yang berkewarganegara Indonesia. Adapun pengalihan tersebut sesuai pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu dapat melalui jual beli, tukar menukar yang obyeknya bukan kepemilikan hak atas tanah misalnya hak milik tanah warga negara asing ditukar dengan apartemen/rumah susun yang berstatus hak milik, hibah, dan lelang Adapun

³³ Ibid., halaman198-200.

setelah jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun ternyata warga negara asing yang menguasai tanah yang berstatus hak milik tidak mengalihkan haknya maka tanah tersebut akan beralih dengan sendirinya menjadi tanah negara sehingga warga negara asing yang menguasai tanah tersebut seolah-olah melepaskan haknya atau kehilangan haknya. Jika ternyata tanah tersebut beralih menjadi tanah negara maka warga negara asing tersebut masih diberikan hak oleh negara untuk mengajukan permohonan kepada negara untuk mendapatkan tanah tersebut dengan status hak pakai, hal ini telah diatur dalam Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Penguasaan warga negara asing atas tanah yang berstatus Hak Pakai juga memiliki jangka waktu yang telah diatur dalam Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun³⁴.

b. Menurunkan status hak milik atas tanah menjadi hak pakai

Pengertian Hak Pakai disebutkan dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA yaitu hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam

³⁴ Syarifuddin, M. S. A. Op.cit., halaman 385-386.

perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa tanah, atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Dalam pengertian Hak Pakai terkandung bahwa:

- 1) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan tanah dan/atau memungut hasil dari tanah;
- 2) Tanah Hak Pakai bisa untuk keperluan mendirikan bangunan dan atau pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan;
- 3) Tanah Hak Pakai berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain;
- 4) Hak Pakai terjadi dengan keputusan pemberian hak atau dengan perjanjian pemberian hak dengan pemilik tanah;
- 5) Perjanjian pemberian hak antara pemegang Hak Pakai dan pemilik tanah bukan perjanjian sewa menyewa tanah, atau perjanjian pengolahan tanah.

Mengenai rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh warga negara asing pada tersebut diatas yaitu merupakan rumah tinggal di atas tanah hak pakai atau hak pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mengenai jangka waktu pemberian hak pakai tersebut diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun), hal ini

sesuai dengan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Adapun subyek pemegang hak pakai yaitu warga negara asing atau ahli waris yang berpindah kewarganegaraan menjadi warga negara asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Pada dasarnya warga negara asing tidak dapat menguasai hak atas tanah dengan status hak milik tetapi masih dimungkinkan bagi warga negara asing untuk menguasai hak atas tanah dengan status hak milik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 UUPA, yaitu warga negara asing yang menguasai hak atas tanah dengan status hak milik karena sebagai berikut:

- 1) Pewarisan secara *ab-intestato* (menurut undang-undang), artinya yang merupakan faktor penentu dalam hubungan pewarisan yaitu adanya hubungan darah antara pewaris dan ahli waris;
- 2) Perkawinan campur dengan persekutuan harta, artinya seseorang yang berwarganegaraan indonesia menikah dengan seseorang yang berwarganegaraan asing kemudian membeli tanah yang berstatus hak milik yang diatasnamakan seseorang yang berwarganegaraan indonesia;

3) Peralihan kewarganegaraan dari warga negara Indonesia menjadi warga negara asing, artinya seseorang yang berpindah kewarganegaraan tersebut masih menguasai hak atas tanah berstatus hak milik.

Salah satu tujuan dari hukum waris yaitu mengontrol mengenai beralihnya harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seorang yang meninggal dunia juga dampaknya kepada ahli waris. Terkait pemindahan hak atas tanah dari pewaris ke ahli warisnya yang mempunyai kewarganegaraan berbeda, terdapat adanya pembatasan-pembatasan terkait pemindahan hak atas tanah tersebut yaitu membatasi terkait kecakapan berhak dalam hal ini yaitu kewarganegaraan, menurut UUPA disebutkan sejatinya hanya Warga Negara Indonesia yang bisa memiliki keterkaitan sepenuhnya terhadap air, bumi, dan ruang angkasa. Pernyataan tersebut kemudian diperjelas kembali dalam UUPA hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Hal ini menunjukkan bahwa bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia dapat diberikan hak pakai sebagaimana tercantum dalam Pasal 42 UUPA.³⁵

Kepemilikan warga negara asing di Indonesia, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 42 UUPA bahwa Subjek Hak Pakai diatur dalam Pasal 42 UUPA, yaitu:

- 1) Warga negara Indonesia;
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

³⁵ *ibid.*, halaman 392-394.

- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia);
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Kemudian, hal tersebut diatur pula pada Pasal 49 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa subjek hak pakai yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- d. badan keagamaan dan sosial; dan
- e. orang asing.

Jadi pada dasarnya warga negara asing yang tinggal di Indonesia hanya bisa memiliki tanah dan bangunan sebatas hak pakai dan hak sewa. Hal ini diatur lebih rinci lagi dalam Pasal 3 Permen Agraria 29/2016:

1. Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia *sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan, dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.*
2. Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, maka rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwariskan.

3. Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Orang Asing, maka ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁶

Jadi, pada dasarnya warga negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia yang dapat memiliki hak pakai di Indonesia.

C. Ketentuan peralihan terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing

Salah satu perintah UUPA adalah Untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Untuk melaksanakan pendaftaran tanah tersebut maka dibebankan kepada pemerintah sebagai petugasnya dan para pemilik tanah berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasai/ dimilikinya. Produk akhir dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah sertifikat yang berisikan muatan kepastian hukum akan jenis hak atas tanahnya, subjek haknya dan objek haknya yang sifatnya lebih konkrit.³⁷

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti

³⁶ *ibid.*, halaman 391-392

³⁷ Fajaruddin, Ibrahim Nainggolan, 2018, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Medan: Pustaka Prima, Halaman 32.

haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

1. Adanya serangkaian kegiatan.

Kata-kata "serangkaian kegiatan" menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuan-nya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun

yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2. Dilakukan oleh Pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan Kepastian hukum di bidang pertanahan. Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

3. Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Kata-kata "terus-menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang

hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

4. Secara teratur.

Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus ber-landaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biar pun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah adalah UUPA, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, dan sebagainya.

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

6. Pemberian surat tanda bukti hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.³⁸

Peralihan hak atas tanah sangat penting. Sengketa berkaitan dengan hak milik atas tanah karena warisan sering terjadi karena setelah meninggalnya pewaris, para ahli warisnya tidak segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah. Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan: "Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah³⁹

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud beralih dan dialihkan. Boedi Harsono memberikan pengertian beralih dan dialihkan, yaitu:

³⁸ Urip Santoso, S. H. 2019. Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, Jakarta: Prenada Media, halaman 13-16.

³⁹ Murni, C. S. (2020), " Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan", Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum, No 2, halaman 130.

a. Beralih

Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah di sini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut.

b. Dialihkan

Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu bisa berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat.⁴⁰

A.P. Parlindungan mengatakan bahwa peralihan hak-hak tanah seluruhnya, dapat terjadi karena penyerahan, pewarisan, pewarisan-legaat, penggabungan budel, pencabutan hak, lelang. Penyerahan ini dapat berwujud jual beli, hibah ataupun tukar menukar dan pewakafan. Pewarisan suatu hak terjadi jika yang mempunyai hak meninggal dunia. Peralihan karena wasiat legaat, suatu lembaga yang berlaku di kalangan masyarakat yang tunduk kepada Hukum Perdata. Penggabungan Budel dapat terjadi jikalau hak atas suami isteri dan salah satu meninggal dunia maka jika salah satu dari padanya adalah ahli waris dapat mengajukan permohonan pencatatan hak atas namanya dengan melampirkan Surat Keterangan Kewarisan. Pencabutan hak dapat terjadi karena pembebasan.⁴¹

⁴⁰ Urip santoso, 2015, Perolehan hak atas tanah, Jakarta: Prenada media, halaman 130-131.

⁴¹ Anggoro, D. W., & Savitri, M. S. (2016). "Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". *Jurnal Panorama Hukum*, No.1, 73-86.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dengan demikian, sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan wajib didaftar dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi tertibnya tata usaha pendaftaran tanah serta akuratnya data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.⁴²

1. Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris.

Peralihan hak atas tanah berdasarkan surat pernyataan ahli waris terjadi karena adanya pewarisan atas tanah tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa apabila orang yang mempunyai hak milik atas tanah meninggal dunia, maka hak miliknya secara otomatis beralih kepada ahli warisnya yang sah. Pewarisan mungkin terjadi dengan atau tanpa wasiat. Apabila dikaitkan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, maka yang terpenting adalah perbuatan hukum yang harus dilakukan oleh penerima warisan hak atas tanah tersebut, misalnya mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang diterimanya sebagai objek hak warisan. Pendaftaran peralihan hak karena warisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa:"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah

⁴² Ekawati, D, *et.al* (2021). "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia". *Community Service Journal*, No.2, halaman 90-101.

susun melalui jual beli, tukar, menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku”Kemudian pada ayat (2) di sebutkan:”Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Dari ketentuan yang ternyata dalam Pasal 37 ayat (2) di atas yang dimaksud dengan pengecualian dalam ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), yang tujuannya adalah untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.⁴³

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui dua cara, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 22 UUPA yaitu: Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat, Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan oleh pemerintah, Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang. Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi melalui 2 (dua) cara yaitu:

⁴³ Habibah, H. (2022). “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan. *Journal Of Administrative And Social Science*”, No.1, halaman 95-96.

1. Secara originair merupakan terjadinya Hak Milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah dan karena undang-undang;
2. Secara derivatif merupakan terjadinya Hak Milik atas tanah dimana suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual beli, tukarmenukar, hibah, pewarisan. Akibat dari terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lainnya.⁴⁴

Peralihan hak karena pewarisan diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

- a. Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli warisnya dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli

⁴⁴ Syarifuddin, M. S. A, *Op.cit.*, halaman 389-390.

waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.

- b. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan dokumen-dokumen surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan orang bersangkutan menguasai tanah dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau surat keterangan Kepala Desa/ Lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris.
- c. Jika penerima waris terdiri dari satu orang, maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris seperti tersebut pada angka 1 di atas.
- d. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan suatu tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung

dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- e. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan / atau akta pembagian waris tersebut.⁴⁵

Peralihan hak karena pewarisan pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. arti, bahwa Dalam sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Dapat Dari uraian diatas, diketahui bahwa secara otomatis telah terjadi pemindahan hak dari pewaris kepada ahli warisnya, perubahan yang akan timbul yaitu pada data yuridis dalam alas hak menjadi yang Pendaftaran objek warisan. peralihan hak atas tanah harus dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik dan data yuridis, hal tersebut dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang: mutakhir.⁴⁶

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan Hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan,sertipikat hak

⁴⁵ Irvan, M., Warman, K., & Arnetti, S. (2019), "Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran", *Lambung mangkurat law journal*, No 2, Halaman 156-157.

⁴⁶ Habibah, H, Op.cit, Halaman 97.

yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli warisnya. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftarkan, wajib juga diserahkan dokumen-dokumen yang disebut dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b. Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan. Tetapi jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan haknya tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lainnya, misalnya akta PPAT, akta pembagian waris tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.⁴⁷

2. Proses peralihan hak milik atas tanah ahli waris warga negara asing

Dalam Putusan Pengadilan Nomor 141/G/2010/PTUN-JKT, dalam pertimbangan hakim sesuai pasal 852 KUH Perdata, Majelis Hakim sependapat

⁴⁷ Ibid., halaman 98.

bahwa setiap keturunan berhak mewarisi dari orang tuanya, namun dari ketentuan tersebut tidak ditemukan lembaga mana yang berhak mengeluarkan Surat Keterangan Hak Mewaris terhadap Warga Negara Asing yang orang tuanya Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena peristiwa hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli warisnya dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris. Sebagaimana dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4. Peralihan hak karena pewarisan diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

- a. Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.

Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli warisnya dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.

- b. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan dokumen-dokumen surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan orang bersangkutan menguasai tanah dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau surat keterangan Kepala Desa/ Lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris.
- c. Jika penerima waris terdiri dari satu orang, maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris seperti tersebut pada angka 1 di atas.
- d. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan suatu tanda bukti sebagai ahli waris

dan akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- e. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan / atau akta pembagian waris tersebut. Prosedur permohonan peralihan hak karena pewarisan Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:

- 1) Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan:
 - a) Sertipikat hak atas tanah atau sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - b) Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal

pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;

c) Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa:

1) wasiat dari pewaris, atau

2) putusan Pengadilan, atau

3) penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau

4) bagi Warga Negara Indonesia penduduk asli: surat Keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris, bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

d) Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;

e) Bukti identitas ahli waris;

2) Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/ Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan/ penetapan

atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- 3) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
- 4) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- 5) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.
- 6) Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini dalam daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

Dengan peralihan hak dimaksudkan oleh para pihak adalah untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak yang lain. Pihak yang menerima hak akan memperoleh hak dalam status asal, tanpa perubahan dan untuk waktu selama-lamanya. Dengan jatuhnya tanah kepada ahli waris, terjadilah

pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu satunya, jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat, maka tanah dimaksud telah menjadi milik masing-masing ahli waris. Jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah kepada ahli waris bukan karena suatu perbuatan hukum, melainkan berpindah karena peristiwa hukum. Dilihat dari Putusan Pengadilan Nomor 141/G/2010/PTUN-JKT, dalam pertimbangan hakim sesuai pasal 852 KUH Perdata, Majelis Hakim sependapat bahwa setiap keturunan berhak mewarisi dari orang tuanya, namun dari ketentuan tersebut tidak ditemukan lembaga mana yang berhak mengeluarkan Surat Keterangan Hak Mewaris terhadap Warga Negara Asing yang orang tuanya Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing. Berdasarkan putusan tersebut, artinya Sunesh Rattan Ladharam sebagai warga negara asing dapat mewaris tanpa wasiat, namun ia dalam jangka waktu 1 (satu) tahun harus melepaskan hak milik atas tanah tersebut. Pelepasan hak dapat dilakukan dengan menjual hak milik yang diperolehnya kepada pihak lain yang dapat memiliki hak milik atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum agraria di Indonesia.⁴⁸

BAB IV

⁴⁸ Irvan, M., Warman, K., & Arnetti, S. (2019). Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran. *Lambung mangkurat law journal*, 4(2), halaman 155-158.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Mengacu pada ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat disimpulkan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, berhak mendapatkan hak milik atas tanah dalam jangka waktu 1 tahun sejak di perolehnya hak tersebut dan ahli waris warga negara asing wajib melepaskan hak milik atas tanah tersebut dalam jangka waktu 1 tahun jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
2. Akibat hukum Terkait harta waris berupa sebidang tanah dengan status Hak Milik dari pewaris, secara hukum, hak atas tanah tersebut harus dialihkan kepada ahli waris, baik yang merupakan warga negara Indonesia maupun yang telah menjadi warga negara asing. Meskipun ahli waris tersebut telah beralih kewarganegaraan menjadi warga negara asing dan masih menguasai tanah berstatus Hak Milik, haknya untuk menguasai tanah tersebut tidak otomatis hilang. Namun, menurut ketentuan hukum yang berlaku, ahli waris hanya diperbolehkan menguasai tanah berstatus Hak Milik untuk jangka waktu maksimal

satu tahun. Jika melebihi periode satu tahun, tanah tersebut akan dianggap sebagai tanah negara.

3. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai ketentuan peralihan terhadap hak milik atas tanah yang di peroleh ahli waris berkewarganegaraan asing yang menyatakan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

B. Saran

1. Adapun saran dari penulis ahli waris warga negara asing harus mengalihkan hak atas tanah yang di dapat dari pewarisan sebelum jangka waktu 1 tahun setelah di berinya hak tersebut agar hak tersebut tidak jatuh kepada negara dan jika hak milik atas tanah masih di miliki ahli waris maka ahli waris dapat mengajukan permohonan Hak Pakai kepada Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
2. Ada pun langkah hukum Ahli waris warga negara asing yang masih menguasai tanah Hak Milik dapat melakukan peralihan dengan menjual tanah tersebut kepada warga negara Indonesia atau mengajukan

permohonan Hak Pakai kepada Badan Pertanahan Nasional sesuai peraturan yang berlaku.

3. Dengan demikian, penting bagi ahli waris berkewarganegaraan asing untuk segera mengambil tindakan yang diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar tidak menghadapi masalah hukum atau kehilangan hak atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Hakim Siagian. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: Pustaka Prima.
- Abdul latief et.al. 2019. *Pendidikan Kewarganegaraan*. sulawesi selatan: Yayasan Ahmar Cendekia Indonesia.
- Asmuni et.al. 2021. *Hukum Waris Islam*. Medan: perdana publishing.
- Fajaruddin dan Ibrahim nainggolan. 2018. *beda nama dan jaminan kepastian hukum sertifikat hak atas tanah*. Medan: Pustaka prima.
- I ketut markeling. 2016. *Bahan Kuliah Hukum Perdata (Pokok Bahasan Hukum Benda)*. Denpasar: Pustaka Prima.
- Ida Hanifah. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Pustaka Prima.
- Lilawati giting. 2022. *Asas pemisahan horizontal dalam hukum jaminan kebendaan di indonesia*. Medan: Pustaka prima.
- Mohammad idris ramulyo. 1996. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (Burgerlijk Wetboek)*, Jakarta: sinar grafika.
- Mohammad idris ramulyo. 2000. *Perbandingan pelaksanaan hukum kewarisan Islam dengan kewarisan menurut hukum perdata (BW)*. Jakarta: sinar grafika.
- Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti. 2008. *pokok-pokok hukum perdata*. Jakarta: PT Intermasa.
- Syafrida hafni sahir. 2022. *metode penelitian*. Medan: Penerbit kmb indonesia
- Titik triwulan tutik. 2010. *hukum perdata dalam sistem hukum nasional*. Jakarta: prenada media group.
- Urip Santoso. 2019. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Wati rahmi ria dan Muhamad zulfikar. 2018. *hukum waris berdasarkan sistem perdata barat dan kompilasi hukum islam*. Lampung: justice publisher.

B. Jurnal

- Agnes Geraldine Olga Supriyana, I Nyoman Putu Budiarta dan I Ketut Sukadana. "Status hukum tanah hak milik bagi ahli waris yang pindah kewarganegaraan menjadi warga negara asing". Jurnal Interpretasi Hukum. Volume 1. Nomor 2. September 2020
- Amadeo Tito Sebastian dan Habib Adjie. "Hak Ahli Waris Warga Negara Asing atas Obyek Waris Berupa Saham Perseroan Terbatas Penanaman Modal dalam Negeri". Jurnal Hukum. Volume 10. No.2. juli 2018.
- Christiana Sri Murni . "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan", Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum. Volume 6. Nomor 2. Juni 2020
- Christine Martha Rinauly Sibarani et.al. "Perlindungan Hukum bagi Warga Negara Asing dalam Pembagian Hak Waris Terkait Hak Milik Tanah di Indonesia". Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab".Volume 05 Nomor 1. januari 2024.
- Clarinta Trovani. "Hak Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing Terhadap Harta Warisan Berupa Tanah Hak Milik Dari Pewaris Berkewarganegaraan Indonesia". Indonesian Notary. Volume 3. Nomor 14. maret 2021.
- Denny Widi Anggoro dan Miya Savitri. "Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". Jurnal Panorama Hukum. Volume 1. No 1. Juni 2016.
- Dian Ekawati *et.al.* "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia". Community Service Journal. Volume 2. Nomor 1. 2021.
- Habibah. "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan. Journal Of Administrative And Social Science". Volume 1. No. 1 Januari 2022.
- Haris Munandar et.al "Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria". jurnal Muqaranah. volume 4 No.2. desember 2020.
- Ida Ayu Ide Dinda Paramita et.al. "Hak Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing terhadap Harta Warisan Berupa Tanah". Kertha Semaya. No 2. 2018.
- Lynda Chayadi. "Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing

Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah". Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum. Volume 7. Nomor 2. Desember 2020.

Muhammad Irvan et.al. "Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran", Lambung mangkurat law journal. Volume 4 No 2. September 2019

Muhammad Setya Ady Syarifuddin. "Kedudukan Hukum dan Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing yang Berasal Dari Pewarisan". Notaire. Volume 4. Nomor 3. mei 2021.

Nuridin dan Muhammad Wildan. "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli". Jurnal Diktum, volume 8. november 2020.

Wahyu Simon Tampubolon. "Upaya perlindungan hukum bagi konsumen ditinjau dari undang undang perlindungan konsumen". Jurnal Ilmiah Advokasi. Volume 04. Nomor 01. Maret 2016.

C. Peraturan perundang-undangan

Kitab UndangUndang Hukum Perdata

Peraturan menteri Nomor 3 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya
Kita merajut surat ini agar disebarkan
nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

**SURAT KEPUTUSAN PROPOSAL SKRIPSI
DAN PENGHUJUKAN DOSEN PEMBIMBING**

Nomor: 1261/KEP/IL.3.AU/UMSU-06/F/2024

Bismillahirrahmanirrahim

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Berdasarkan Surat Persetujuan Kepala Bagian Hukum Perdata, Menetapkan Proposal Skripsi dan Dosen Pembimbing Skripsi:

Nama : **ACHMAD FARIZI NASUTION**
NPM : 2006200203
Prodi/Bagian : **Hukum / Hukum Perdata**
Jenjang Studi : Strata-1 (S-1)
Judul Proposal : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS WARGA
NEGARA ASING TERHADAP BAGIAN WARIS BENDA TIDAK
BERGERAK DI INDONESIA**

Pembimbing : **Dr. ISNINA, S.H., M.H.**
Pembanding : **Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.**

Dengan demikian mahasiswa yang bersangkutan diizinkan untuk menyusun skripsi dengan ketentuan:

1. **Penulisan berpedoman pada buku panduan penulisan Skripsi**, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. **Tanggal Seminar: 29 JULI 2024**
3. Waktu bimbingan rata-rata 9 (sembilan) kali pertemuan dengan dosen pembimbing.
4. **Surat penetapan proposal dan penghujukan dosen pembimbing ini berlaku sampai tanggal: 29 JANUARI 2025**

Ditetapkan di : Medan
Pada Tanggal : 30 Muharram 1446 H
05 Agustus 2024 M

Wassalam
Dekan,



Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

- Tembusan :
1. Kepala Bagian
 2. Pertinggal

