



**STATUS HUKUM HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH BAGI AHLI WARIS YANG
BERALIH KEWARGANEGARAAN**

Oleh
Putu Andhika Kusuma Yadnya
Faculty of Law, Tabanan University
Email: andhikayadnya@gmail.com

Abstrak

Pengaturan kepemilikan tanah bagi ahli waris yang menjadi warga negara asing menimbulkan pertentangan norma hukum. Menurut KUHPerdara, ahli waris tetap berhak menerima warisan dari pewaris yang adalah warga negara Indonesia (Pasal 852). Namun, pengaturan kepemilikan tanah juga diatur dalam UUPA. Permasalahan yang muncul adalah: (1) Bagaimana aturan kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Indonesia, dan (2) Apa akibat hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah jika ahli waris berubah kewarganegaraan?. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum yang digunakan mencakup sumber-sumber primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data menggunakan metode bola salju, sedangkan analisis data dilakukan melalui deskripsi, interpretasi, sistematisasi, dan argumentasi hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat pertentangan norma hukum dalam pengaturan kepemilikan tanah bagi ahli waris. KUHPerdara memberikan hak kepada ahli waris untuk menerima warisan dari pewaris yang adalah warga negara Indonesia, sedangkan UUPA mengatur kepemilikan tanah. Dalam situasi khusus, prinsip *lex specialis derogate legi generale* berlaku, sehingga ketentuan UUPA menjadi yang berlaku. Akibatnya, jika ahli waris beralih menjadi warga negara asing, sertifikat hak milik atas tanah dapat dibatalkan dengan keputusan dari Kepala Kantor Pertanahan.

Kata Kunci: Beralih Kewarganegaraan, Status Kepmilikan, Ahli Waris

PENDAHULUAN

Perkawinan campuran antara warga negara Indonesia dan warga negara asing semakin sering terjadi dengan adanya interaksi antara penduduk setempat dan orang asing yang datang ke Indonesia. Namun, dalam hal ini terdapat pertentangan norma hukum terkait kepemilikan tanah oleh ahli waris yang beralih menjadi warga negara asing. Di satu sisi, menurut KUHPerdara, ahli waris tetap berhak menerima warisan dari pewaris yang adalah warga negara Indonesia. Di sisi lain, pengaturan atas kepemilikan tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pada penelitian ini, ditemukan bahwa warga negara Indonesia memiliki hak kepemilikan tanah yang diatur dalam UUPA,

termasuk hak atas tanah yang diperoleh melalui warisan. Namun, hak kepemilikan tanah oleh orang asing dibatasi di Indonesia. Ketika seorang warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya dan menjadi orang asing, hak milik atas tanah yang dimilikinya harus dilepas dalam jangka waktu satu tahun sesuai dengan UUPA. Jika tidak, hak tersebut akan dihapus dan tanah menjadi milik negara.

Namun, terdapat pengecualian terkait status kewarganegaraan bagi orang asing yang sebelumnya adalah warga negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran. Orang asing eks warga negara Indonesia dapat mengajukan surat pernyataan untuk mempertahankan kewarganegaraan Indonesia. Hal ini didasarkan pada undang-undang



.....
 kewarganegaraan yang memungkinkan seseorang untuk mempertahankan kewarganegaraan Indonesia meskipun telah kehilangan status WNI.

Dalam konteks ini, terdapat pertentangan norma hukum antara KUHPerdara yang memberikan hak kepemilikan tanah kepada ahli waris dan UUPA yang membatasi kepemilikan tanah oleh orang asing. Konflik norma ini dapat menimbulkan pertanyaan mengenai status kepemilikan tanah oleh ahli waris yang beralih menjadi warga negara asing. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan mengklarifikasi aspek hukum terkait permasalahan tersebut, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual.

Dalam tulisan ini, akan dikemukakan rumusan masalah yang menjadi fokus pembahasan. Pertama, bagaimana pengaturan kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Indonesia? Kedua, apa akibat hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah jika ahli waris telah beralih kewarganegaraan?

METODE PENELITIAN

Studi ini mengadopsi pendekatan penelitian normatif,[1] yang merupakan salah satu model penelitian hukum dalam konteks yurisprudensi.[2] Pendekatan normatif[3] berfokus pada analisis aturan hukum, prinsip, dan doktrin, serta mengevaluasinya berdasarkan kriteria normatif seperti moralitas, keadilan, dan efisiensi. Berbeda dengan penelitian empiris yang mengandalkan pengumpulan dan analisis data dari dunia nyata, penelitian normatif lebih bersifat teoretis dan deduktif, dan berupaya mengembangkan teori normatif dan kerangka kerja yang dapat memandu pengambilan keputusan hukum dan pembuatan kebijakan. Secara keseluruhan, pendekatan normatif merupakan alat berharga bagi sarjana dan praktisi hukum yang bertujuan untuk secara kritis mengkaji dan meningkatkan sistem hukum. Pendekatan penelitian yang digunakan

adalah pendekatan undang-undang,[4] dan pendekatan konseptual.[5] Selain itu, sumber hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer[6] dan bahan hukum sekunder[7] yang relevan untuk mengkaji terdapat pertentangan norma hukum antara KUHPerdara yang memberikan hak kepemilikan tanah kepada ahli waris dan UUPA yang membatasi kepemilikan tanah oleh orang asing. Selanjutnya, teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan metode sistematis melalui tinjauan pustaka[8], dan teknik analisis bahan hukum menggunakan deskripsi.[9]

HASIL DAN PEMBEHASAN

1. Kepastian Pengaturan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia

Konteks dari pemahaman di atas adalah mengenai kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Indonesia dan peraturan yang mengatur pengaturan kepemilikan tanah tersebut. Dalam hukum perdata, salah satu cara untuk memiliki hak kebendaan adalah melalui pewarisan. Hukum waris mengatur cara beralihnya hak-hak dan kewajiban-kewajiban atas harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia kepada orang lain yang masih hidup. Ahli waris yang berhak menerima warisan termasuk dalam ketentuan KUHPerdara, di mana anak-anak dan suami atau istri hidup terlama memiliki hak yang sama dalam menerima warisan.

Namun, dalam konteks kepemilikan tanah, peraturan lebih lanjut diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur bahwa hanya warga negara Indonesia yang boleh memiliki tanah di Indonesia secara hak milik. Warga negara asing dapat mengusahakan tanah melalui hak pakai dan hak sewa.

Dalam hal ahli waris yang beralih menjadi warga negara asing, terdapat pertentangan norma hukum antara KUHPerdara yang memberikan hak waris kepada semua ahli waris tanpa membedakan jenis kelamin atau kewarganegaraan, dengan



UUPA yang membatasi kepemilikan tanah oleh warga negara asing. Dalam menyelesaikan perselisihan norma, dapat digunakan asas preferensi hukum seperti asas *lex specialis derogate legi generale*, di mana aturan yang lebih khusus mengalahkan aturan yang bersifat umum. Dalam hal ini, UUPA yang merupakan undang-undang yang lebih khusus mengenai kepemilikan tanah akan berlaku.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli tanah, hibah tanah, atau pewarisan. Bagi warga negara asing, mereka dapat memperoleh hak pakai atas tanah dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan UUPA. Selain itu, kepemilikan tanah oleh warga negara asing harus dilepaskan jika mereka memutuskan untuk menjadi warga negara asing. Hak milik atas tanah memiliki sifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, namun tetap tunduk pada fungsi sosial tanah.

Dalam konteks ahli waris yang berpindah kewarganegaraan, UUPA mengatur bahwa meskipun hak milik atas tanah hilang, ahli waris tetap berhak menerima ganti rugi dalam bentuk uang tunai atau hasil penjualan atas tanah warisan tersebut.

2. Status Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Berdasarkan KUHperdata, Atas Waris dan Berdasarkan Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Hukum waris dan pewarisan merupakan kumpulan aturan yang mengatur proses perpindahan kekayaan dan hak-hak seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Dalam konteks hak milik atas tanah, para ahli waris dapat memperoleh hak milik atas tanah berdasarkan ketentuan KUH Perdata. Hak ini diberikan kepada keluarga sedarah, termasuk yang sah menurut hukum dan yang diluar perkawinan, serta suami atau istri yang hidup terlama. Anak dari pewaris dapat memiliki hak atas tanah warisan dengan bukti berupa Surat Ahli Waris atau penetapan

waris dari pengadilan Negeri. Penting diketahui bahwa pewarisan perdata tidak membedakan jenis kelamin dalam pembagian warisan, asalkan keluarga sedarah dan anak yang diluar perkawinan diakui sah, mereka berhak mendapatkan bagian dari pembagian warisan.

Kewarganegaraan juga memiliki peran penting dalam konteks pewarisan. Warga negara Indonesia adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan sebagai warga negara Indonesia melalui undang-undang. Di Indonesia, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Jika seorang ahli waris berganti kewarganegaraan, hak milik atas tanah yang diwarisinya dapat berubah menjadi hak pakai atau harus dialihkan kepada pihak lain, seperti Badan Pertanahan Nasional atau penerima waris yang berhak.

Dalam adat Bali, hukum waris mengatur bahwa suami, istri, dan anak-anak yang lahir dalam perkawinan adat Bali memiliki kedudukan khusus sebagai ahli waris yang mewarisi hak dan kewajiban dari orang tua dan leluhur mereka. Pembagian hak atas tanah warisan dalam hukum adat Bali dapat dilakukan baik pada saat pewaris masih hidup maupun setelah pewaris meninggal dunia. Proses pembagian ini melibatkan musyawarah dan penyelesaian secara kekeluargaan.

Pembagian warisan dalam hukum adat Bali dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu pembagian pada saat pewaris masih hidup atau setelah pewaris meninggal dunia. Dalam konteks ini, anak kandung dan anak angkat memiliki kedudukan sebagai ahli waris purusa yang berhak atas tanah warisan. Penting dicatat bahwa hukum adat Bali tidak mengatur hak milik atas tanah untuk ahli waris.

3. Hak-hak Atas Tanah Yang Dapat Diperoleh Orang Asing

Orang asing dapat memiliki beberapa hak atas tanah dan bangunan di Indonesia. Pertama, mereka dapat memperoleh hak pakai



atas tanah dengan jangka waktu tertentu. Hak pakai ini diberikan atas tanah negara, tanah hak milik, dan tanah hak pengelolaan. Jangka waktu maksimal hak pakai adalah 30 tahun, namun dapat diperpanjang dan diperbaharui sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan. Orang asing juga dapat memiliki hak sewa untuk bangunan, di mana mereka dapat menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar uang sewa.

Selanjutnya, orang asing dapat memiliki hak milik atas satuan rumah susun (Sarusun). Satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang digunakan sebagai tempat hunian secara terpisah. Hak milik atas Sarusun bersifat perseorangan dan terpisah dari hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak milik atas Sarusun dapat digabungkan, dipisahkan, dialihkan, dan dijamin.

Selain itu, orang asing yang memiliki dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian. Hal ini berlaku untuk rumah tapak di atas tanah dengan hak pakai atau hak milik, serta rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai, hak guna bangunan, atau tanah hak milik. Namun, kepemilikan ini dapat dibatasi oleh harga, luas tanah, jumlah unit rumah atau Sarusun, serta peruntukkan sebagai tempat tinggal.

Dalam konteks pewarisan, jika seorang orang asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian tersebut dapat diwariskan kepada ahli waris. Namun, ahli waris yang juga orang asing harus memenuhi persyaratan dokumen keimigrasian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Akibat Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah Beralih Kewarganegaraan

Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk menyediakan informasi kepada pihak-

pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum terkait tanah. Data tersebut disajikan dalam bentuk daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Asas pendaftaran yang terbuka memastikan bahwa data tersebut tersedia untuk umum.

Selain itu, pendaftaran tanah juga menghasilkan tanda bukti hak yang disebut sertifikat. Namun, jika hak atas tanah berubah atau dilepaskan, hal ini akan berdampak pada sertifikat hak milik. Menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA, hak atas tanah yang beralih kepada orang asing atau hak milik yang dimiliki oleh WNI yang kehilangan kewarganegaraannya harus dilepaskan dalam jangka waktu satu tahun. Pelepasan hak dilakukan melalui penjualan atau pelepasan hak yang direkam dalam akta notaris dengan judul "Jual-Beli dengan Pelepasan Hak" atau "Pelepasan Hak".

Apabila WNI kehilangan kewarganegaraannya, mereka diwajibkan untuk segera memindahkan tanah yang mereka miliki dengan cara menjual atau menghibahkan kepada orang tua, anak, saudara kandung, atau kerabat dalam waktu satu tahun. Jika tidak, tanah tersebut dapat jatuh dan menjadi milik negara tanpa ganti rugi. Dalam hal ini, pembuatan akta pelepasan hak menjadi persyaratan untuk pendaftaran hapusnya hak atas tanah. Pendaftaran hapusnya hak dilakukan oleh kepala kantor Pertanahan dengan mencatatnya dalam buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan.

Perubahan hak milik menjadi hak pakai juga diatur dalam peraturan terkait. Permohonan perubahan hak dilakukan secara tertulis dan memuat informasi mengenai pemohon, data fisik tanah, dan keterangan lain yang dianggap perlu. Setelah berkas permohonan diajukan dan diperiksa oleh kepala kantor Pertanahan, hak milik dapat



diubah menjadi tanah negara dan didaftarkan sebagai hak pakai. Sertifikat hak pakai baru diterbitkan sebagai pengganti sertifikat hak milik yang sudah dimusnahkan.

Dengan demikian, pendaftaran hapusnya hak atas tanah dilakukan berdasarkan alasan hapusnya hak tersebut, seperti berakhirnya jangka waktu, pembatalan atau pencabutan hak, atau pelepasan hak oleh pemegangnya. Setiap kasus memerlukan persyaratan dan prosedur yang berbeda sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan pemahaman di atas, terdapat pertentangan norma hukum dalam pengaturan kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Indonesia. Ketentuan dalam KUHPdata memperbolehkan ahli waris untuk menerima warisan dari pewaris yang merupakan warga negara Indonesia, namun ketentuan UUPA mengatur bahwa kepemilikan tanah oleh warga negara asing diatur secara khusus. Prinsip hukum *lex specialis derogate legi generale* mengindikasikan bahwa dalam hal kepemilikan obyek pertanahan, ketentuan UUPA yang berlaku.

Dalam akibat hukumnya, sertifikat hak milik atas tanah dapat dibatalkan jika ahli waris telah beralih kewarganegaraannya menjadi orang asing. Pembatalan tersebut dilakukan melalui keputusan pembatalan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa perubahan kewarganegaraan dapat memengaruhi keabsahan sertifikat hak milik atas tanah yang dimiliki oleh individu tersebut.

Dengan adanya pertentangan norma hukum dan konsekuensi pembatalan sertifikat, penting bagi warga negara asing dan ahli waris untuk memahami ketentuan hukum yang berlaku dalam kepemilikan tanah di Indonesia. Hal ini juga menunjukkan pentingnya

konsistensi antara berbagai peraturan hukum yang terkait dalam memastikan kejelasan dan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah.

Saran

Berdasarkan pemahaman di atas, terdapat harapan bahwa ahli waris yang telah beralih kewarganegaraan dapat melepaskan hak kepemilikan dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau sejak hilangnya kewarganegaraan. Hal ini menunjukkan adanya upaya untuk menyesuaikan kepemilikan tanah dengan perubahan status kewarganegaraan individu tersebut.

Selain itu, terdapat harapan kepada pemerintah dan badan legislasi untuk membuat ketentuan yang mengatasi kelemahan dalam sistem publikasi negatif yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Hal ini berkaitan dengan situasi di mana mantan WNI yang memiliki Sertifikat Hak Milik melihat haknya dihapus secara hukum namun tetap menguasai tanah tersebut sebagai warga negara asing. Keadaan ini dianggap tidak selaras dengan asas nasionalisme yang menjadi pijakan dalam hukum pertanahan Indonesia.

Dengan demikian, terdapat kebutuhan untuk meninjau kembali sistem pendaftaran tanah dan mengembangkan ketentuan yang lebih sesuai dengan prinsip nasionalisme serta memastikan keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Upaya ini diharapkan dapat mengatasi dilema yang timbul dalam situasi di mana hak kepemilikan tanah berubah karena perubahan status kewarganegaraan individu.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Putra, Ida Bagus Wyasa, dkk, 2003, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Refika Aditama, Bandung.
- [2] Dharmawan, Ni Ketut Supasti. Keberadaan Pemegang Saham dalam



- Rups Dengan Sistem Teleconference Terkait Jaringan Bermasalah dalam Perspektif Cyber Law, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol. 4, No. 1, Edisi April. 2015
- [3] Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- [4] Sukresna Arna, Gde Agus Erry. (2016). Kewenangan Pemerintah Provinsi Bali Dalam Pemberian Hibah Kepada Desa Pakraman, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Jurnal Magister Hukum Udayana)*, Vol. 5, No. 3, Edisi September. 2016, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/23999>, diakses tanggal 9 Juli 2018.
- [5] Artaya, Ari, (2016). Kewenangan Pemerintah Kabupaten Badung Dalam Pengendalian Perizinan Pembangunan Sarana Akomodasi Pariwisata, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol. 5, No. 3, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/23660>, diakses tanggal 9 Juli 2018.
- [6] Miarmi, Ni Luh Putu, (2014). Konsep Perijinan Berwawasan Lingkungan Dalam Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Jurnal Magister Hukum Udayana)*, V. 3, No. 1, Edisi Maret. 2014, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/8454>, diakses tanggal 9 Juli 2018.
- [7] Susila, I Nyoman Adi, (2017). Pengaturan Kawasan Suci Pantai Dalam Penyediaan Sarana Wisata Tirta Di Provinsi Bali, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Jurnal Magister Hukum Udayana)*, Vol. 6, No. 4, Edisi dec. 2017, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/37069>, diakses tanggal 9 Juli 2018.
- [8] Yadnya, Putu. Andhika. Kusuma Yadnya. & I. G. K. A. Wibawa. 2020. Green tourism Dalam Paradigma Baru Hukum Kepariwisata. *Majalah Ilmiah Universitas Tabanan*, 17(2), 164-171.
- [9] Siki, Renhat Marlianus, Agung, I Gusti Nyoman, Darmadha, I Nyoman, 2014. Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Penjabat Pembuat Akta Tanah. *Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 5, Juli 2014, Juli 2014. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10560>, diakses tanggal 20 Oktober 2020.