

BATAS WAKTU WARGA NEGARA ASING MELEPASKAN HAK MILIK YANG DIPEROLEH KARENA PEWARISAN

Ibnu Maulana Muhammad
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, ibnum2two@gmail.com
Sri Setyadji
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, ebes.sriadji@gmail.com

ABSTRACT

The state in addition to controlling is also obliged to regulate all natural resources of Indonesia with the aim of prosperity of the people. In the task of regulating that the state through the government also determines the right to land for its people, one of which is property rights. Individually this right can only be owned by Indonesian citizens. The attitude by renouncing Indonesian citizenship makes this affect the deadline for acquiring land rights due to inheritance. The 1-year deadline normatively does not provide legal certainty and is not an expectation. The research used is normative research, which describes and explains the core of the problem sourced from existing legal rules such as the UUPA, the Citizenship Law and other related regulations. With this method, it can provide a solution to determine the start of a 1-year deadline by the UUPA for heirs who have renounced Indonesian citizenship to transfer their property rights. Land registration in principle in addition to providing legal certainty is also of course to meet the principle of publicity. Through this means of land registration can be a sure way out against the determination of that time limit while respecting the civil rights of the heirs.

Keywords : Property Rights, Foreign Nationals and Inheritance

ABSTRAK

Negara selain menguasai juga berkewajiban untuk mengatur segala sumber kekayaan alam Indonesia dengan tujuan kemakmuran rakyat. Dalam tugas mengatur itu negara melalui pemerintah juga menentukan hak atas tanah bagi rakyatnya, yang salah satu hak itu yaitu hak milik. Secara perorangan hak ini hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Sikap dengan melepaskan kewarganegaraan Indonesia menjadikan hal tersebut berpengaruh pada batas waktu perolehan bidang tanah hak milik karena pewarisan. Batas waktu 1 tahun secara normatif belum memberikan kepastian hukum dan bukan sangkaan. Penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yaitu menjabarkan dan menjelaskan inti persoalan dengan bersumber dari aturan hukum yang ada seperti UUPA, UU Kewarganegaraan serta peraturan terkait lainnya. Dengan metode ini bisa memberikan solusi guna menentukan dimulainya batas waktu 1 tahun oleh UUPA bagi ahli waris yang telah melepaskan kewarganegaraan Indonesia untuk mengalihkan hak miliknya. Pendaftaran tanah pada prinsipnya selain bertujuan untuk memberikan kepastian hukum juga tentunya untuk memenuhi asas publisitas. Melalui cara pendaftaran tanah ini dapat menjadi jalan keluar yang pasti terhadap penentuan batas waktu itu dengan tetap menghormati hak keperdataan ahli waris.

Kata kunci : Hak Milik, Warga Negara Asing dan Pewarisan

Pendahuluan

Penguasaan terhadap bumi, air dan kekayaan alam dilaksanakan semata-mata oleh negara harus bertujuan dan berujung hanyalah untuk kemakmuran rakyat. Rakyatlah yang harus menerima manfaat dari penguasaan tersebut seperti termaktub di dalam UUD NRI 1945 pasal 33 ayat (3). Penjabaran lebih terkait hal ini oleh UUPA tertuang dalam pasal 2 ayat (1) yang mengatur bahwa "Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dan segala yang dimaksud pada pasal 1 bahwa bumi, air, serta ruang angkasa, meliputi kekayaan alamnya pada strata

tertinggi oleh negara menguasainya. Rakyat Indonesia punya kaitan yang erat terhadap bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang ada di dalamnya, oleh sebab itu dalam terhadap kedudukan terhadap penguasaan tanah di negara kita mendudukan Hak Rakyat Indonesia pada kedudukan yang tertinggi (Nur, 2018).

Pasal 33 ayat (3) ini menandakan kita tidak menganut prinsip domein yang diterapkan dimasa kolonial Belanda yang berlaku sebelum UUPA. Konsep yang dianut kita yakni bahwa negara itu hanya bersifat menguasai dan mengatur. Atas dasar hak menguasai dan mengatur oleh negara itu dalam UUPA pasal 4 ayat (1) kemudian ditentukan jenis-jenis hak atas tanah yang akan diberikan kepada individu maupun diberikan kepada korporasi yang berbadan hukum. Warga negara dapat mengajukan permohonan hak atas bidang tanahnya baik secara individu atau bersama-sama ataupun secara kolektif dan/atau korporasi yang berbadan hukum. Negara punya kuasa untuk mengatur persebaran terhadap haknya yang dapat diberikan serta memiliki hubungan hukum yang timbul atas suatu tanah (Permatadani & Irawan, 2021). Tidak adanya kekuasaan negara, maka tujuan negara yang telah ditetapkan dalam UUD bisa terlaksana, akan tetapi penguasaan ini hanyalah seperti “penguasaan” bagi negara dengan syarat tertentu, sehingga jangan dipergunakan dngan secara sewenang-wenang yang bisa membawa suatu akibat pada pelanggaran norma kepada masyarakat (SARI, 2021).

Semua orang berpeluang memperoleh suatu hak atas tanah di Indonesia, tetapi dengan melihat adanya asas nasionalitas atau juga disebut asas kebangsaan seperti dalam UUPA tercantum dalam Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) serta hanya WNI yang dapat diberikan hak ini pada Pasal 9 ayat (2) dan Pasal 21 ayat (1) UUPA, sehingga oleh karenanya terhadap orang asing dibatasi dengan ketentuan ini (Prana Pradnyana et al., 2018).

Diantara sekian hak yang diatur dalam UUPA pasal 9, maka hak milik memiliki kedudukan yang tinggi dibandingkan dengan hak lainnya. Hal ini disebabkan hak ini memiliki ciri yang utama yang tidak dimiliki oleh hak atas tanah lainnya. Jika pada hak atas tanah lainnya memiliki jangka waktu berakhirnya hak, maka pada hak milik jangka waktu berakhirnya hak ini tidak ada atau dengan kata lain dipergunakan selama-lamanya. Pada hak lain terdapat kompleksitas subjek hak atas tanah, namun tidak pada hak milik yang dibatasi secara individu hanya pada rakyat Indonesia saja yang boleh diberikan hak ini.

Dari sisi perintah pengaturan lebih lanjut menyangkut hak atas tanah yang diperintahkan oleh UUPA pun berbeda. Untuk hak lain selain hak milik perintah pengaturan berikutnya melalui ketentuan perundang-undangan. Sedangkan hak milik seharusnya diatur lebih lanjut dengan dengan undang-undang. Hal ini menunjukkan bahwa hak milik ini memiliki keistimewaan sehingga derajat pengaturannya lebih lanjutpun dalam bentuk undang-undang. Namun hingga saat ini pengaturan secara khusus hak milik belum terealisasikan, sementara itu terhadap hak lainnya sudah diatur secara tersendiri yakni terakhir dengan adanya PP No. 18 Tahun 2021 yang mengatur mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (disingkat PP 18/2021) yang pada peraturan ini mencabut PP No. 40 Tahun 1996 mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai (disingkat PP 40/1996).

Ciri khas dan keistimewaan hak milik inilah sehingga UUPA pada pasal 21 mengatur mengenai pembatasan terhadap subjek hak milik. Batasan ini menegaskan tidak semua orang dapat mempunyai bidang tanah dengan status hak milik. Secara perorangan atau individu bahwa terhadap hak milik hanya warganegara Indonesia dapat memilikinya.

Ketentuan ini menegaskan bahwa WNA sejak diberlakukannya UUPA menerima hak milik sebab pewarisan tanpa wasiat atau tercampurnya harta oleh sebab perkawinan atau hilang kewarganegaraanya, maka wajib dalam waktu 1 tahun sejak diperolehnya untuk

melepaskan hak tersebut (Samsaimun, 2019).

Meskipun UUPA tidak memperbolehkan kepada orang asing memiliki hak milik, akan tetapi tidak menutup kesempatan kepada mereka serta korporasi asing mendapatkan hak atas tanah dengan beberapa pengecualian serta batasan. Dari sinilah terlihat bahwa kepentingan rakyat Indonesia adalah yang paling utama (Rokilah & Mukaromah, 2018).

Pada ayat 3 dari ketentuan ini menjelaskan ada 3 hal yaitu terhadap pewarisan, percampuran harta karena perkawinan dan terhadap hilangnya kewarganegaraannya diberi waktu 1 tahun untuk harus mengoperkan hak atas tanah miliknya. Sanksi yang diterima bagi mereka yang melanggar batas waktu pada ketentuan ini yaitu tanahnya akan menjadi tanah negara. Terhadap percampuran harta karena perkawinan dan hilangnya kewarganegaraan dapatlah ditentukan dimulainya batas waktu 1 tahun terhitung sejak kapan karena keduanya merupakan perbuatan hukum yang terdapat unsur kesengajaan. Berbeda halnya jika itu terjadi pada pewarisan yang merupakan peristiwa hukum yang terjadi dengan sendirinya tanpa ada unsur kesengajaan sehingga sulit untuk menentukan batas waktu 1 tahun itu sejak kapan menentukannya. Yang terjadi saat ini hanyalah bersifat sangkaan belaka terkait batas waktu 1 tahun tersebut. Sehingga memunculkan tidak ada kepastian hukum terhadap batas waktu 1 tahun itu.

Terhadap penelitian yang sudah dilaksanakan sebelum ini ada memiliki kesamaan atau kemiripan antara lain yakni yang dilakukan oleh Natalia Wijaya dari Universitas Surabaya dengan judul Pemakaian Tanah Negara Bekas Tanah Warisan Oleh Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing pada tahun 2019, oleh Samsaimun dari Lombok Nusa Tenggara Barat dengan judul Status Hak Atas Tanah Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Beralih Kewarganegaraan pada tahun 2019 serta penelitian yang dilakukan oleh Agnes Geraldine Olga Supriyana, I Nyoman Putu Budiarta, I Ketut Sukadana, dari Universitas Warmadewa Bali dengan judul Status Hukum Tanah Hak Milik Bagi Ahli Waris Yang Pindah Kewarganegaraan Menjadi Warga Negara Asing pada tahun 2020.

Ketiga penelitian diatas terdapat kesamaan dengan penelitian ini terkait objek penelitian yaitu terhadap pasal 21 ayat (3) yang secara normatif menetapkan batas waktu 1 tahun untuk wajib mengalihkan hak milik yang diperolehnya. Namun hal yang berbeda dengan penelitian kali ini adalah pada fokus penelitian khususnya mengenai perolehan hak milik tersebut karena pewarisan sebagai suatu peristiwa hukum sehingga menentukan kapan batas waktu 1 tahun bagi ahli waris untuk mengalihkan hak milik yang diperolehnya. Berdasarkan yang telah diuraikan sebagai tersebut diatas, yang menarik untuk dikaji adalah bagaimanakah menentukan batas waktu untuk pelepasan hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan bagi Warga Negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya ?

Metode

Penelitian yang dipakai yaitu penelitian normatif, yakni menjelaskan serta memaparkan sesuatu mengacu pada segala ketentuan hukum yang ada (hukum positif) untuk mendapatkan suatu kebenaran menurut hukum. Penelitian dilakukan dengan mengadakan pengkajian peraturan perundang-undangan maupun segala doktrin yang terkait dengan permasalahan yang dikaji, khususnya ketentuan dan doktrin yang ada hubungannya dengan batas waktu bagi warga negara asing untuk melepaskan hak milik terhadap tanahnya yang diperoleh karena sebab pewarisan.

Hasil Dan Pembahasan

1. Perolehan hak milik karena pewarisan

Terdapat 3 jenis hukum waris yang ada di negara kita, antara lain hukum waris yang berdasar pada KUHPerdara, Hukum waris adat serta hukum waris Islam. Ketiga-tiganya tidak mendasarkan status kewarganegaraan seseorang sebagai syarat untuk menjadi ahli waris, artinya bahwa bilamana orang asing memenuhi syarat untuk menjadi ahli waris, ia akan tetap saja dapat mendapatkan hak warisan tersebut (Wijaya, 2019).

Dalam KUHPerdara pasal 830 menyebutkan pewarisan itu hanya terjadi karena suatu peristiwa kematian. Redaksi pasal tersebut memberikan suatu sinyal bahwa pewarisan ini merupakan suatu peristiwa hukum atau keadaan yang terjadi dengan tidak ada unsur kesengajaan. Syarat utama terjadinya suatu pewarisan menurut pasal ini tidak lain dan tidak bukan kecuali ada suatu peristiwa yang namanya kematian. Tanpa ada kematian maka tidak akan pernah ada pewarisan. Dengan meninggalnya tersebut selanjutnya sesuai pasal 836 KUHPerdara harus ada ahli waris yang tinggal berikut pula dengan segenap kekayaan berikut hak dan kewajiban yang ditinggal sesuai pasal 1100 KUHPerdara.

Berdasarkan hak saisine yang dianut KUHPerdara pasal 833 ayat (1) yang menegaskan semua ahli waris secara otomatis berdasarkan hukum mendapatkan hak milik terhadap barang serta piutang pewaris. Juga dalam pasal 955 BW menyebutkan bahwa pada saat si pewaris meninggal dunia, maka ahli waris yang terdapat dalam wasiat diangkat menjadi yang berhak mewarisi warisan dan menurut hukum juga mendapatkan hak atas harta peninggalan pewaris. Pasal 833 jo. pasal 955 KUHPerdara tersebut menjadi dasar dengan meninggal dunianya pewaris, maka pada dasarnya semua hak dan kewajiban pewaris beralih kepada segenap ahli waris, yaitu mereka yang menurut hukum memenuhi syarat menjadi ahli waris. Jadi mereka yang memenuhi syarat menjadi ahli waris telah demi hukum menjadi ahli waris (dari pewaris) pada saat pewaris meninggal dunia.

Dengan demikian maka saat meninggalnya pewaris seluruh kekayaan pewaris yang merupakan yang disebut sebagai warisan demi hukum beralih kepada seluruh ahli warisnya, bahkan seandainya si ahli waris tidak mengetahui ada warisan yang jatuh kepadanya. Karena warisan yang merupakan kekayaan pewaris meliputi baik itu aktiva maupun pasiva, maka ketentuan dalam pasal 833 juncto pasal 955 BW dapat membawa dampak kepada ahli waris terhadap hal tersebut dikarenakan pewarisan itu adalah suatu peristiwa hukum yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya.

Beralihkan kekayaan kepada segenap ahli waris yang merupakan peninggalan dari pewaris dapat berupa bidang tanah hak milik. Dengan hak yang bersifat turun temurun, maka hak milik ini pun dapat diwarisi kepada ahli waris. Beralihnya hak milik ini membawa dampak bagi para ahli waris untuk dapat membuktikan sebagai ahli waris dari si pewaris.

Jadi saat seseorang itu wafat, hal ini membawa suatu akibat yang berkaitan dengan pengurusan dan keberlangsungan terhadap hak serta juga kewajiban si pewaris. Hal inilah yang kemudian diatur dalam hukum waris sebagai suatu himpunan peraturan yang mengatur segala hak serta kewajiban orang yang telah wafat oleh ahli warisnya, Terhadap hal itulah ahli warislah yang akan mengelola dan mengutusny (Syarifuddin, 2021).

Pada prinsipnya menurut Pasal 838 KUHPerdara bahwa segenap ahli waris itu berwenang atas warisan, kecuali yang tidak patut serta tidak layak dan berwenang sebagai ahli waris sebagaimana termaktub dalam pasal tersebut menjadi waris dan karenanya pun dikecualikan (Chayadi, 2020). Sehingga apabila seseorang telah meninggal dunia, maka secara otomatis pula semuanya ikut beralih kepada segenap ahli waris dan untuk itulah dengan sendirinya

mendapatkan hak milik tersebut dengan suatu kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak waris tersebut pada Kantor Pertanahan setempat (Supriyana et al., 2020).

Pada dasarnya warisan itu bersifat terbuka yang dari isinya bisa positif atau negatif. Oleh karena itu kepada ahli waris yang memenuhi syarat diberi kesempatan untuk mengambil sikap (Pasal 1045 KUH Perdata), apakah ia mau menjadi ahli-warisan, dan untuk itu ia, baik secara tegas atau secara diam, harus menyatakan "menerima warisan" (Pasal 1047 KUH Perdata) atau ia tidak bersedia untuk menjadi ahli-warisan, dan untuk itu ia wajib menolak warisan (Pasal 1057 KUH Perdata). Sikap tersebut haruslah diambil oleh ahli waris secara diam-diam ataupun secara terang-terangan.

Dari uraian diatas diakui terdapat kontroversi, yaitu disatu pihak dikatakan, bahwa dengan matinya pewaris, maka segala sesuatu yang berkaitan dengan pewaris berpindah ke ahli waris., namun demikian kepada ahli waris tetap diberikan kesempatan untuk menentukan sikap untuk tidak menerima atautkah menerima warisan, dan bilamana menolak warisan itu artinya dan dianggap bahwa mereka tidak pernah menjadi ahli waris. Walaupun demikian dalam periode antara warisan terbuka sampai ada pernyataan sikap para ahli-warisan terhadap warisan, tidak bisa dikatakan, bahwa mereka bukan ahli-warisan, dan untuk menggambarkan posisi seperti itu, kedudukannya mereka sebagai ahli-warisan sedang tidur. Penerimaan warisan tidak membuat ahli-warisan menjadi "ahli-warisan" dan dengan itu berhak atas warisan, karena ia sudah menjadi ahli-warisan sejak pewaris mati (Pasal 1047 KUH Perdata), sehingga penerimaan warisan hanya berakibat, bahwa ia selanjutnya kehilangan haknya untuk menolak warisan. Atas dasar apa yang disebutkan diatas, kiranya lebih baik kalau dalam periode antara matinya pewaris dan pernyataan sikap para ahli waris kita sebut saja para ahli-warisan.

Pada prinsipnya dengan berlandaskan pada UUPA serta ketentuan pelaksanaannya yang menegaskan terkait dalam peralihan hak milik atas tanah itu terkait dengan kepemilikannya hanyalah WNI saja dan ini sudah sangat jelas termaktub dalam pasal 9 dan pasal 21 ayat (1)UUPA. Prinsip ini dengan tidak membedakan gender baik itu perempuan ataupun laki-laki mendapatkan peluang yang sama besarnya secara individu maupun manfaat bagi keluarga.

Peralihan hak suatu bidang tanah adalah sebagai suatu perbuatan hukum guna mengalihkan hak tersebut pada subjek lain. Peralihan dilaksanakan jika status hukum pihak tersebut juga memenuhi syarat sebagai subjek hak yang disediakan dan subjek hak tersebut bersedia pula mengoperkan haknya. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia (Murni, 2020).

Terhadap hal tersebut diatas dan demi tujuan pendaftaran tanah yakni kepastian hukum dan memenuhi asas publisitas, maka menurut ketentuan pasal 111 ayat (1) Permen ATR No. 16 Tahun 2021, menjelaskan tentang pendaftaran peralihan hak milik karena pewarisan tersebut dengan cara mengajukan surat permohonan peralihan sengan melampirkan antara lain sertipikat hak atas tanah, surat/akta kematian atas nama pemegang hak (pewaris), bukti identitas diri sebagai ahli waris serta bukti sebagai ahli waris berupa surat/akta atau keterangan ahli waris yang dikeluarkan oleh instansi atau pihak yang berwenang untuk hal tersebut sesuai ketentuan pasal tersebut diatas.

1. Menentukan batas waktu bagi warga negara asing melepaskan hak milik atas tanahnya

Kepemilikan Hak milik atas tanah bagi orang asing dilarang oleh Undang-Undang. Namun dalam keadaan tertentu, ada peristiwa ataupun perbuatan hukum tertentu yang menyebabkan orang asing tanpa unsur kesengajaan menjadi subjek Hak Milik Atas Tanah, salah satunya hilangnya kewarganegaraan Indonesia. Terhadap hal yang demikian, sesuai Pasal 21 ayat (3)

UUPA dengan tegas menyatakan bahwa orang tersebut harus melepaskan hak milik atas tanahnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika tidak dialihkan dalam waktu tersebut akan menjadi tanah negara.

Jika ditelaah lebih lanjut terhadap ketentuan Pasal 21 ayat (3) tersebut, dapatlah diketahui bahwa terdapat 3 hal yakni perolehan hak milik karena pewarisan, perkawinan campuran dan karena kehilangan kewarganegaraan. Ketiga-tiganya menurut ketentuan pasal ini diberi waktu 1 tahun sejak diperolehnya atau hilangnya kewarganegaraan. Terhadap ketiga hal tersebut diatas sesungguhnya memiliki perbedaan. Pewarisan adalah merupakan suatu peristiwa hukum yang terjadi dengan sendirinya tanpa ada unsur kesengajaan, sedangkan perkawinan campuran dan hilangnya kewarganegaraan merupakan suatu perbuatan hukum yang terjadi karena ada unsur kesengajaan.

Terhadap perkawinan campuran menunjukkan bahwa pemilik hak milik atas tanah sebagian adalah milik orang asing (suami atau isteri) jika diantara mereka tidak ada perjanjian kawin sehingga menentukan batas waktu 1 tahun dapatlah dihitung sejak terjadi perkawinan campuran tersebut dan/atau sejak bidang tanah hak milik tersebut diperoleh dalam masa perkawinan campuran tersebut.

Dalam perkembangannya terhadap perkawinan campuran ini bahwa terdapat perkembangan terbaru. Hal ini terjadi oleh karena adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 69/PUU-XIII/2015 oleh Mahkamah Konstitusi (MK). Dengan putusan ini terjadi perubahan dalam perkawinan terkait perbuatan hukum berkaitan dengan kepemilikan atas tanah di negeri ini. MK telah berperan dalam hal menjamin perlindungan HAM serta memberikan suatu perlindungan bagi pihak yang terlibat dalam perkawinan campuran (Ghazaly, 2019).

Demikian halnya terhadap hilangnya kewarganegaraanpun menunjukkan bahwa pemilik atas bidang tanah tersebut adalah orang asing yang sebelumnya adalah WNI, sehingga dengan mudahnya ditentukan batas waktu 1 tahun itu yakni sejak orang tersebut hilang kewarganegaraan Indonesia.

Berbeda halnya dengan terjadinya karena pewarisan, yang merupakan suatu peristiwa hukum yang tanpa ada unsur kesengajaan atau terjadi dengan sendirinya. Seperti contoh studi kasus tersebut diatas, pewaris selaku pemilik bidang tanah hak milik tersebut sampai meninggal dunia masih tetap berstatus Warga Negara Indonesia sedangkan anak-anaknya selaku ahli waris berstatus sebagai warga negara asing.

Tentang hal ini belum ada kepastian hukum bahwa yang dimaksud 1 tahun itu terhitung sejak kapan. Apakah sejak pewaris meninggal duniakah, atau sejak terbit surat/akta kematian pewariskah, atau sejak terbit surat keterangan hak mewaris yang mencantumkan siapa-siapa ahli waris) atukah sejak hak milik itu didaftarkan balik nama kenama para ahli waris pada Kantor Pertanahan setempat. Selama ini hanyalah bersifat sangkaan belaka terhadap hal ini dan tidak ada kepastian hukum atau tidak ada kejelasan terhadap hal ini.

Dapatlah dipahami bahwa UUPA sesungguhnya bersumber dari hukum adat, namun demikian tidaklah dapat dipungkiri bahwa beberapa ketentuan yang berasal dari hukum barat yang terdapat dalam KUHPerdara seperti aturan mengenai pewarisan. Dengan tanpa menentukan batas waktu 1 tahun terhitung sejak kapan dapatlah disebut bahwa pengaturan tentang hal tersebut dalam UUPA menganut konsep hak saisine dalam KUHPerdara Pasal 833 jo Pasal 955.

Hak yang diterima oleh ahli waris haruslah dipadankan dengan suatu kewajiban pula yang dalam hal ini oleh UUPA dalam pasal 19 bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan kepastian hukum disamping tentunya juga untuk memenuhi asas publisitas. Demi tujuan

pendaftaran tanah tersebut, maka dibentuklah PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pengganti PP 10 Tahun 1961) jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 beserta perubahan-perubahannya terakhir dengan Permen ATR No. 16 Tahun 2021.

Bilamana terdapat perubahan pada data yuridis serta data fisik atas bidang tanah yang sudah bersertipikat, maka pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat wajib melakukan pendaftaran perubahan tersebut pada Kantor Pertanahan setempat sebagaimana diatur dalam Pasal 36 PP 24/1997. Sehingga oleh karena itu hal demikian juga berlaku bagi ahli waris berkewajiban untuk mendaftarkan peralihan haknya kepada mereka selaku ahli waris pada Kantor Pertanahan setempat.

Selain bermanfaat untuk melindungi pemilik atas tanah, juga berguna secara publisitas mengetahui siapa pemilik bidang tanah tersebut juga tentang luasan bidang tanah tersebut serta peruntukannya. Oleh sebab itu untuk terlaksananya kepemilikan serta penguasaan hak atas tanah kepada masyarakat guna terciptanya kenyamanan dan tidak terjadi problem serta sengketa dalam bidang pertanahan (Slamet, 2021).

Ketentuan dalam UUPA pasal 19 yang mengatur perihal pendaftaran tanah dimaksudkan untuk tercapainya kepastian hukum yang melindungi hak pemegang atas tanahnya sesuai cara-cara dimaksudkan agar tercapai tujuan tersebut yang diamanatkan dalam UUPA yakni adanya jaminan kepastian hukum (Ndruru, 2021).

Dengan menentukan batas waktu 1 tahun sejak didaftarkan bidang tanah hak milik kenama ahli waris pada Kantor Pertanahan lebih dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan memenuhi asas publisitas terhadap batas waktu yang ditentukan oleh pasal 21 ayat (3) tersebut. Mekanisme pendaftaran bidang tanah hak milik dapatlah ditempuh dengan beberapa cara yaitu :

1. Jika semua para ahli waris adalah warga negara asing dan tidak ada penolakan waris dari mereka, maka cara yang ditempuh adalah sertipikat hak milik tersebut dibawa ke Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan sesuai mekanisme yang diatur menurut Pasal 42 ayat (1) dan (2) PP 24 Tahun 1997 jo. Pasal 111 ayat (1) Permen ATR No. 16 Tahun 2021. Setelah sertipikat tersebut terdaftar, maka pada sertipikatnya akan tertulis nama semua ahli waris disertai catatan tentang jangka waktu 1 tahun untuk ahli waris selaku pemegang hak milik tersebut harus mengalihkan hak milik tersebut. Apabila ahli waris ingin mengalihkan, maka dibuatlah akta pengalihan (seperti jual beli atau hibah) dihadapan PPAT setempat ataukah jika tetap ingin menggunakan bidang tanah tersebut, maka ahli waris dapat mengajukan permohonan pelepasan hak milik atas tanahnya tersebut kepada negara sekaligus mengajukan permohonan hak baru seperti hak pakai dengan persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku terhadap hak pakai tersebut yakni sebagaimana diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021 ;
2. Jika ahli waris merupakan ahli waris campuran yaitu terdapat WNI serta WNA dan mereka tidak ada penolakan waris, maka cara yang ditempuh adalah sertipikat hak milik atas tanah tersebut diproses pendaftarannya dengan menggunakan mekanisme sesuai point 1 tersebut diatas. Namun apabila para ahli waris sepakat dan menyetujui untuk hak milik itu dialihkan kepada ahli waris yang berkewarganegaraan Indonesia, maka setelah sertipikat dibalik nama kenama semua ahli waris, setelah itu dibuatlah Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dihadapan PPAT yang berwenang sesuai pasal 51 PP 24 Tahun 1997 yang selanjutnya didaftarkan lagi pada Kantor Pertanahan setempat agar tercatat pada sertipikat tersebut nama ahli waris yang WNI tersebut dan semuanya itu dilakukan dalam kurun waktu 1 tahun menurut pasal 21 ayat (3) UUPA tersebut ;
3. Namun bilamana ahli waris adalah ahli waris campuran namun ahli waris yang WNA

menolak warisan tersebut dan sebelum sertipikat tersebut dibalik nama ke nama ahli waris telah ada akta Pembagian Waris yang dibuat dibawah tangan atau dibuat dihadapan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (4) PP 24 Tahun 1997 jo. Pasal 111 ayat (2) dan (3) Permen ATR No. 16 Tahun 2021. Isidari akta tersebut bahwa semua ahli waris sepakat dan menyetujui terhadap hak milik tersebut untuk diserahkan kepada seorang ahli waris (dalam hal ini kepada yang WNI). Dengan akta Pembagian Waris tersebut didaftarkanlah sertipikat hak milik tersebut pada Kantor Pertanahan setempat sehingga terbitlah sertipikat tersebut tidak kenama semua ahliwaris lagi, namun hanya dibalik nama kenama seorang WNI yang menerima hak tersebut sehingga dengan demikian ketentuan waktu seperti diatur dalam pasal 21 ayat (3) UUPA tidak berlaku terhadapnya.

Melalui mekanisme pendaftaran tanah diatas dapat menjamin adanya kepastian hukum serta melindungi kepentingan hukum ahli waris dan janganlah ahli waris melakukan suatu tindakan yang untuk mendapatkan suatu bidang tanah Hak Milik dengan membuat perjanjian-perjanjian melalui mekanisme pinjam nama WNI. WNA yang memiliki uang mengadakan perjanjian ini dengan melibatkan WNI guna mendapatkan bidang tanah Hak Milik yang kemudian diatas namakan WNI pada sertifikatnya. Tindakan tersebut adalah tindakan yang melegalkan suatu cara tertentu demi mendapatkan sebidang tanah Hak Milik (APRILIA et al., 2018).

Kesimpulan

Perhitungan waktu dimulainya pelepasan tanah hak milik yang diperoleh karena pewarisan bagi WNI yang kehilangan kewarganegaraannya sangatlah bergantung disaat sertipikat hak milik tersebut dilakukan pendaftarannya ke nama ahli waris pada Kantor Pertanahan setempat dengan dibuktikan dengan bukti dokumen pewarisan. Dengan pendaftaran tanah tersebut akan lebih menjamin kepastian hukum serta untuk memenuhi asas publisitas terkait batas waktu 1 tahun untuk melepaskan bidang tanah hak miliknya dengan tetap menghormati hak keperdataan ahli waris.

Daftar Pustaka

- APRILIA, A. P., PERMADI, I., & EFENDI, L. (2018). STATUS HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH WARGA NEGARA ASING DENGAN MEMINJAM NAMA WARGA NEGARA INDONESIA. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 3(1). <https://doi.org/10.17977/um019v3i12018p015>
- Chayadi, L. (2020). Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum Legal Implications for the Position of Foreign Citizens as Heirs for Land Ownership Rights. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 7(2), 159–168.
- Ghazaly, J. H. (2019). KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM PERKAWINAN CAMPURAN. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 5(1). <https://doi.org/10.33760/jch.v5i1.183>
- Murni, C. S. (2020). PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN. *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2). <https://doi.org/10.46839/ljih.v6i2.177>
- Ndruru, A. (2021). Tinjauan Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan. *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*, 2(4). <https://doi.org/10.36418/jist.v2i4.138>
- Nur, A. R. (2018). Penguasaan Tanah Oleh Orang Asing Dalam Perspektif Hak Bangsa. *Mulawarman Law Review*. <https://doi.org/10.30872/mulrev.v3i1.32>
- Permatadani, E., & Irawan, A. D. (2021). KEPEMILIKAN TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DITINJAU DARI HUKUM TANAH INDONESIA. *Khatulistiwa Law Review*, 2(2). <https://doi.org/10.24260/klr.v2i2.356>
- Prana Pradnyana, I. D. M. N., Wyasa Putra, I. B., & Wirawan, I. K. (2018). Pengaturan Jangka Waktu Kepemilikan Rumah Tunggal Oleh Orang Asing Di Atas Tanah Hak Pakai Atas Hak Milik. *Acta Comitatus*, 3(1), 122. <https://doi.org/10.24843/ac.2018.v03.i01.p09>
- Rokilah, R., & Mukaromah, M. (2018). Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing.

- Ajudikasi : Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2). <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v2i2.972>
- Samsaimun. (2019). *Status Hak Atas Tanah Bagi Pemegang Hak*. 34(1), 33–35.
- SARI, N. L. A. (2021). Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Dalam Hukum Tanah (Uupa) Dan Konstitusi. *Ganec Swara*, 15(1), 991. <https://doi.org/10.35327/gara.v15i1.202>
- Slamet, A. (2021). PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI WARISAN. *LEGALITAS*, 5(2). <https://doi.org/10.31293/lg.v5i2.5166>
- Supriyana, A. G. O., Budiarta, I. N. P., & Sukadana, I. K. (2020). Status Hukum Tanah Hak Milik bagi Ahli Waris yang Pindah Kewarganegaraan Menjadi Warga Negara Asing. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2). <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2419.7-11>
- Syarifuddin, M. S. A. (2021). Kedudukan Hukum dan Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing yang Berasal Dari Pewarisan. *Notaire*, 4(3). <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.27056>
- Wijaya, N. (2019). Pemakaian Tanah Negara Bekas Tanah Warisan oleh Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing. *DIVERSI : Jurnal Hukum*, 5(2), 166. <https://doi.org/10.32503/diversi.v5i2.614>