

Kedudukan Hak Waris Anak Yang Berkewarganegaraan Asing Atas Hak Kepemilikan Tanah di Indonesia

The Position of Inheritance Rights of Foreign Citizen Children on Land Ownership Rights in Indonesia

Sonia Amelia¹, Al Qodar Purwo Sulisty^{2*}

^{1,2} Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surabaya, Indonesia.

*Corresponding author. Email: alqodar@fh.um-surabaya.ac.id

Paper

Received
22-06-2023
Revised
07-08-2023
Approved
31-08-2023

Abstrak

Sebagai makhluk social yang hidup berdampingan dengan manusia lain, status kewarganegaraan seseorang dapat menjadi jaminan perolehan hak dari suatu negara. Sebuah status hukum yang sah sangat penting misalnya terkait isu kepemilikan seperti kepemilikan atas tanah, warisan dan sebagainya. Tanah merupakan bagian tanggung jawab secara nasional guna mewujudkan kekuasaan tanah. Namun seiring berjalannya waktu terdapat kesempatan bagi WNA untuk memiliki hak terkait tanah yang ada di Indonesia. Fenomena ini merupakan latar belakang untuk melakukan penelitian ini. Tujuan penelitian ini adalah menemukan dan menunjukkan konsistensi terhadap norma dan kepastian hukum dari ahli waris dengan status WNA terkait hak kepemilikan untuk tanah di Indonesia. Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian yuridis normatif dan menggunakan sifat pendekatan Undang-Undang (UU). Selain itu, sudut pandang teoritis dari berbagai buku serta jurnal ilmiah untuk memberikan sebuah solusi terkait permasalahan tentang hukum yang ada. Hasil dari penelitian ini, menjelaskan bahwa WNA tetap bisa mendapatkan warisan namun mereka tidak bisa memiliki hak kepemilikan tanah yang ada di Indonesia, akan tetapi WNA bisa memiliki hak untuk tanah dengan status hak pakai. Terjadi peristiwa tersebut harus diperhatikan betul oleh Pemerintah dengan cara penguatan hukum terkait pertanahan sehingga WNA tidak bisa melakukan penyelundupan terkait hukum untuk memperoleh hak tanah.

Kata Kunci

Hak Atas Tanah; Hak Waris Anak; Warga Negara Asing.

Abstract

As a social being who lives side by side with other humans, a person's citizenship status can be a guarantee of obtaining rights from a country. A legal status is very important, for example, in relation to ownership issues such as land ownership, inheritance and so on. Land is part of the national responsibility to realize land power. However, over time there are opportunities for foreigners to have rights related to land in Indonesia. This phenomenon is the background for conducting this research. The purpose of this research is to find and show the consistency of norms and legal certainty of heirs with foreigner status related to ownership rights for land in Indonesia. The type of research used is normative juridical research and uses the nature of the Law approach. In addition, the theoretical point of view from various books and scientific journals to provide a solution related to existing legal issues. The results of this study explain that foreigners can still get inheritance but they cannot have land ownership rights in Indonesia, but foreigners can have rights to land with the status of use rights. The occurrence of these events must be considered by the Government by strengthening land-related laws so that foreigners cannot smuggle related to the law to obtain land rights.

Keywords

Foreigners; Children's Inheritance Rights; Land Rights.



1. Pendahuluan

Indonesia merupakan negara kepulauan dimana memiliki pulau-pulau yang berbentuk gugusan pulau yang membentang di sepanjang perairan Nusantara. Indonesia merupakan negara terluas ke-14 sekaligus Negara kepulauan terbesar di dunia dengan luas wilayah sebesar 1.904.569 km², serta Negara dengan pulau terbanyak ke-6 di dunia, dengan jumlah 17.504 pulau. Negara yang memiliki banyak pulau tentunya sudah pasti memiliki tanah yang luas juga. Tanah sendiri dalam hukum merupakan permukaan bumi bagi setiap orang Indonesia, polemik terkait tanah memiliki masalah yang cukup krusial, terutama berkaitan dengan kepemilikan. Telah banyak terjadi konflik agraria di berbagai daerah yang menyebabkan Pemerintah melakukan Reformasi Agraria yang intinya menyangkut redistribusi tanah serta pemberian status kepemilikan tanah kepada masyarakat, utamanya masyarakat lokal.^[1]

Meningkatnya populasi penduduk dapat dilihat pada data Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Indonesia diproyeksikan sebanyak 275,77 juta jiwa pada 2022. Jumlah tersebut naik 1,13% dibandingkan pada tahun lalu yang sebanyak 272,68 juta jiwa. Hal ini disebabkan oleh laju pertumbuhan penduduk akibat dari tingginya angka kelahiran di Indonesia.^[2] Walaupun laju pertumbuhan penduduk di Indonesia mengalami peningkatan di tahun 2022, sesungguhnya terjadi perlambatan dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya. Hal ini disebabkan oleh faktor kematian dan migrasi selain itu juga terdapat intervensi pemerintah melalui Program Keluarga Berencana.

Dalam kepemilikan tanah, konsepsi hukum tanah nasional menyatakan bahwa tanah di seluruh Indonesia adalah milik Bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa dan Negara, sehingga dikenal konsepsi kepemilikan terdapat unsur komunalistik religious. Dalam Hukum Tanah Nasional terdapat beberapa macam hak penguasaan tanah yakni Hak Bangsa Indonesia, Hak Menguasai dari Negara, Hak Ulayat dan Hak Perorangan. Konsep Tanah yaitu salah satu aset Negara yang sangat mendasar, karena Negara dan Bangsa hidup dan berkembang diatas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktifitas agraria untuk itu hak kepemilikan tanah diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Kemudian Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 inilah yang menjadi dasar terbentuknya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) kepemilikan hak untuk tanah sendiri merupakan kodrat hakikat dari setiap manusia. Manusia pada dasarnya memiliki sifat yang privat dan kolektif.^[3] Dalam hal ini, penguasaan hak milik hanyalah dimiliki oleh seseorang yang menjadi Warga Negara Indonesia. Dengan demikian, Warga Negara Asing tidak diizinkan untuk mendapatkan hak kepemilikan untuk tanah di Indonesia. Pembatasan terkait hak kepemilikan untuk tanah dari WNA didasari berdasarkan hukum agraria dan juga dasar nasionalisme. Sejauh ini hukum agraria sangat jelas mengatur terkait kepemilikan tanah bahkan terkait harta warisan dimana hanya dapat dibagikan kepada seorang ahli waris jika pewaris telah meninggal.

Secara umum Hak milik atas tanah telah diatur berdasarkan UUPA, dalam Pasal 20-27 terkait prinsip dasar Hak Kepemilikan untuk tanah.^[4] Selanjutnya pada Pasal 20 UUPA dijelaskan yakni Hak Milik atas tanah dapat beralih dan juga dialihkan untuk pihak-pihak yang lain dengan berbagai syarat yang salah satu syaratnya adalah berupa warisan [4]. Hak milik atas tanah tidak bisa berpindah langsung kepada seorang ahli waris meskipun telah dijalankan upaya pewarisan hingga pada akhirnya harus memenuhi tahapan-tahapan agar tanah yang ingin dimiliki atau telah dimiliki dapat beralih dari seorang pewaris kepada seorang ahli warisnya. Namun kondisi ini bisa menyebabkan terjadinya problem yang cukup besar, apabila salah satu dari ahli waris WNA memiliki harta yang diwariskan seperti tanah yang di dapatkannya. Pada dasarnya menurut UUPA, hanya WNI yang berhak mendapatkan hak milik atas tanah.^[5] Berdasarkan dari ketentuan

tersebut dapat dijelaskan bahwa pemerintah tidak bisa mencegah WNA sebagai seorang ahli waris atas hak kemilikan tanah, akan tetapi karena harta yang diwariskan tersebut adalah hak kemilikan untuk tanah sehingga ada tanggung jawab atau konsekuensi berdasarkan yuridis yang harus dipatuhi dan dihadapi WNA tersebut, untuk melepaskan hak atas kepemilikan tanah dalam tenggang waktu yang ditentukan yaitu satu tahun dihitung sejak didapatkannya hak untuk tanah tersebut.

Pengaturan hukum waris di Indonesia salah satunya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Pasal 852 KUHPperdata menentukan, bahwa orang-orang pertama yang menurut undang-undang berhak untuk menerima warisan adalah anak-anak dan suami atau istri hidup terlama. Bagian yang diterima oleh mereka adalah sama besar antara satu yang lainnya. Tidak ada perbedaan antara laki-laki dan perempuan, dan juga tidak ada perbedaan antara yang lahir pertama kali dengan yang lahir berikutnya. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa anak-anak dan suami atau istri mendapat bagian yang sama besar di antara mereka.

Dengan demikian, pada prinsipnya semua ahli waris berhak atas warisan untuk bagian yang sama besar, tanpa membedakan jenis kelamin maupun kewarganegaraan dari ahli waris. Jadi meskipun ahli waris adalah seorang Warga Negara Asing (WNA), ahli waris tersebut tetap berhak untuk menerima warisan dari pewaris yang berkewarganegaraan Indonesia (WNI).

Penelitian yang memiliki topik kajian terkait kepemilikan atas tanah oleh WNA dapat ditemukan pada beberapa penelitian. Pertama, penelitian Tuty Susilawaty K. dan Janet Elizabeth Tenges (2020) yang melakukan studi kasus terkait keabsahan kepemilikan tanah oleh orang asing di Indonesia.^[4] Kedua, penelitian Panji Arya Husain (2022) terkait status ahli waris WNI yang beralih ke WNA dan perlindungan hukumnya berdasarkan hukum positif di Indonesia.^[6] Dari kedua penelitian tersebut, terdapat perbedaan dengan penelitian ini yang terletak pada fokus kajiannya. Pada penelitian ini yang menjadi permasalahan adalah bagaimana jika seorang ahli waris yang berstatus WNA mendapatkan warisan berupa rumah dengan status hak milik. Yang apabila mengacu pada UUPA Pasal 21 Ayat (1) seorang WNA di Indonesia tidak diperbolehkan untuk mempunyai tanah dan/atau bangunan dengan status hak milik.

Untuk menjawab permasalahan tersebut, dilakukan pembahasan terkait anak yang berkewarganegaraan asing dapat memiliki hak waris atas tanah di Indonesia dan akibat hukum dari anak yang berwarganegara asing atas kepemilikan tanah di Indonesia. Melalui pembahasan yang dilakukan kemudian dapat ditarik kesimpulan dengan maksud dapat menjawab permasalahan yang diangkat.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif yaitu metode penelitian hukum yang mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang.^[7] Penelitian hukum normatif secara garis besar akan ditujukan pada penelitian terhadap azas-azas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, perbandingan hukum dan penelitian sejarah hukum. Dalam penelitian ini, metode ini digunakan dengan mengkaji kenyataan yang terjadi pada lingkungan Masyarakat ketika menjalankan praktek kepemilikan terkait tanah yang ada di Indonesia oleh WNA apabila mengikuti atau sesuai dengan ketentuan dari peraturan Perundang-Undangan yang digunakan atau berlaku terkait hukum tanah nasional. Pendekatan penelitian ini yaitu pendekatan *Statute Approach* (UU). Sehingga teknik pengumpulan data dan bahan hukum berdasarkan studi literatur. Penelitian ini didasarkan pada suatu permasalahan yang dilihat dari aspek hukumnya melalui bahan hukum primer (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) dan sekunder (Karya Ilmiah: Seperti Artikel,

Jurnal, LO, Paper, dan beberapa literatur buku yang telah beredar di Indonesia). Penelitian ini menggunakan pendekatan Perundang-Undangan karena pembahasannya menyangkut berbagai aturan-aturan hukum dengan berfokus ke dalam tema sentral pada penelitian yang dilakukan.

3. Pembahasan

3.1 Anak Yang Berkewarganegaraan Asing Dapat Memiliki Hak Waris Atas Tanah di Indonesia

Sehubungan dengan pengalihan kepemilikan hak atas tanah dari seorang pewaris kepada seorang ahli waris yang memiliki perbedaan kewarganegaraan, terdapat pembatasan pengalihan hak waris atas tanah yakni dalam hal kewarganegaraan. Undang-Undang Agraria sendiri menjelaskan bahwa hanya WNI yang memiliki sebuah ikatan atau hubungan terkait dengan bumi, air serta ruang angkasa.

Pasal 21 Ayat (1) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa: "Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik". Artinya, WNA di Indonesia tidak diperbolehkan untuk mempunyai tanah dan/atau bangunan dengan status hak milik. Namun, meskipun WNA dilarang untuk mempunyai hak milik atau properti di Indonesia, Pasal 21 Ayat (3) UUPA mengatur bahwa: "Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu 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 hilangnya kewarganegaraannya itu." Oleh karena itu, meskipun Pasal 21 Ayat (1) UUPA menyatakan hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik, hal ini tidak melarang seorang WNA untuk mendapatkan warisan tanah dan/atau bangunan berstatus hak milik dari pewaris yang berstatus WNI. Seorang WNA boleh menerima warisan berupa tanah dan/atau bangunan yang berstatus hak milik (dalam hal ini rumah), tetapi dalam kurun waktu satu tahun WNA tersebut harus mengalihkan haknya atas tanah dan/atau bangunan tersebut kepada orang lain.

Dengan demikian, ahli waris yang berstatus WNA tetap berhak mendapatkan warisan rumah dari pewaris yang berstatus WNI. Namun, dalam kurun waktu satu tahun WNA tersebut harus mengalihkan haknya kepada orang lain yang berstatus WNI atau dapat juga meminta kepada Badan Pertanahan Nasional supaya tanah tersebut statusnya diturunkan menjadi hak pakai. Jangka waktu satu tahun ini merupakan 'kesempatan' yang diberikan oleh undang-undang bagi WNA. Apabila WNA tersebut sebagai ahli waris tersebut tidak melakukan perbuatan apa-apa atas rumah tersebut hingga lebih dari 1 tahun, tanah tersebut akan menjadi tanah negara.

Anak hasil perkawinan campuran untuk tetap dapat melindungi dan mempertahankan hak warisnya atas Hak Milik tanah dilakukan dengan cara memilih kewarganegaraan sebagai WNI maksimal 1 (satu) tahun setelah memperoleh warisan Hak Milik atas tanah tersebut, namun jika sang anak memilih kewarganegaraan menjadi warga negara asing (WNA), maka akan berlaku ketentuan Pasal 21 Ayat (3) UU No. 5 UUPA dimana dalam jangka waktu 1 (satu) tahun anak tersebut harus menjual, mengalihkan, melepaskan Hak Milik atas tanahnya kepada pihak lain yang WNI sehingga hak waris untuk mempertahankan Hak Milik atas tanahnya akan hilang. Jika ketentuan tersebut tidak dilakukan maka hak atas tanah tersebut akan jatuh kepada negara.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (9) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 terkait Keimigrasian menyatakan bahwa orang asing bukanlah warga negara Indonesia namun pengertian WNA sendiri merupakan orang yang tinggal dan bertempat tinggal di suatu negara tetapi bukan penduduk asli negara tersebut dan tidak terdaftar secara resmi (*legal*) sebagai warga negara untuk berbagai macam tujuan diantaranya seperti

pendidikan, bisnis ataupun tujuan lainnya.^[8] Dengan begitu menurut Undang-Undang Agraria Indonesia harta milik tersebut harus dialihkan atau dijual kembali dalam rentang waktu yang ditentukan yaitu satu tahun, kemudian hasil dari penjualan tersebut akan dibagi dua perolehan yaitu: satu untuk negara dan sisanya untuk sang ahli waris. Selanjutnya orang asing yang sedang berada ataupun tinggal di Indonesia tidak mendapatkan hak-haknya untuk tanah seperti hak kepemilikan dan hak guna untuk bangunan yang keduanya itu tidak bisa dimiliki oleh WNA menurut UUPA. Sejak adanya Pasal 21 Ayat 2 UUPA, terdapat larangan keras WNA untuk dapat memiliki hak terkait tanah dan dijelaskan lagi dalam Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 bahwa WNA hanya dapat memiliki sebuah hak penggunaan saja bukan untuk hak kepemilikan terkait tanah. Jika seorang anak yang berstatus sebagai warga negara asing mendapatkan harta warisan berupa hak milik tanah dari orang tua warga negara Indonesia. Tentu saja hak anak tersebut tidak dicabut semenah menah dan tidak mendapatkan bagian apapun.^[8] Namun dengan demikian si anak WNA tersebut harus menunggu umurnya memenuhi syarat sampai berusia 18 Tahun lalu kemudian si anak WNA tersebut harus memutuskan untuk menjadi WNI terlebih dahulu barulah bisa si anak Warga Negara Asing menerima hak kepemilikan untuk tanah berdasarkan peraturan Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku.

Penerapan batas usia dewasa menurut perundang-undangan yang berlaku terhadap WNI yang berkewarganegaraan tunggal juga berlaku bagi anak berkewarganegaraan ganda ataupun yang memilih menjadi WNA di dalam pembuatan akta terkait pengalihan Hak Milik atas tanah, yaitu minimal berusia 18 tahun atau sudah kawin dan anak hasil perkawinan campuran dalam pembuatan akta untuk mengalihkan Hak Milik atas tanahnya jika wali/orang tuanya berkewarganegaraan asing sehingga harus menunjuk wali yang berupa WNI berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri.

3.2 Akibat Hukum Dari Anak Yang Berkewarganegaraan Asing Atas Kepemilikan Tanah di Indonesia

Orang Asing didefinisikan sebagai orang yang merupakan bukan WNI (Warga Negara Indonesia) yang posisinya bisa bekerja sama serta melakukan sebuah usaha memberikan manfaat, selain itu bekerja atau melakukan investasi di Indonesia. WNA yang sedang berkunjung serta berencana menetap di negara Indonesia dibedakan menjadi 2 golongan yaitu: 1) Warga Negara Asing yang tinggal dalam rentang waktu tertentu atau tidak menetap dan; 2) Warga Negara Asing yang memang ingin menetap di Indonesia.^[9]

Berdasarkan UUPA Pasal 21 dijelaskan bahwa WNA tidak boleh mempunyai hak atas tanah. Dalam hal ini status kepemilikan tanah. WNA yang tinggal di Indonesia hanya sebatas hak pakai atau hak sewa sehingga. Selanjutnya hak atas tanah yang dimiliki oleh WNI, harus dilepas apabila ia memutuskan untuk menjadi WNA. Terkait ahli waris, ada berbagai langkah hukum yang bisa dilakukan oleh ahli waris Warga Negara Asing (WNA) atas kepemilikan tanahnya di Indonesia dengan cara:

- 1) Ahli waris WNA harus melakukan perpindahan kedudukan kewarganegaraan agar memiliki hak menerima warisan dari si pewaris WNI melalui permintaan permohonan kembali dan menjelaskan keinginannya untuk tetap menjadi WNI berdasarkan UU terkait Kewarganegaraan Indonesia dengan PP terkait tata cara dalam mendapatkan pembatalan, kehilangan, serta mendapatkan kewarganegaraan Republik Indonesia.
- 2) Ahli waris berkewarganegaraan Asing yang sudah tercatat namun masih tinggal di Indonesia serta tidak berupaya mengurus tanah tersebut sampai melewati batas waktu 1 tahun maka dari ketentuan UUPA, maka tanah tersebut beralih menjadi milik negara. Namun ahli waris yang berkewarganegaraan Asing masih dapat memakai dan memiliki hak pakai guna membangun bangunan sesuai peraturan dalam UUPA.^[10] Pada umumnya harta warisan oleh ahli waris dapat dilakukan

pembagiannya pada saat pewaris meninggal dunia. Tentunya harta warisan terdiri dari banyak rupa termasuk tanah dan bangunan. Selain itu warisan juga terkadang dapat berupa utang yang harus dibayar.

Selain Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang menjelaskan WNA bisa memiliki Hak untuk tanah melalui status hak pakai, Ada dasar hukum lain yang mengatur terkait hak kepemilikan seperti tanah untuk WNA (Warga Negara Asing) tersebut seperti halnya UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 terkait Rusun (Rumah susun), bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia^[11] selanjutnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 terkait Cipta Kerja dalam hal usaha, dibutuhkan sertifikat standar sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (2) huruf (b) merupakan pernyataan Pelaku Usaha untuk memenuhi standar usaha dalam rangka melakukan kegiatan usaha. Selanjutnya dalam Pasal 12 ditegaskan bahwa mengenai perizinan berusaha dan cara pengawasan sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah.^[12] Dengan demikian sekalipun WNA memanfaatkan tanah sebagai status hak pakai untuk usaha tentunya wajib mematuhi Peraturan Pemerintah dan Undang-Undang yang sudah ditetapkan.

Hak milik terkait satuan Rusun (Rumah susun) menjadi hak untuk kebendaan dengan memberikan pemilikan perseorangan terkait satuan-satuan dari rumah susun yang akan digunakan^[13] dengan terpisah hak tentang bersama dengan bagian-bagian yang berkaitan dengan bangunan Rusun dengan hak bersama terkait benda-benda serta hak bersama terkait tanah.^[14] Berdasarkan UU terkait Rusun (Rumah susun) sendiri hanya bisa dibangun diatas tanah yang mempunyai hak kepemilikan, hak guna untuk bangunan, serta hak pakai terkait tanah yang dimiliki oleh negara atau hak untuk pengelolaan yang telah diatur dalam peraturan per undang-undangan.

Hak kepemilikan terkait satuan dari rumah susun dapat digabungkan atau dipisahkan dengan berdasarkan bukti yang bisa diperlihatkan dengan cara melampirkan berbagai perubahan dari akta pemisahan terkait hak kepemilikan dari satuan dari Rusun yang telah disahkan dan disetujui oleh seorang pejabat yang memiliki kewenangan. Pasal 144 pada Ayat (1) huruf c Undang-Undang Cipta Kerja Jo. Pasal 67 Ayat (1) huruf c PP Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa Hak kepemilikan satuan dari Rusun (Rumah susun) bisa diberikan kepada WNA yang sudah mempunyai izin sesuai dengan peraturan UU yang berlaku saat ini.^[6] Namun ada juga batasan kepemilikan rumah untuk tempat tinggal atau hunian WNA yaitu batasan terkait; 1) minimal harga; 2) luas dari bidang tanah; 3) jumlah dari bidang tanah atau unit satuan dari Rusun (Rumah susun) yang peruntukannya digunakan sebagai rumah untuk tinggal atau hunian. Hak kepemilikan terkait satuan dari rumah susun bisa beralih dan dialihkan sehingga dapat dijamin dengan beban untuk hak tanggungan.

Jika berdasarkan upaya tersebut anak yang berwarganegara asing tidak terpenuhi maka akibat hukumnya bisa dilakukan pemindahan terkait hak kepemilikan dengan cara memberikan wasiat atau dalam hukum adat biasa disebut dengan hibah sedangkan didalam hukum perdata disebut sebagai pewarisan testamenter. Dari penjelasan Pasal 5 UUPA, pemberian dengan wasiat bisa dijadikan cara untuk memperoleh hak milik karena didalam hukum Agraria yang berlaku atas 1) bumi; 2) air dan; 3) ruang angkasa menjadi sebuah hukum adat sehingga pemberian hak milik dengan hibah secara tertulis bisa dibuat dengan bentuk Akta dibawah tangan yang dikeluarkan oleh Notaris. Berbeda dengan pemberian hibah, pemberian dengan wasiat yaitu pemberian hak tanah pada saat pemiliknnya masih dalam keadaan hidup namun pelaksanaannya peralihan haknya terkait tanah setelah yang menjadi pemberi wasiat itu meninggal.^[15] Jika dalam pemberian wasiat tersebut ditengah waktu ada masalah pemberi wasiat berhak untuk melakukan penarikan atau pembatalan pemberiannya selama pemberi wasiat tersebut

masih hidup, selain itu upaya lain bisa mengalihkan tanah dan bangunannya dengan cara menjual, tukar menukar, Hibah pada warga negara Indonesia dan apabila dalam perjanjian tersebut sampai melebihi batas waktu 1 Tahun tanah tersebut tidak kunjung dijual akibatnya tanah tersebut berhak dikuasai oleh Negara berdasarkan UUPA yang sudah dijelaskan diatas yakni WNA tidak mendapatkan hak penuh untuk tanah dengan status hak milik di Indonesia.^[16] Sehingga hasil dari penjualan tanah tersebut ahli waris yang berkewarganegaraan Asing tidak lagi mempunyai aset properti salah satunya Tanah di Indonesia serta hanya mendapatkan sejumlah uang yang berasal dari hasil menjual tanah tersebut.

4. Kesimpulan

Adanya waris timbul dari kematian seseorang pewaris yang didasarkan pada prinsip keturunan sedarah sehingga yang berkewajiban mendapatkan harta kekayaan hanyalah orang yang mempunyai/memiliki hubungan darah saja dengan pemberian warisan (oleh pewaris). Walaupun seorang ahli waris tersebut awalnya berkewarganegaraan Indonesia (WNI) dan kemudian berpindah menjadi berkewarganegaraan Asing (WNA), pada kondisi tersebut ahli waris masih berhak untuk mendapatkan haknya sebagai ahli waris. Perolehan harta waris yang berupa tanah hak milik dari pewaris seharusnya berpindah kepada ahli waris meskipun ahli waris berkewarganegaraan asing sehingga tetap tidak ada penghapusan haknya untuk menguasai tanah yang berstatus hak milik. Namun demikian, berdasarkan ketentuan yang berlaku di Indonesia, walaupun ahli waris yang berkewarganegaraan asing berhak menguasai tanah hak milik hanya dengan rentang waktu yaitu satu (1) tahun, jika melebihi waktu tersebut maka menjadi hak milik negara. Apabila dari semua usaha tersebut masih terdapat keberatan, dapat dilakukan upaya hukum berupa penurunan hak milik menjadi hak pakai ke badan pertanahan atau bisa menjual tanah tersebut kepada WNI sesuai Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku. Hal ini, karena hak kepemilikan telah menjadi hak terkuat serta tidak bisa dihapus secara waktu yang singkat.

Daftar Pustaka

- [1] T. S. Kartadimadja and J. E. Tenges, "Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah Oleh Orang Asing Di Indonesia (Studi Kasus Nomor : 9/Pt.G/2018/Pn.Skb)," *PALAR (Pakuan Law Review)*, vol. 06, no. 5, pp. 28–52, 2020, doi: <https://doi.org/10.33751/palar.v6i1.1851>.
- [2] S. Abidasari, "Perkawinan Antara Warga Negara Indonesia Dengan Pengungsi Asing: Tinjauan Legalitas," *Reformasi Hukum*, vol. 24, no. 1, pp. 77–96, 2020, doi: <https://doi.org/10.46257/jrh.v24i1.124>.
- [3] C. Trovani, "Hak Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing Terhadap Harta Warisan Berupa Tanah Hak Milik Dari Pewaris Berkewarganegaraan Indonesia," *Indonesian Notary*, vol. 3, no. 14, 2021, [Online]. Available: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/14>
- [4] Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- [5] A. A. Indradewi, "Akibat Hukum Terhadap Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing Atas Pembuatan Wasiat Oleh Pewaris Warga Negara Indonesia Di Luar Negeri," *Jurnal Privat Law*, vol. 10, no. 1, pp. 23–34, Apr. 2022, doi: <https://doi.org/10.20961/privat.v10i1.60634>.
- [6] P. Arya Husain, M. Elisabeth Kalalo, and D. Soeikromo, "Status Ahli Waris Terhadap Warga Negara Indonesia Yang Beralih Ke Warga Negara Asing Menurut Hukum Positif Di Indonesia," *Lex Privatum*, vol. 10, no. 2, Apr. 2022, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/40373>
- [7] Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- [8] A. G. O. Supriyana, I. N. P. Budiarta, and I. K. Sukadana, "Status Hukum Tanah Hak Milik bagi Ahli Waris yang Pindah Kewarganegaraan Menjadi Warga Negara Asing," *Jurnal Interpretasi Hukum*, vol. 1, no. 2, pp. 7–11, 2020, doi: <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2419.7-11>.

- [9] M. N. Zamroni, "Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak," Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Semarang, 2020.
- [10] I. A. Sitompul, "Kajian Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Bagi Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing Karena Pewarisan," Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2017. <http://repository.umsu.ac.id/handle/123456789/12421>
- [11] Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*.
- [12] Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja*.
- [13] M. Lesmana and S. L. Anindita, "Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Terkait Transparansi Informasi Status Hak Atas Tanah Bersama Apartemen," *Reformasi Hukum*, vol. 25, no. 2, pp. 202–221, Nov. 2021, doi: <https://doi.org/10.46257/jrh.v25i2.286>.
- [14] S. Z. Hasibuan, "Kekuatan Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli," *Jurnal Justitia : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, vol. 7, no. 1, pp. 209–214, Dec. 2020, doi: <http://dx.doi.org/10.31604/justitia.v7i1.209-214>.
- [15] A. T. Sebastian and H. Adjie, "Hak Ahli Waris Warga Negara Asing Atas Obyek Waris Berupa Saham Perseroan Terbatas Penanaman Modal Dalam Negeri," *Al-Adl : Jurnal Hukum*, vol. 10, no. 2, pp. 143–156, Aug. 2018, doi: <http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v10i2.1360>.
- [16] E. Permatasari, H. Adjie, and H. Djanggih, "Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan," *Varia Justicia*, vol. 14, no. 1, pp. 1–9, 2018, doi: <https://doi.org/10.31603/variajusticia.v14i1.2052>.