

**KEDUDUKAN HUKUM WARGA NEGARA ASING
TERHADAP KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH
SECARA KEWARISAN BERDASARKAN AKTA NOTARIS**

TESIS



Oleh:

CHINTYA CINTA KASIH

NIM : 21302100118

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2023

**KEDUDUKAN HUKUM WARGA NEGARA ASING
TERHADAP KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH
SECARA KEWARISAN BERDASARKAN AKTA NOTARIS**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna
memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh:

CHINTYA CINTA KASIH

NIM : 21302100118

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2023

**KEDUDUKAN HUKUM WARGA NEGARA ASING TERHADAP
KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA KEWARISAN
BERDASARKAN AKTA NOTARIS**

TESIS

Oleh:

CHINTYA CINTA KASIH

NIM : 21302100118

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing

Tanggal,



(Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.)

NIDN: 0617106301

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)



(Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.)

NIDN: 0620046701

**KEDUDUKAN HUKUM WARGA NEGARA ASING TERHADAP
KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA KEWARISAN
BERDASARKAN AKTA NOTARIS**

TESIS

Oleh:

CHINTYA CINTA KASIH

NIM : 21302100118

Program Studi : Kenotariatan

**Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal, 31 Agustus 2023
Dan Dimyatakan LULUS
Tim Penguji**

Ketua,

Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.H.

NIDN: 061510662

Anggota

Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.

NIDN: 0617106301

Anggota

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN: 0606126501

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)



Pawade Hafidz, S.H., M.H.)

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Chintya Cinta Kasih
NIM : 21302100118
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kedudukan Hukum Warga Negara Asing Terhadap Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Secara Kewarisan Berdasarkan Akta Notaris” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil penelitian orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Palembang, 14 Agustus 2023

Yang Menyatakan

UNISS

جامعة أبنوئج الإسلامية



Chintya
Chintya Cinta Kasih
21302100118

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Chintya Cinta Kasih
NIM : 21302100118
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir / Skripsi / Tesis / Disertasi dengan judul:

“Kedudukan Hukum Warga Negara Asing Terhadap Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Secara Kewarisan Berdasarkan Akta Notaris”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan Pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Palembang, 14 Agustus 2023

Yang Menyatakan



Chintya Cinta Kasih

21302100118

MOTTO

Janganlah kamu bersikap lemah dan janganlah pula kamu bersedih hati, padahal kamulah orang-orang yang paling tinggi derajatnya jika kamu beriman.

(QS. Ali Imran: 139)

Jangan menuntut Tuhanmu karena tertundanya keinginanmu, tetapi tuntutanlah dirimu karena menunda adabmu kepada Allah.

(Chintya Cinta Kasih)

Saya hanya satu orang, tapi saya tetap seseorang. Saya tidak dapat melakukan segalanya tapi saya tetap dapat melakukan sesuatu. Dan karena saya tidak dapat melakukan segalanya, saya tidak akan menolak untuk melakukan sesuatu yang dapat saya lakukan.

(Chintya Cinta Kasih)

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan tesis ini teruntuk orang-orang yang kucintai yang selalu hadir dan menghiasi kehidupanku dalam perjuangan hidup serta bagi mereka yang senantiasa mendukung dan mendoakanku disetiap ruang dan waktu kehidupanku khususnya untuk:

1. Ibunda Hj. Kudrawati, S.Pd., dan Ayahanda H. Yusmaheri, S.H., tercinta, yang telah membesarkanku dan tidak pernah bosan mendoakan dengan tulus, ikhlas dan senantiasa memberikan dukungan baik secara moril maupun materiil. Terimakasih untuk segala pengorbanan dan kesabarannya;
2. Saudara-saudariku sekandung dan sanak keluarga yang telah menghiasi kehidupan penulis sampai sejauh ini;
3. Seluruh dosen dan guruku yang selalu mengajarku ilmu pengetahuan dan membimbingku sehingga terselesaikannya tesis ini.
4. Sahabat-sahabatku di kampus tercinta UNISSULA terutama M.Kn Tahun 2021/2022 yang telah bersama berjuang menempuh pendidikan ini.
5. Semua pihak yang telah membantu selama proses penulisan tesis, hingga tesis ini selesai.

Semoga Allah SWT memberikan hidayah dan melimpahkan rahmat kepada mereka semua. Akhirnya kepada Allah jualah penulis memohon petunjuk, karena dengan hidayah-Nya kita akan dibimbing ke jalan yang benar.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي فضل على بنى آدم بالعلم والعمل على جميع العالم، والصلاة والسلام على محمد سيد العرب
والعجم، وعلى آله وأصحابه أجمعين

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah pemilik alam semesta. Berkat pertolongan-Nya dan kerja keras penulis yang cukup lama, tesis yang berjudul “KEDUDUKAN HUKUM WARGA NEGARA ASING TERHADAP KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA KEWARISAN BERDASARKAN AKTA NOTARIS” dapat penulis selesaikan. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita nabi agung Muhammad SAW, keluarga, para sahabat, dan umatnya sampai hari kiamat.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar M.Kn. pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam penulisan tesis ini, penulis telah mendapatkan bimbingan, petunjuk, saran-saran dan dukungan yang sangat bermanfaat, sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang penulis hormati:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.,Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan (MKn.) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku sekretaris Program Magister Kenotariatan (MKn.) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
5. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Pembimbing atas segenap arahan, nasihat, ketelitian dan masukan dalam terselesaikannya tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh studi pada Program Magister Kenotariatan (MKn.) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Teman Seperjuangan Program Magister Kenotariatan (MKn.) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, namun penulis berharap tesis ini mampu memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan bagi setiap orang. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Billahi Taufiq Walhidayah

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palembang,

2023

Peneliti,

CHINTYA CINTA KASIH

Abstrak

Di Indonesia peraturan mengenai pertanahan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, dimana dalam UUPA diatur mengenai larangan atas kepemilikan tanah hak milik bagi orang asing. Hak milik tunduk pada pembatasan, termasuk persyaratan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memilikinya. Artinya, orang dari negara lain tidak diperbolehkan memiliki hak milik. Namun seiring berjalannya waktu, penduduk Indonesia mungkin dapat memiliki ahli waris asing. Hal ini lah yang menjadi tujuan dari penelitian ini, yaitu untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum warga negara asing terhadap kepemilikan hak milik atas tanah secara kewarisan dengan akta notaris, serta bagaimana pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dibuatnya.

Penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif. Adapun pendekatan pada penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, perjanjian serta doktrin (ajaran).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum warga negara asing terhadap kepemilikan hak milik atas tanah secara kewarisan adalah hak keperdataan seseorang untuk menerima warisan tidak pernah bisa hilang kecuali karena perbuatan-perbuatan yang membahayakan pewaris yang telah meninggal dunia sebagaimana telah diatur dalam Pasal 832, 838,839, dan 852 KUHPerdota. Bagi Warga Negara Asing (WNA), tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah. Perolehan dengan cara jual beli, hibah, penukaran, pemberian dengan wasiat, tanpa penetapan oleh pemerintah dianggap batal demi hukum. WNA wajib melepaskan hak milik yang diperolehnya tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Namun apabila telah lewat jangka waktu 1 (satu) tahun maka WNA tersebut tidak dapat lagi melakukan penandatanganan akta jual beli hak milik atas tanah tersebut dan akan kehilangan hak milik atas tanahnya tersebut karena akan beralih kepemilikannya menjadi milik negara hal ini sesuai dalam Pasal 21 Ayat (3) UUPA. Adapun pemindahan hak milik atas tanah secara kewarisan kepada warga negara asing apabila dilakukan oleh notaris adalah batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 52 dan 53 UUPA serta Pasal 21 Ayat (3) UUPA, maka notaris dapat dikenakan sanksi kode etik serta penggantian biaya, ganti rugi sejumlah uang yang ditentukan oleh pengugat dan dianggap cocok oleh hakim.

Kata Kunci: *Hak Milik, Tanah, Waris, Warga Negara Asing, Akta, Notaris*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
Abstrak	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH	1
B. RUMUSAN MASALAH	7
C. TUJUAN PENELITIAN	8
D. KEGUNAAN PENELITIAN	8
1. Secara Teoritis	8
2. Secara Praktis	8
E. KERANGKA KONSEPTUAL	9
1. Pengertian Kedudukan Hukum	9
2. Pengertian Warga Negara Asing	9
3. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	9
4. Pengertian Pewaris	10
5. Pengertian Ahli Waris	10

6. Pengertian Harta Warisan	11
7. Pengertian Akta Notaris	11
F. KERANGKA TEORI	12
1. Teori Kepastian Hukum	12
2. Teori Pertanggungjawaban Hukum	13
G. METODE PENELITIAN	14
1. Jenis Penelitian	14
2. Metode Pendekatan	15
3. Jenis dan Sumber Data	15
4. Metode Pengumpulan Data	17
5. Metode Analisis Data	18
H. SISTEMATIKA PENULISAN	19
BAB II KAJIAN PUSTAKA	21
A. HAK MILIK ATAS TANAH	21
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	21
2. Cara Memperoleh Hak Milik	22
3. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	23
B. HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING	24
C. HUKUM WARIS	26
1. Pewaris	28
2. Ahli Waris	29
3. Harta Warisan	30

D. KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH DALAM KONSEP HUKUM ISLAM	30
E. TINJAUAN NOTARIS	32
1. Pengertian Notaris	32
2. Kewenangan Notaris	33
3. Kewajiban Notaris	34
4. Larangan Notaris	39
F. AKTA NOTARIS	40
1. Pengertian Akta Notaris	40
2. Macam-Macam Akta	41
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A. KEDUDUKAN HUKUM WARGA NEGARA ASING TERHADAP KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA KEWARISAN BERDASARKAN AKTA NOTARIS	44
B. BENTUK PERTANGGUNG JAWABAN NOTARIS TERHADAP PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA KEWARISAN KEPADA WARGA NEGARA ASING BERDASARKAN AKTA YANG DIBUATNYA	57
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	Error! Bookmark not defined.
A. KESIMPULAN	67
B. SARAN	69
DAFTAR PUSTAKA	70

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah mewakili permukaan dunia bagi orang Indonesia dan sangat penting untuk kehidupan sehari-hari. Berdasarkan nilai fungsionalnya, tanah dapat memiliki signifikansi ekonomi, budaya, sosial, hukum, dan politik. Pemerintah melakukan pengawasan yang ketat terhadap pengalihan hak atas tanah untuk melindungi kepentingan umum. Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa “tanah, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dimiliki oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, merupakan landasan hak atas tanah Indonesia. Dalam rangka itu pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Permukaan bumi, bagian dalam, dan segala sesuatu yang terendam air termasuk dalam ruang lingkup Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Istilah "tanah" juga digunakan untuk menyebut permukaan bumi. Secara hukum, tanah dikatakan memiliki hakmilik atas tanah lain. Ketika sebuah properti dimiliki secara legal, pemilik memiliki kendalidan biasanya dilindungi oleh hukum.¹

¹ Suhendra, 2011, *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hal.34.

Hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang disertai dengan serangkaian larangan, kewajiban, dan/atau kekuasaan bagi mereka yang memiliki izin untuk menggunakan tanah yang bersangkutan. Apa yang disebut hak milik, yang merupakan kebebasan dasar hukum, termasuk hak milik. Di dalam pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa, “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Adapun di dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan tentang hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53. Selanjutnya di dalam Pasal 28 ayat 4 UUD 1945 menunjukkan bahwa setiap orang mempunyai hak yang tidak dapat diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun, meskipun ditegaskan oleh Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria (UUPA) bahwa hak milik adalah hak yang paling lengkap, kuat, dan turun-temurun yang dimiliki seseorang atas sebidang tanah.²

Hak milik tunduk pada pembatasan, termasuk persyaratan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memilikinya. Artinya, orang dari negara lain tidak diperbolehkan memiliki hak milik. Hal ini didasarkan pada prinsip nasionalisme dalam hukum agraria dan hukum pertanahan nasional. Namun seiring berjalannya waktu, penduduk Indonesia mungkin dapat memiliki ahli waris asing, yang dapat menyebabkan kelancaran pengalihan hak kepemilikan tanah kepada warga negara asing.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa bentuk peralihan hak milik atas tanah dari pemiliknya dibagi menjadi dua (2) yaitu:

1. **Peralihan** adalah berpindahnya hak milik milik suatu pihak kepada pihak lain sebagai akibat dari suatu perkembangan hukum. Selama pemilik tanah mampu menjadi subjek hak milik, hak hukumnya akan beralih secara hukum kepada ahli warisnya pada saat kematiannya.
2. **Pengalihan/perpindahan** hak, yang menunjukkan bahwa peralihan hak milik atas tanah dari satu pihak ke pihak lain merupakan akibat dari suatu perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar menukar, lelang, penyertaan modal usaha, dan hibah.

² Boedi Harsono, 2017, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 283.

Akta yang dibuat oleh dan diajukan kepada notaris atau PPAT harus digunakan untuk menunjukkan bentuk pengalihan hak milik ini.

Menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA, “orang asing yang setelah diundangkannya 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 sesudah 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 waktutersebut 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. Di dalam Pasal 26 Ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa, “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatanlain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diataurdengan Peraturan Pemerintah.” Serta di dalam Pasal 26 Ayat (2) UUPA juga dijelaskan bahwa, “setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau kewarisan memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 Ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-

hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Jika kita lihat dari penjelasan pada Pasal 69 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah bahwa, “Orang Asing yang dapat memiliki rumah, tempat tinggal atau hunian merupakan orang asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” Pasal 69 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, “dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah, tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat diwariskan kepada ahli waris.” Pasal 69 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, “dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Kematian merupakan salah satu peristiwa hukum yang pasti dilalui oleh setiap manusia dan hal tersebut akan memiliki akibat hukum yaitu munculnya hubungan waris yang akan mengatur mengenai pembagian harta warisan yang ditinggal pewaris kepada ahli warisnya. Hukum perdata meliputi berbagai aturan hukum yang mengatur permasalahan mengenai hukum keluarga, hukum kekayaan, hukum orang dan hukum waris. Hukum waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata di Indonesia yang memiliki kaitan yang sangat penting dengan

kehidupan manusia sebagai akibat hukum dari adanya kematian. Hukum waris yang berlaku di Indonesia terdiri dari Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Barat.³ Sistem hukum waris barat, KUHPerdota mengatur prinsip dari pewarisan antara lain:⁴

1. Harta warisan baru terbuka setelah adanya suatu kematian sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 830 KUHPerdota.
2. Adanya hubungan darah antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau istri dari pewaris yang masih terikat perkawinan ketika pewaris meninggal dunia sebagaimana yang diatur dalam Pasal 832 KUHPerdota

Pada dasarnya setiap orang tanpa memperhatikan status kewarganegaraannya dapat mempunyai hak atas tanah, oleh karenanya WNA dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, prinsip tersebut tercermin pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, perbedaan hanya terjadi dalam hal macam hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh seseorang. Berdasarkan ketentuan tersebut maka setiap orang yang memiliki hak atas tanah memiliki wewenang untuk mempergunakan tanah yang dimaksud dengan dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 42 b dan Pasal 45 b UUPA telah menjelaskan bahwa orang asing boleh memiliki tanah dengan hak pakai atau hak sewa di Indonesia yaitu orang

³ Shafira Meidina R, "Surat Keterangan Waris yang Memuat Keterangan Tidak Benar Dikaitkan dengan Kekuatan Pembuktiannya sebagai Akta autentik", *Jurnal Hukum Acara Perdata Adhaper*, Vol 6(1), 2020, hal.56.

⁴ Diana Rondonuwu, 2019, "Perbandingan Sistem Pewarisan dari Pewaris Kepada Ahli Waris Menurut Hukum Waris Adat dan Hukum Waris Perdata", *Jurnal Lex Ex Societatis* Vol 7 (3), hal. 180.

asing yang berkedudukan di Indonesia. Selain hak di atas, bagi orang asing setelah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan atau percampuran harta perkawinan berdasarkan Pasal 21 UUPA wajib melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu satu tahun atau tanahnya jatuh kepada negara.⁵

Pelepasan hak milik oleh warga negara asing dalam jangka waktu yang disebut dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA sulit dilakukan karena mereka harus terlebih dahulu mengalihkan nama untuk mengalihkan hak milik atas tanah melalui pewarisan. Hal ini menyebabkan banyak variasi dalam bagaimana undang-undang ini benar-benar diterapkan di masyarakat. Tidak ada keraguan bahwa individu yang bersangkutan mungkin menderita sebagai akibatnya. Oleh karena itu peneliti ingin melakukan penelitian tesis dengan judul **“KEDUDUKAN HUKUM WARGA NEGARA ASING TERHADAP KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA KEWARISAN BERDASARKAN AKTA NOTARIS”**, peneliti berusaha menganalisis lebih lanjut bagaimana kedudukan hukum dan status kepemilikan hak milik atas tanah atas tanah yang dimiliki oleh warga negara asing.

B. RUMUSAN MASALAH

Dari uraian latar belakang tersebut di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

⁵ I Putu Indra Mandhala Putra, “Kepemilikan Hak Pakai atas Tanah bagi Warga Negara Asing di Kab. Badung Prov. Bali”, *Jurnal ojs unud*, Vol.4(6), 2020, hal.3

1. Bagaimana kedudukan hukum warga negara asing terhadap kepemilikan hak milik atas tanah secara kewarisan berdasarkan akta notaris?
2. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara kewarisan kepada warga negara asing berdasarkan akta yang dibuatnya?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang peneliti uraikan. Maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini tidak lain adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum warga negara asing terhadap kepemilikan hak milik atas tanah secara kewarisan dengan akta notaris.
2. Untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara kewarisan kepada warga negara asing.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

1. Secara Teoritis

Temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber pengetahuan, bahan bacaan, dan kontribusi yang bermanfaat bagi pengetahuan hukum, khususnya yang berkaitan dengan peran notaris dalam pengalihan hak milik.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat terhadap masyarakat luas terkhususnya terhadap bidang kenotariatan, dapat menjadi acuan bagi Notaris dan Warga Negara Asing dalam memperhatikan proses peralihan hak milik atas tanah.

E. KERANGKA KONSEPTUAL

1. Pengertian Kedudukan Hukum

Kedudukan hukum atau locus standi adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa di suatu pengadilan.⁶

2. Pengertian Warga Negara Asing

Warga Negara Asing atau orang asing adalah orang yang bukan penduduk asli atau warga negara yang dinaturalisasi dari tanah tempat mereka ditemukan.⁷

3. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Di dalam Pasal 20 ayat 1 UUPA mendefinisikan hak milik sebagai “hak turun-temurun, terkuat, dan seluas-luasnya yang dapat dimiliki oleh orang-orang atas tanah dengan memperhatikan sepenuhnya syarat-syarat Pasal 6. Pengertian hak milik atas tanah yang pokok, yaitu hak yang dapat langsung dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau badan hukum, mempunyai jangka waktu yang lamadan dapat

⁶ Lee, Evan; Mason Ellis, Josephine (December 3, 2012). "The Standing Doctrine's Dirty Little Secret." *Northwestern Law Review*. 107: 169 https://id.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum diakses pada tanggal 6 Mei 2023 pukul 13.25 WIB

⁷ Allen". *Webster's Dictionary of Law*. law.academic.ru. 1996. [https://id.wikipedia.org/wiki/Orangasing\(konsephukum\)](https://id.wikipedia.org/wiki/Orangasing(konsephukum)) diakses pada tanggal 3 Mei 2023 pukul 10.18 WIB

dipindahtangankan kepada pihak lain atau ahli waris, termasuk hak milik atas tanah dalam UUPA.⁸

4. Pengertian Pewaris

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dengan meninggalkan kekayaan/harta benda. Yang dapat diwariskan hanyalah Hak atas harta kekayaan, baik yang berupa hak maupun kewajiban sepanjang yang berwujud harta benda dan dapat dinilai dengan uang termasuk hak kekayaan intelektual pewaris sedangkan yang tidak dapat diwariskan adalah: Kedudukan atau jabatan; Hak dan kewajiban yang lahir dari hubungan hukum keluarga, kecuali atas hak ayah untuk menyangkali keabsahan anaknya atau hak anak untuk menuntut supaya dinyatakan sebagai anak sah dari bapak/ibunya.⁹

5. Pengertian Ahli Waris

Menurut Undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama, semua menurut peraturan Pasal 832 KUHPerduta. Ahli waris menurut undang-undang terdiri dari empat kelompok. Kelompok pertama terdiri suami atau istri yang hidup terlama ditambah anak atau anak-anak serta keturunan dari anak-anak tersebut. Kelompok ini diatur di dalam Pasal 832 dan 852 KUHPerduta. Kelompok kedua terdiri atas ayah dan ibu kandung

⁸ Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.64

⁹ Prodjojo Hamidjojo, 2000, *Hukum Waris Indonesia*, Stensil, Jakarta, hal. 37.

(apabila keduanya masih hidup), ayah atau ibu (apabila salah satunya telah meninggal dunia) dan saudara atau saudari beserta keturunan dari saudara atau saudari tersebut. Kelompok kedua ini diatur di dalam Pasal 854 s/d Pasal 857 KUHPerduta. Sedangkan kelompok ketiga terdiri atas kakek dan nenek dari garis ibu dan kakek dan nenek dari garis bapak. Golongan ini diatur di dalam Pasal 850 dan Pasal 853 KUHPerduta. Kelompok keempat terdiri dari sanak keluarga pewaris yang lainnya dan diatur di dalam Pasal 858 dan Pasal 861 KUHPerduta.

6. Pengertian Harta Warisan

Harta warisan atau harta peninggalan, yaitu kekayaan “in concreto” yang ditinggalkan dan sekali beralih kepada para ahli waris itu. Harta warisan menurut Hukum Perdata, tidak otomatis harta yang ditinggalkan oleh pewaris adalah harta warisan. Untuk mengetahui dan memastikan mengenai apakah harta yang ditinggalkan tersebut merupakan bagian dari harta warisan atau tidak, maka perlu diketahui terlebih dahulu status hukum perkawinannya dan hal-hal lain yang membebani harta yang ditinggalkan oleh orang yang telah meninggal dunia tersebut.¹⁰

7. Pengertian Akta Notaris

Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan

¹⁰ *Ibid*, hal. 38

oleh peraturan perundang undangan dan atau/ yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Dalam Pasal 1 angka 7 Undang Undang Jabatan Notaris, akta notaris atau notarial akta adalah sebagai akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang Undang ini. Akta dimaknai sebagai surat tanda bukti yang berisi pernyataan dan keterangan tentang adanya suatu peristiwa hukum yang dibuat menurut suatu peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi dan dalam hal ini adalah Notaris.

F. KERANGKA TEORI

1. Teori Kepastian Hukum

Adanya ketentuan dan ketentuan tentang suatu undang- undang yang pada dasarnya harus pasti dan adil merupakan kriteria yang harus dipenuhi. Respons normatif diperlukan untuk mengatasi tantangan kepastian hukum. Hans Kelsen mendefinisikan hukum sebagai seperangkat norma. Norma adalah pernyataan yang mencakup beberapa pedoman tentang apa yang harus dilakukan dan menyoroti bagian "harus", atau *dass sollen*. Aturan yang berkaitan dengan prinsip abstrak bertindak sebagai rekomendasi tentang bagaimana seseorang harus berperilaku dalam masyarakat.¹¹

Kepastian hukum merupakan janji bahwa hukum itu adil dan mengandung keadilan. Keadilan dan kepastian hukum, dalam

¹¹ Peter Muhammad Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal.158

pandangan Gustav Radburch, merupakan aspek hukum yang tidak dapat dicabut. Demi keamanan dan ketertiban suatu bangsa, dalam pandangan Gustav, keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan dan dipelihara. Kepastian menetapkan suatu nilai keadilan dan kebahagiaan serta menjelaskan cara melakukan perbuatan hukum.¹²

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Subyek hukum atau pelaku yang telah melakukan kegiatan ilegal rentan terhadap analisis di bawah hipotesis tanggungjawab hukum. Menurut etimologinya, tanggungjawab berarti mempunyai kewajiban terhadap sesuatu atau harus memikul suatu beban sebagai akibat perbuatan sendiri atau pihak lainnya. Menurut Hans Kelsen, kegagalan untuk mengambil tindakan pencegahan yang diperlukan disebut sebagai kelalaian, dan kesalahan biasanya dipandang sebagai jenis kesalahan (*culpa*) yang berbeda, meski tidak sesering kesalahan yang dipenuhi dengan mengantisipasi dan berniat, dengan atau tanpa maksud dan niat jahat, konsekuensi berbahaya”¹³

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:¹⁴

¹² Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hal.95

¹³ Hans Kelsen, 2006, *Sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal.81

¹⁴ *Ibid*, hal. 140.

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggungjawab terhadap pelanggaran yang dilakukan sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

G. METODE PENELITIAN

Untuk menemukan jawaban atas pertanyaan dalam permasalahan penelitian ini maka dibuat kerangka penelitian antara lain:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah Penelitian Normatif yang dipahami sebagai penelitian untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Juga dapat dikatakan sebagai

penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder.¹⁵

2. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Normatif dengan tipologi penelitian yaitu penelitian eksplanatoris. Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan perjanjian serta doktrin (ajaran). Tipologi ini bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan mengenai kedudukan hukum peralihan hak milik atas tanah akibat pemindahan hak milik secara kewarisan kepada warga negara asing serta untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya.

3. Jenis dan Sumber Data

Data dalam penelitian hukum dibedakan menjadi data primer dan data sekunder. Data primer dan data sekunder adalah dua jenis data yang digunakan dalam studi hukum. Data primer adalah informasi yang dikumpulkan dari masyarakat secara langsung, sedangkan data sekunder adalah informasi yang dikumpulkan dari literatur, sumber hukum yang berkaitan

¹⁵ Irwansyah, 2021, “ *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*”, Edisi Revisi Cetakan 4, Percetakan Mega Cakrawala, Yogyakarta, hal. 42.

dengan masalah, atau bahan penelitian. Informasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Beberapa bahan hukum dimasukkan sebagai data sekunder dalam penelitian ini, antara lain:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum atau dokumen- dokumen hukum yang bersifat positif atau mempunyai kekuatan yang mengikat terhadap masyarakat.¹⁶ Adapun dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah peraturan perundang- undangan, sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- 4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

¹⁶ *Ibid*, hal. 45.

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Atas Tanah
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang menerangkan unsur-unsur hukum pokok disebut bahan hukum sekunder. Dalam konteks penelitian ini, peneliti mengkaji dari dokumen hukum sekunder, termasuk literatur, undang-undang yang berkaitan dengan topik penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan yang bermakna terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari kamus, internet, dan

lainnya yang dapat memberikan informasi mengenai materi penelitian.¹⁷

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah Strategi atau pendekatan yang digunakan untuk menjawab pertanyaan yang diajukan dalam tesis ini. Tujuan dari metode pengumpulan data adalah untuk mengumpulkan data dengan cara yang konsisten dengan penelitian sehingga data yang dapat dipercaya dapat diperoleh. Dalam penelitian ini, pendekatan dokumentasi atau studi kepustakaan digunakan untuk melakukan tugas studi literatur dan mengumpulkan data. Pendekatan dokumentasi atau studi kepustakaan melibatkan pengumpulan informasi tentang item atau variabel dari beberapa sumber, termasuk risalah rapat, legger, agenda, buku, surat kabar, dan majalah.¹³ Peneliti mencari, menelaah, dan menggabungkan materi yang bertujuan untuk memperoleh data sekunder yang relevan dengan masalah yang diteliti.

Alat yang digunakan dalam penelitian adalah studi dokumen yaitu mempelajari dan mengkaji materi-materi (bahan- bahan) yang merupakan data sekunder, baik berupa literatur- literatur bidang pengetahuan ilmu hukum, maupun

¹⁷ *Ibid*, hal. 46.

peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan materi penelitian.¹⁸

5. Metode Analisis Data

Data hasil dari studi kepustakaan dikategorikan dan dipilih untuk dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu mengklasifikasikan dan memilih informasi berdasarkan kualitas dan kebenarannya. Hasil analisis disajikan secara deskriptif untuk menghasilkan gambaran temuan penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif dan diungkapkan dalam bentuk kalimat-kalimat yang kemudian disusun dan disajikan secara metodis menjadi sebuah tesis.

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Pembahasan tesis ini terbagi menjadi lima bab, dari setiap bab terdiri dari sub bab yaitu:

BAB I : Pendahuluan

Berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, serta jadwal penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka

¹⁸ Suharsimi Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Cetakan Kesebelas, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal.236

Bab ini membahas tentang Hak Milik Atas Tanah dan Peralihan Hak Milik, membahas tentang Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing menurut UUPA, membahas tentang pengertian Notaris, Akta Notaris, Macam-Macam Akta Notaris serta Kekuatan Pembuktian Akta Notaris tersebut, dan membahas tentang Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Dalam Konsep Islam.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan, menganalisis, dan membahas terkait bagaimana kedudukan hukum warga negara asing terhadap kepemilikan hak milik atas tanah secara kewarisan berdasarkan akta notaris, serta bagaimana bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara kewarisan kepada warga negara asing berdasarkan akta yang dibuatnya.

BAB IV : Penutup

Pada bab ini terdapat kesimpulan, dan saran mengenai penelitian ini.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Pasal 20 ayat 1 UUPA mendefinisikan hak milik sebagai “hak turun-temurun, terkuat, dan seluas-luasnya yang dapat dimiliki oleh orang-orang atas tanah dengan memperhatikan sepenuhnya syarat-syarat Pasal 6”. Hak milik berbeda dengan hak-hak lain menurut pasal-pasal ini karena sifatnya. Hak milik yang diwariskan atas harta benda adalah hak yang paling lengkap dan kuat yang dapat dimiliki seseorang. Istilah "turun-temurun" menunjukkan fakta bahwa hak kepemilikan seseorang atas properti berlanjut setelah kematiannya serta selama sisa kehidupan alaminya. Namun, memberikan hak karakteristik ini tidak menyiratkan bahwa itu adalah hak mutlak, tidak terbatas, atau tidak dapat dicabut. Maka ahli warisnya dapat melanjutkan.

Yang dimaksud dengan "terkuat" adalah bahwa hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak pakai hasil, hak guna bangunan, dan hak-hak lainnya, dapat berdampak pada hak pemilik barang. Untuk menegakkan hak milik dan kepastian hukum, maka pemegang hak atas tanah tersebut juga harus mendaftarkan hak itu. Sedangkan “totally” mengandung arti bahwa orang yang memiliki hak milik atas tanah memiliki banyak kebebasan untuk memilih bagaimana mengelola asetnya. Hak terkuat dan terlengkap yang

dapat dimiliki seseorang atas tanah adalah hak milik, yang diwariskan. Kepemilikan harta dapat dialihkan kepada orang lain. Kumpulan hak yang terkuat dan terlengkap adalah hak atas milik seseorang, tetapi ini tidak berarti bahwa hak itu tidak dapat dialihkan atau diubah. Hak milik lebih tahan terhadap penghapusan dan lebih mudah dilindungi dari pengaruh luar daripada hak atas tanah lainnya.¹⁹ Pengertian hak atas tanah yang pokok, yaitu hak yang dapat langsung dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau badan hukum, mempunyai jangka waktu yang lama dan dapat dipindahtangankan kepada pihak lain atau ahli waris, termasuk hak milik atas tanah dalam UUPA.²⁰

2. Cara Memperoleh Hak Milik

Dalam UUPA Pasal 21 ayat (2) disebutkan bahwa pedoman memperoleh hak milik ditentukan “Orang asing wajib menyerahkan setiap hak milik yang diperolehnya setelah berlakunya undang-undang ini melalui pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta sebagai akibat perkawinan. Dalam waktu satu tahun, orang Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya sebelum diundangkannya undang-undang ini tetapi memperoleh hak milik juga melakukannya. Jika hak milik tidak ditinggalkan pada akhir tahun, negara akan mewarisi hukum dan tanah selama hak-hak para pihak yang saat ini membebaninya masih berlaku”.

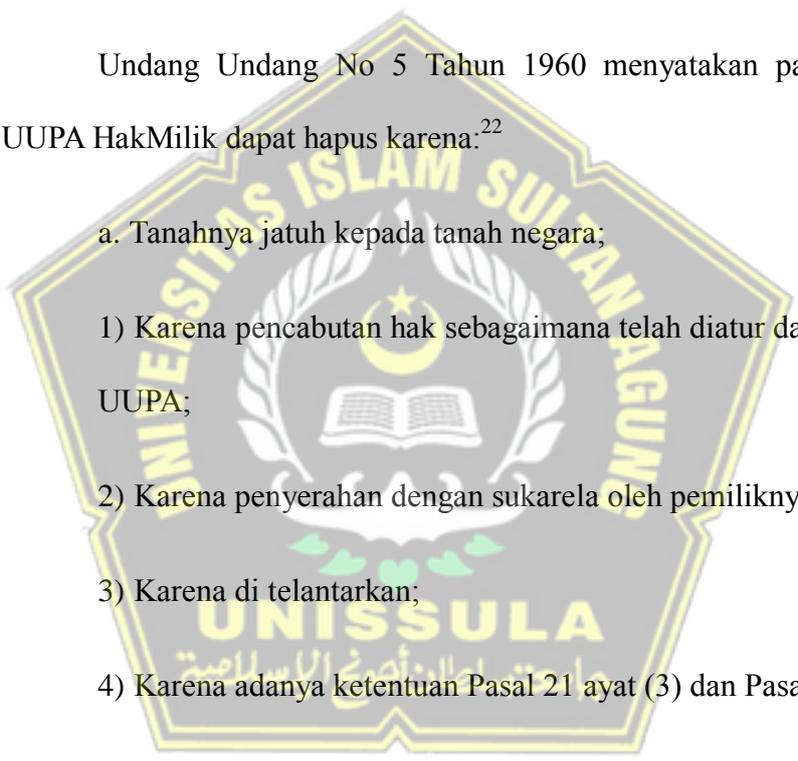
¹⁹ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.60

²⁰ Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.64

Sementara itu, disebutkan dalam Pasal 22 UUPA bahwa keberadaan hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah. Menurut ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, peraturan pemerintah mengatur bagaimana hak milik atas barang lahir menurut hukum adat, namun peraturan yang dikehendaki belum ditetapkan.²¹

3. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Undang Undang No 5 Tahun 1960 menyatakan pada pasal 27 UUPA HakMilik dapat hapus karena:²²

- 
- a. Tanahnya jatuh kepada tanah negara;
 - 1) Karena pencabutan hak sebagaimana telah diatur dalam Pasal 18 UUPA;
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - 3) Karena di telantarkan;
 - 4) Karena adanya ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
 - b. Tanahnya musnah

Faktor penyebab hapusnya hak atas tanah antara lain:²³

²¹ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.33

²² Sukardi Lumalente, 2017, “Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan umum Menurut UUPA”, *Lex Privatum*, Vol. V (6), hal.6 <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/17306> diakses pada tanggal 13 Maret 2023 Pukul 10.39 WIB

1) Pencabutan Hak

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum mengakibatkan hilangnya hak milik, hak pakai hasil, hak guna bangunan, dan hak pakai hasil. Pencabutan hak atas tanah adalah proses perampasan tanah milik seseorang atau negara secara paksa dengan tidak membiarkan kesalahan atau pelanggaran.²⁴

2) Penyerahan atau Pelepasan Hak

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, penyerahan atau pengalihan hak milik, hak pakai hasil, hak guna bangunan, atau hak pakai hasil mengakibatkan berakhirnya hak tersebut. Dimungkinkan untuk menyerahkan hak atas tanah dengan atau tanpa menerima kompensasi. hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan pemilik hak itu harus diputuskan secara adil. Akibatnya, hak atas tanah diakhiri dan dipindahkan ke wilayah yang dimiliki atau dikuasai negara.²⁵

B. Tinjauan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing

²³ Suyanto, 2019, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, CV. Jakad Publishing Surabaya, Surabaya, hal.60

²⁴ *Ibid*

²⁵ *Ibid*, hal. 61

Pasal 26 ayat (2) UUPA mengatur tentang pembatasan pemberian hak milik kepada orang asing atas tanah, karena hal tersebut merupakan akibat dari politik hukum yang melarang orang asing memiliki hak milik atas tanah. Hal ini dapat diartikan bahwa adalah ilegal bagi warga negara Indonesia untuk menyerahkan hak kepemilikan langsung atau kewarisan atas tanah mereka. Meskipun demikian, secara teori, keyakinan dan kepentingan pemerintah dalam pembangunan ekonomi dapat diperhitungkan ketika menginterpretasikan kepentingan hukum pertanahan. Ada berbagai undang-undang pelaksanaan UUPA dan peraturan lainnya yang terkait dengan perolehan hak atas tanah yang memungkinkan orang asing memanfaatkan kekurangan tersebut.²⁶ Asas Kebangsaan yang membatasi pemilikan hak atas tanah dijelaskan oleh UU Pokok Agraria. Menurut UUPA Pasal 1 Ayat 1 (“Seluruh Wilayah Indonesia adalah Kesatuan Tanah Air Seluruh Rakyat Indonesia”), demikianlah halnya. Karena adopsi konsep kebangsaan di Indonesia, hanya warga negara Indonesia yang diberikan hak atas tanah.²⁷

Orang asing tidak diperbolehkan untuk memperoleh hak milik berdasarkan Pasal 21 UUPA, dan badan hukum yang ingin memiliki hak atas tanah di Indonesia harus mematuhi semua peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Hal ini dilakukan agar orang asing yang mencari rumah

²⁶ FX. Sumarja, 2015, Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Poliyik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia), STPN Press, Yogyakarta, hal.126

²⁷ Tuti Suliawari, 2020, “Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah oleh Orang Asing di Indonesia”, *Jurnal PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol.06(1), hal.36 <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar> diakses 13 Maret 2023 Pukul 20.08 WIB

di Indonesia tidak memanfaatkan lahan milik negara atau swasta. Kepemilikan tanah dilarang untuk non-warga negara. Namun demikian, jika Anda menikah dengan warga negara Indonesia setelah UUPA berlaku dan mewarisi hak kepemilikan atau ada beberapa aset, Anda harus melepaskan hak kepemilikan Anda dalam waktu satu tahun setelah memperolehnya atau ketika pasangan Anda menjadi orang Indonesia.²⁸

C. Tinjauan Mengenai Hukum Waris

Hukum Waris merupakan bagian dari hukum kekeluargaan, memegang peranan penting bahkan menentukan dan mencerminkan sistem kekeluargaan yang berlaku dalam masyarakat. Hal ini disebabkan hukum waris itu sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, sebab setiap manusia pasti akan mengalami suatu peristiwa yang sangat penting dalam hidupnya yang merupakan peristiwa hukum dan lazim disebut meninggal dunia. Meninggalnya seseorang menimbulkan akibat hukum, tentang bagaimana kelanjutan pengurusan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia itu.²⁹

Penyelesaian dan pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang sebagai akibat adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang

²⁸ Kadek Rita Listyanti, 2015, “*Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia Terkait dengan UUPA*”, *lppm unila*, hal.4

<http://repository.lppm.unila.ac.id/7522/1/hak%20atas%20tanah%20bagi%20orang%20asing%20%28dari%20STPN%20Pres%29.pdf> diakses pada tanggal 13 Maret 2023, pukul 20.16 WIB

²⁹ Hilman Hadikusuma, 2015, *Hukum Waris Adat*, Aditia, Bandung, hal. 121

diatur oleh hukum waris. Hukum waris itu dapat dikatakan sebagai himpunan dan peraturan-peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang yang meninggal dunia oleh ahli waris atau badan hukum lainnya.

Hukum waris itu memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang atau harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya, cara penerusan dan peralihan harta kekayaan dari waris kepada ahli warisnya dapat berlaku sejak pewaris masih hidup atau setelah pewaris meninggal dunia. Dalam proses pewarisan hal yang terpenting adalah adanya kematian, yaitu seorang yang meninggal dunia dan meninggalkan kekayaan itu kepada ahli warisnya. Hukum waris, disamping mengatur proses pewarisan, juga mengatur ahli waris yang berhak menerima harta warisan, baik yang bersifat material maupun *immaterial*.³⁰ Harta warisan menurut hukum adat tidak merupakan kesatuan yang dapat dinilai harganya, tetapi merupakan kesatuan yang dapat dinilai harganya, tetapi merupakan kesatuan yang dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi menurut jenis dan kepentingan para ahli waris.

Istilah hukum waris diatas mengandung suatu pengertian yang mencakup kaidah-kaidah dan asas-asas yang mengatur proses beralihnya harta benda dan hak-hak serta kewajiban-kewajiban setiap orang yang

³⁰ *Ibid*, hal. 122

meninggal dunia, tetapi ada juga hak dan kewajiban yang tidak dapat diwariskan kepada ahli warisnya yaitu hak dan kewajiban seorang laki-laki selaku ayah maupun selaku suami terhadap istri maupun anak-anaknya, selain itu pula hak dan kewajiban seseorang sebagai anggota dari suatu organisasi atau perkumpulan sosial maupun perkumpulan-perkumpulan komersial yang hanya bertujuan untuk mencari keuntungan belaka.

Dalam hal membicarakan pewaris, ahli waris, dan harta warisan, maka berpindahnya hak dan kewajiban kepada ahli waris adalah pasti terjadi dalam kehidupan manusia.³¹ Seorang ahli waris diberi kesempatan untuk menerima, menolak atau menerima dengan syarat tidak akan membayar hutang-hutang pewaris melebihi bagiannya dalam harta warisannya, namun dalam kehidupan di masyarakat menolak atau menerima dengan syarat adalah hal yang tidak lazim dilakukan. Sekalipun ternyata warisan yang diterima oleh ahli waris adalah beban-beban dan kewajiban-kewajiban, yaitu hutang-hutang dari pewaris, namun pada kenyataan warisan yang demikian tetap diterima secara penuh. Walaupun memberatkan, hal ini diterima oleh ahli waris, terutama untuk menjaga nama baik orang tuanya (pewaris), sekaligus sebagai bukti seseorang berbakti kepada orang tua.

1. Pengertian Pewaris

³¹ M. Idris Ramulyo, 2017, *Perbandingan Pelaksanaan Kewarisan Islam Menurut Hukum Perdata (BW)*, Jakarta, hal. 232

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dengan meninggalkan kekayaan/harta benda. Yang dapat diwariskan hanyalah Hak atas harta kekayaan, baik yang berupa hak maupun kewajiban sepanjang yang berwujud harta benda dan dapat dinilai dengan uang termasuk hak kekayaan intelektual pewaris sedangkan yang tidak dapat diwariskan adalah: Kedudukan atau jabatan; Hak dan kewajiban yang lahir dari hubungan hukum keluarga, kecuali atas hak ayah untuk menyangkali keabsahan anaknya atau hak anak untuk menuntut supaya dinyatakan sebagai anak sah dari bapak/ibunya.³²

2. Pengertian Ahli Waris

Menurut Undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama, semua menurut peraturan Pasal 832 KUHPerdara. Ahli waris menurut undang-undang terdiri dari empat kelompok. Kelompok pertama terdiri suami atau istri yang hidup terlama ditambah anak atau anak-anak serta keturunan dari anak-anak tersebut. Kelompok ini diatur di dalam Pasal 832 dan 852 KUHPerdara. Kelompok kedua terdiri atas ayah dan ibu kandung (apabila keduanya masih hidup), ayah atau ibu (apabila salah satunya telah meninggal dunia) dan saudara atau saudari beserta keturunan dari saudara atau saudari tersebut. Kelompok

³² Prodjojo Hamidjojo, *Loc Cit*

kedua ini diatur di dalam Pasal 854 s/d Pasal 857 KUHPerdata. Sedangkan kelompok ketiga terdiri atas kakek dan nenek dari garis ibu dan kakek dan nenek dari garis bapak. Golongan ini diatur di dalam Pasal 850 dan Pasal 853 KUHPerdata. Kelompok keempat terdiri dari sanak keluarga pewaris yang lainnya dan diatur di dalam Pasal 858 dan Pasal 861 KUHPerdata.

3. Pengertian Harta Warisan

Harta warisan atau harta peninggalan, yaitu kekayaan “in concreto” yang ditinggalkan dan sekali beralih kepada para ahli waris itu. Harta warisan menurut Hukum Perdata, tidak otomatis harta yang ditinggalkan oleh pewaris adalah harta warisan. Untuk mengetahui dan memastikan mengenai apakah harta yang ditinggalkan tersebut merupakan bagian dari harta warisan atau tidak, maka perlu diketahui terlebih dahulu status hukum perkawainannya dan hal-hal lain yang membebani harta yang ditinggalkan oleh orang yang telah meninggal dunia tersebut.³³

D. Tinjauan Pemilikan Hak Atas Tanah dalam Konsep Hukum Islam

Hukum pertanahan dalam studi hukum islam dikenal dengan “ahkam al-aradi”. Pada umumnya para fuqaha membahas hukum pertanahan dalam studi pengelolaan harta benda oleh negara. Dalam pandangan islam, segala sesuatu

³³ *Ibid, hal. 38*

yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT, sebagaimana firman-Nya dalam QS al-Nur (27):42

“وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ” yang artinya “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” Selanjutnya Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-Nya sebagaimana firman-Nya dalam QS al-Hadid (57:7),

أَمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ ۖ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ yang artinya “Dan nafkankanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya”.³⁴

Berdasarkan penjelasan berbagai ayat diatas bahwa secara filosofis tidak ada satu hukum yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum Allah saja. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemilik yang hakiki. Allah yang menciptakan bumi berikut segenap isinya tetapi manusia diberikan mandate atau tugas untuk mengelolanya dan sekaligus diminta pertanggungjawabannya. Tujuan umum syar’i dalam mensyariatkan hukum ialah untuk merealisasikan kemaslahatan manusia dalam kehidupan di dunia yang didasarkan pada kehidupan

³⁴ Zuman Malaka, 2018, “Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam”, *Al-Qonun, Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, Vol.21(1), hal.116

yang bersifat daruriyyah, (kebutuhan pokok), hajiyyah (kebutuhan sekunder), tahsiniyyah (kebutuhan pelengkap).³⁵

Islam menerapkan hak milik individu dan hak milik umum, sama sama dapat pengakuan yang seimbang. Hak milik dalam islam, baik hak individu maupun hak milik umum tidaklah mutlak, tetapi terikat oleh ikatan untuk merealisasikan kepentingan orang banyak. Hal ini dikarenakan bahwa ssetiap orang memiliki kebebasan untuk mengupayakan sesuatu untuk menjadi hak milik pribadinya, selama cara yang ditempuh tidak melanggar ketentuan yang berlaku, tidak ada batasan dalam hak milik individu namun islam memberikan kewajiban kepada pemilik hak individu untuk memberikan fungsi social untuk setiap harta dan kekayaan yang dimiliki oleh setiap umat.³⁶

E. Tinjauan Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris didefinisikan sebagai “pejabat umum yang berhak membuat akta dan wewenang lain yang sah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang” atau berdasarkan undang- undang lain” dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Status Notaris Memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat,memberikan kepastian hukum sebagai pejabat yang membuat akta yang sah dalam proses perdata, notaris

³⁵ Abdul Wahab, 1996, *Ilmu Usul Fiqh*, Grafindo Persada, Jakarta, hal.331.

³⁶ Ali Sodikin, 2012, “*Hukum Agraria dalam Perspektif Ushul Fiqh*”, *Mazhabuna, Media Transformasi Pemikiran Islam*, Vol.1 (6), hal.26

adalah pejabat umum yang dapat diangkat oleh negara untuk menjalankan tugas negara.

Tanggung jawab notaris adalah mengukuhkan hubungan hukum para pihak secara tertulis dengan menggunakan format tertentu yang telah diubah menjadi akta yang sah. Notaris dikenal sebagai pembuat dokumen yang kompeten dalam proses hukum. Dimulai sejak masa penjajahan Belanda, tepatnya menjelang kemerdekaan Indonesia, profesi notaris memiliki sejarah panjang di Indonesia. Orang Eropa di Indonesia harus memiliki akses ke notaris untuk membuat dokumen hukum khususnya di bidang bisnis dan perdagangan.³⁷

2. Kewenangan Notaris

Notaris berwenang membuat akta yang sah atas setiap kegiatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan/atau yang dikehendaki oleh Notaris, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang- Undang Jabatan Notaris yang mengatur tentang wewenang Notaris. dicantumkan dalam akta oleh pihak yang berkepentingan, memeriksa kebenaran tanggal pembuatan akta, mengamankan akta, dan membuat salinan, grosses, dan akta lengkap tersedia berdasarkan permintaan.

³⁷ Hartanti Sulihandri dan Nisya Rifani, 2003, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Cetakan kesatu, DuniaCerdas, Jakarta, hal.23

Pasal 15 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:³⁸

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Berkenaan dengan akta otentik yang harus dibuat atau yang dapat dibuat mengenai perbuatan, perjanjian, dan ketentuan yang diwajibkan oleh undang-undang atau yang dikehendaki oleh para pihak.
- c. Mengenai subyek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
- d. Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.
- e. Dalam hal ini, Notaris wajib memastikan ketepatan waktu menghadap para penghadap yang disebutkan dalam akta sehubungan dengan waktu pembuatan akta.

3. Kewajiban Notaris

³⁸ Habib Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 8

Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara memilikikewajiban yang diatur secara khusus dalam Pasal 16 UUJN, yaitu:

a. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:

1) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

2) Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protocol Notaris.

3) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;

4) Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan Minuta Akta;

5) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;

6) Kecuali undang-undang menentukan lain, merahasiakan fakta apa pun yang berkaitan dengan tindakan yang dilakukannya dan informasi apa pun yang diperoleh untuk melakukan tindakan tersebut.;

7) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan

jika jumlah tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

8) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

9) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;

10) Pusat daftar surat wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum harus menerima daftar akta tersebut pada huruf I atau daftarnya yang berkaitan dengan surat wasiat dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap surat wasiat. bulan setelah itu;

11) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

12) Mempunyai cap atau stempel yang membuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

13) Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat)

orangsaksi khusus untuk akta pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap. Saksi dan Notaris;

14) Menerima magang calon Notaris.

b. Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta in originali.

c. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- 1) Akta pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun;
- 2) Akta penawaran pembayaran tunai;
- 3) Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- 4) Akta kuasa;
- 5) Akta keterangan kepemilikan; atau

6) Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

d. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1(satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta

tertulis kata-kata “BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA”.

e. Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.

f. Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf 1 ditetapkan dengan Peraturan Menteri.

g. Apabila pengunjuk menghendaki agar akta tidak dibacakarena pengunjuk telah membaca, mengerti, dan mengetahui isinya, maka tidak perlu dilakukan pembacaan aktasebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m. Hal ini berlaku selama penghadap, saksi, dan notaris memberi paraf pada setiap halaman akta dengan inisial mereka.

h. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala akta, komparisi, penjelasan pokok akta secara singkat dan jelas serta penutup akta.

i. Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawahtangan.

j. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta Wasiat.

k. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai j dapat dikenakan sanksi berupa:

- 1) Peringatan tertulis;
- 2) Pemberhentian sementara;
- 3) Pemberhentian dengan hormat; atau
- 4) Pemberhentian dengan tidak hormat.

l. Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11) pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

m. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.

4. Larangan Notaris

Adanya suatu peraturan memberikan batasan bagaimana Notaris dapat menjalankan tugas profesinya dengan tujuan agar Notaris tidak dapat melakukantugas-tugas yang tidak tercakup dalam suatu peraturan. Pasal 17 UUJN secara khusus mengatur larangan notaris, antara lain:

- a. Notaris dilarang;
 - 1) Menjalankan jabatannya diluar wilayah jabatannya;

- 2) Menjalankan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- 3) Merangkap sebagai pegawai negeri;
- 4) Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- 5) Merangkap jabatan sebagai advokat;
- 6) Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- 7) Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat lelang kelas II diluar tempat kedudukan Notaris;
- 8) Menjadi Notaris Pengganti; atau
- 9) Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

b. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:

- 1) Peringatan tertulis;
- 2) Pemberhentian sementara;
- 3) Pemberhentian dengan hormat; atau

4) Pemberhentian dengan tidak hormat.

F. Tinjauan Akta Notaris

1. Pengertian Akta Notaris

Akta adalah surat yang sengaja ditulis yang ditandatangani oleh pembuatnya dan digunakan sebagai bukti suatu peristiwa. Kata "perbuatan" dikenal sebagai "acte" atau "perbuatan" dalam bahasa Belanda dan "act" atau "deed" dalam bahasa Inggris. Kata "perbuatan" berasal dari bahasa Romawi "acta", yang berarti "geschrift" atau "surat", menurut S.J. Fachema Andreae.³⁹ “Alat pembuktian meliputi: alat bukti tertulis, alat bukti saksi, praduga, pengakuan, dan sumpah,” bunyi Pasal 1866 KUH Perdata. Pedoman dalam bab-bab selanjutnya berlaku untuk semuanya. Jelas bahwa seluruh bukti yang dikutip dalam esai lebih mengutamakan bukti tertulis.

Fungsi terpenting akta adalah sebagai alat bukti, kekuatan pembuktian daripada akta dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu:⁴⁰

- a. Kekuatan pembuktian lahir.
- b. Kekuatan pembuktian formil.
- c. Kekuatan pembuktian materiil.

³⁹ H. Zainal Asikin, 2015, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal.121

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, hal.162

2. Macam-Macam Akta Notaris

Menurut Pasal 1867 KUH Perdata, alat bukti tertulis dapat diajukan dengan tulisan tangan yang dapat dibaca atau tidak dapat dibaca. Menurut Pasal 1867 KUHPerdata, ada 2 (dua) bentuk akta yang berbeda, yaitu:

a. Akta Autentik

Menurut pasal 1868 KUH Perdata, akta otentik adalah akta yang dibuat menurut ketentuan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang cakap melakukannya di tempat akta itu dibuat. Notaris adalah perwakilan dengan wewenang untuk membuat dokumen hukum.⁴¹ Akta Notaris, kadang-kadang disebut akta, adalah suatu akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris dengan bentuk dan cara yang ditentukan oleh undang-undang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Angka 7 UU Notaris. Akta yang dibuat dihadapan notaris disebut akta notaris yang bersifat akta otentik.⁴²

b. Akta Dibawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dengan sengaja oleh para pihak tanpa bantuan pejabat untuk kepentingan

⁴¹ M. Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara perdata*, Sinar Grafika, hal.566

⁴² Irawan Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, hal.148

pembuktian. Dalam hal ini, hanya pihak-pihak yang berkepentingan yang terlibat dalam tindakan tersebut. Kehadiran saksi yang dapat melihat tanda tangan perjanjian dan/atau sidik jari di bawah tangan menjadi sangat penting jika di kemudian hari terdapat permasalahan dengan syarat dan ketentuan palsu perjanjian tersebut.⁴³

Kewajiban membuat akta di bawah tangan hanya terbatas pada kebenaran tanda tangan atau cap jempol pihak yang berkepentingan berdasarkan identitas yang dimilikinya, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan/atau Surat Izin Mengemudi (SIM). Namun notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban apabila perbuatan tidak jujur tersebut dilakukan di luarkehadiran notaris dan malah dicatat di kantor notaris (*waarmeking*).⁴⁴

⁴³ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, hal.160

⁴⁴ Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.247

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Warga Negara Asing Terhadap Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Secara Kewarisan Berdasarkan Akta Notaris

Timbul sebuah akibat hukum ketika seseorang meninggal dunia yaitu tentang bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak dan kewajiban yang timbul karena suatu peristiwa hukum yang terjadi karena meninggalnya seseorang diatur dalam hukum waris. Oleh karena itu, hukum waris adalah seperangkat ketentuan hukum yang mengatur hak dan kewajiban ahli waris yang telah meninggal.⁴⁵

Perpindahan harta kekayaan yang salah satunya berupa hak milik atas tanah dari seseorang yang meninggal dunia yaitu si pewaris kepada keturunannya atau seseorang yang memiliki hubungan darah dengan si pewaris yaitu biasa disebut ahli waris. Hak keperdataan seseorang untuk menerima warisan tidak pernah bisa hilang kecuali karena perbuatan-perbuatan yang membahayakan pewaris yang telah meninggal dunia tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 838, Pasal 839, 832 dan 852 KUHPerduta. Ahli warislah yang berhak mengurus hak-hak dan kewajiban seseorang yang meninggal yang telah meninggal dunia tersebut.⁴⁶

Dalam hal harta warisan berupa Hak Milik atas tanah berlaku asas yang berbunyi *lex specialist derogat lex generalis* (ketentuan khusus didahulukan dari

⁴⁵ Eman Suparman, 2014, *Hukum Waris Perdata*. Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

⁴⁶ Adriaan Pitlo, 2019, *Perkembangan Hukum Waris Praktik Penyelesaian Sengketa Kewarisan Di Indonesia*, Jakarta Timur, hal. 7

ketentuan umum). Ketentuan hukum umum adalah KUHPerdata sedangkan ketentuan hukum khusus adalah UUPA khususnya Pasal 21 ayat (1) yang menjelaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah.⁴⁷

Pasal 20 Ayat (1) UUPA mendefinisikan hak milik sebagai “hak turun-temurun, terkuat, dan seluas-luasnya yang dapat dimiliki oleh orang-orang atas tanah”. hak milik yang diwariskan atas harta benda adalah hak yang paling lengkap dan kuat yang dapat dimiliki seseorang. Hak kepemilikan seseorang atas properti berlanjut setelah kematiannya serta sisa kehidupan alaminya oleh ahli warisnya.

Sampai saat ini belum ada pengaturan hukum waris nasional di Indonesia, karena Indonesia memiliki beberapa lapisan masyarakat hukum adat yang masing-masing memiliki hukum waris tersendiri yang berbeda-beda antara satu suku dengan suku lainnya. Saat ini Indonesia masih menerapkan hukum waris menurut penggolongan penduduk yang ditetapkan sejak zaman Hindia Belanda dahulu.⁴⁸

Berdasarkan Pasal 838 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pada prinsipnya semua ahli waris berhak atas warisan, kecuali.⁴⁹

“Yang dianggap tak patut menjadi waris dan karenanya pun dikecualikan dari pewarisan ialah:

⁴⁷ Siregar, T.A., 2005, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, hal. 35

⁴⁸ Subeitan, SM, 2021, *Ketentuan Waris Dan Problematikanya Pada Masyarakat Muslim Indonesia*, *Al-Mujtahid: Journal of Islamic Family Law*, Vol. 1, No. 2, hal. 113-124

⁴⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], 2014, diterjemahkan oleh. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 215

1. Mereka yang telah 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 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 wasiatnya;
4. Mereka yang telah menggelapkan, merusak atau memalsukan surat wasiat si yang meninggal.”

Jadi, semua ahli waris selain daripada yang dilarang dalam Pasal 838 KUHPerduta tersebut, secara mutlak dapat mendapatkan haknya mulai sejak pewaris meninggal dunia karena warisan hanya berlangsung karena kematian.

Penguasaan hak milik karena warisan hanya dapat dimiliki oleh setiap orang yang merupakan Warga Negara Indonesia (WNI). Pengertian warga negara menurut Pasal 26 ayat (1) UUD NRI 1945 dinyatakan bahwa “Yang menjadi warga negara ialah orang-orang bangsa Indonesia dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara”.⁵⁰ Sedangkan bagi Warga Negara Asing (WNA), tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas

⁵⁰ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

tanah. Pembatasan kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA didasari pada asas dalam hukum agraria yaitu asas nasionalisme.⁵¹

Warga Negara Asing menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, 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.⁵²

Pemberian hak milik untuk dapat dikuasai dan dimiliki oleh WNA, selain melanggar asas nasionalisme, juga akan bertentangan dengan asas kebangsaan Hukum Tanah Nasional. Pembatasan kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA jelas terlihat dalam ketentuan bahwa perolehan dengan cara jual beli, hibah, penukaran, pemberian dengan wasiat, tanpa penetapan oleh pemerintah dianggap batal demi hukum.⁵³

⁵¹ Gatot Supramono. *Hukum Orang Asing di Indonesia, Edisi, Cet. 1.* Rineka Cipta, Jakarta Timur, 2012.

⁵² Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

⁵³ Lynda Chayadi. Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol. 7 No. 2 (2020). hlm. 156-168.

Walaupun telah ditetapkan demikian, namun ternyata penguasaan hak milik oleh WNA belum sepenuhnya tertutup dimana menurut Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang berbunyi:⁵⁴

“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 hilangnya kewarganegaraannya itu. 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”.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, WNA sebagai ahli waris memiliki hak milik atas tanah yang tidak dapat dicegah oleh pemerintah. Namun, terdapat konsekuensi yuridis seorang WNA tersebut yang wajib melepaskan hak milik yang diperolehnya tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut.

Beberapa tahapan atau prosedur yang harus dilalui oleh si WNA dalam proses hukum pendaftaran balik nama Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan terhadap harta warisan tersebut, maka nama ahli waris WNA tersebut dapat dicantumkan dalam Sertipikat Hak Milik atas tanah yang sudah dibalik nama dari

⁵⁴ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

nama pewaris kepada nama para ahli waris. Apabila Hak Milik bersama atas tanah tersebut akan dijual oleh para ahli waris kepada pihak pembeli, maka ahli waris yang WNA tersebut dapat menandatangani Akta Jual Beli peralihan Hak Milik atas tanah yang dibuat oleh/dihadapan PPAT tersebut asalkan jangka waktu 1 (satu) tahun yang diberikan belum terlampaui. Namun apabila telah lewat jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Pasal 21 ayat (3) UUPA tersebut, maka WNA tersebut tidak dapat lagi melakukan penandatanganan akta jual beli hak milik atas tanah tersebut dan akan kehilangan hak milik atas tanahnya tersebut karena akan beralih kepemilikannya menjadi milik negara.⁵⁵

Peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan itu sendiri yang apabila sudah didaftarkan akan mengacu pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁵⁶ Sedangkan untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang belum didaftarkan, pihak pemegang hak wajib menyerahkan dokumen-dokumen pendukung yang telah diatur dalam Pasal 39 ayat (1) Huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵⁷

Dalam hal penandatanganan Akta Jual Beli peralihan hak milik atas tanah oleh ahli waris WNA menurut PPAT dianggap sah dan berlaku tetapi tidak turut serta menandatangani Akta Jual Beli peralihan Hak Milik atas tanah tersebut. Setelah Hak Milik atas tanah warisan tersebut terjual, kemudian ahli waris WNA

⁵⁵ Iqbal Sunaryo, Muhammad Sofyan Pulungan. "Pembatalan Surat Wasiat dan Akibat Hukumnya Terhadap Harta Warisan Menurut Pasal 834 KUHPerdara." *Lex Privatum*. Vol. VI, No. 2 (2018). hlm. 129-135.

⁵⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵⁷ *Ibid.*

tersebut berhak memperoleh bagian sesuai porsinya dalam bentuk sejumlah uang yang menjadi haknya.⁵⁸

Sejauh ini masih diperlukannya pengaturan khusus dalam rangka pelaksanaan Pasal 21 ayat (3) UUPA dan juga pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA. Apabila berpedoman kepada Pasal 21 ayat (3) UUPA tersebut maka secara hukum formal seharusnya WNA tidak diperbolehkan untuk menandatangani akta jual beli hak milik atas tanah tersebut, karena WNA tidak punya hak untuk memiliki tanah di Indonesia.

Apabila WNA Tersebut dapat menandatangani Akta Jual Beli peralihan hak milik atas tanah tersebut, maka secara de facto, hukum pertanahan Indonesia telah mengakui bahwa WNA tersebut adalah pemilik sah dari tanah berstatus hak milik tersebut. Karena hanya orang yang namanya tercantum dalam sertifikat hak milik atas tanah atau orang yang berhak atas kepemilikan tanah tersebut yang dapat menandatangani akta jual beli hak milik atas tanah dihadapan PPAT.

Setelah memperoleh haknya sebagai ahli waris, WNA diharuskan melaksanakan kewajibannya sebagai ahli waris yakni mewakili pewaris untuk melaporkan perubahan atas alas hak yang dikuasai karena pemegang hak telah meninggal dunia. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 36 Undang-

⁵⁸ Lynda Chayadi. Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol. 7 No. 2 (2020). hlm. 156-168.

Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut.⁵⁹

1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.”

Jika mengacu pada Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa:⁶⁰

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau kewarisan memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai atas tanah dengan jangka waktu tertentu, Selain itu, terdapat batasan-batasan terhadap kepemilikan

⁵⁹ Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁶⁰ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

sarusun oleh WNA atau badan hukum asing yang diatur dalam Permen ATR KBPN No. 18/2021.⁶¹

Pewarisan dalam hukum islam menurut kitab fikih islam, nama lain dari ilmu kewarisan disebut dengan istilah faraidh. Waris dalam sistem kewarisan islam adalah segala hal yang membahas mekanisme pembagian harta peninggalan orang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya sesuai dengan petunjuk Al Quran dan As Sunnah. Dalam pandangan islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT, sebagaimana firman-Nya dalam QS Al-Nur (27:42)

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Yang artinya “ Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-Nya sebagaimana firman-Nya dalam QS Al Hadid (57:7)

أَمْذُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفَقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

Yang artinya “ dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.”

⁶¹ Muhammad Faniawan Asriansyah. Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Atas Tanah di Indonesia. Diakses dari: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15842/Kepemilikan-Tanah-Bagi-Warga-Negara-Asing-Atas-Tanah-di-Indonesia.html>. pada tanggal: 26 Juli 2023, pukul 21.43 WIB

Adapun tirkah atau harta peninggalan adalah segala bentuk harta benda, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang ditinggalkan oleh orang yang telah meninggal, dunia dan segala hal yang berkaitan dengan tanggungjawab yang meninggal yang dibebankan kepada ahli warisnya, seperti utang piutang dan wasiat.⁶²

Hukum Waris Islam di Indonesia yang diatur dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya cukup disingkat KHI), berlaku bagi warga negara Indonesia yang beragama islam, sebagaimana ternyata pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 172K/SIP/1974.⁶³

Syarat dan unsur waris:

- a. Pewaris, adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta untuk orang lain.
- b. Ahli waris, adalah orang yang menggantikan pewaris didalam kedudukannya terhadap warisan, baik untuk seluruhnya maupun sebagian.
- c. Harta yang diwariskan, adalah segala harta kekayaan dari orang yang meninggal dunia.⁶⁴

Sebab mendapatkan hak waris:

⁶² Saebani, Falah. 2019. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Bandung: Pustaka Setia, 2019. hlm. 173.

⁶³ Oemar Moechthar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, 2017, Surabaya: Airlangga University Press. hlm. 22.

⁶⁴ Mulyadi. *Hukum Waris Tanpa Wasiat*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro. 2008. hlm. 3.

1. Karena hubungan kekerabatan, yaitu ikatan nasab dan kerabat yang sebenarnya disebut juga sebagai nasab hakiki, seperti kakek, nenek, ayah, ibu, anak, saudara, paman dan sebagainya.
2. Karena hubungan pernikahan, setelah terjadi pernikahan yang sah menurut hukum islam, berubah menjadi hubungan keluarga yang akan saling mewarisi jika salah satu pihak meninggal dunia.
3. Al-Wala, kekerabatan karena sebab hukum, berhubungan dengan perihal memerdekakan budak, seseorang yang telah memerdekakan budak berhak menjadi ahli waris dari budak yang dimerdekakannya, yang semula orang lain kemudian bisa menjadi ahli waris apabila budak yang telah dimerdekakannya tidak memiliki ahliwaris yang hakiki baik secara nasab kekerabatan maupun tali pernikahan.⁶⁵

Pewarisan dalam islam juga harus mengacu ke beberapa asas diantaranya:

- 1) Asas Ijbari, bahwa peralihan harta pewaris (orang yang meninggal dunia) kepada ahli warisnya berlaku dengan sendirinya menurut ketetapan Allah tanpa digantungkan kepada kehendak pewaris atau ahli waris.
- 2) Asas Bilateral, bahwa seseorang menerima hak warisan dari kedua belah pihak dari kerabat keturunan laki-laki dan dari kerabat keturunan perempuan.
- 3) Asas Individual, bahwa harta warisan dapat dibagi-dibagi kepada masing-masing ahli waris untuk dimiliki secara perorangan.

⁶⁵ Al Qowim. *Cara Mudah Membagikan Harta Waris*. Cimahi: Yayasan Pondok Pesantren Nurul Iman, 2014. hlm. 11-13.

- 4) Asas Keadilan Berimbang, bahwa hak yang didapat oleh masing-masing ahli waris harus seimbang dengan kewajiban yang harus dilaksanakan.
- 5) Akibat Kematian, bahwa pewarisan ada apabila ada orang yang meninggal dunia.⁶⁶

Hukum waris islam tidak mengenal status kewarganegaraan. bagi mereka yang beragama islam akan mendapatkan hak milik yang sama baik laki-laki maupun perempuan dengan porsi yang berbeda sesuai dengan pengaturan dalam agama islam. Cara peralihan hak milik tanah bagi Warga Negara Asing dengan segera menjual warisan dalam jangka waktu satu tahun. Jika dalam jangka waktu 1 tahun tanah tersebut belum dijual maka tanahnya jatuh pada negara. WNA tidak dapat menerima warisan tanah begitu saja. Hal ini dikarenakan berdasarkan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, seorang WNA tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia. Selain itu WNA juga dapat melakukan hibah kepada WNI dalam jangka waktu 1 tahun melalui PPAT yang kemudian disahkan melalui BPN sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁶⁷

Para ulama sepakat bahwa berlainan Negara antar-sesama muslim tidak menjadi penghalang untuk mewaris, Seorang muslim di mana pun ia berada, ia dapat mewarisi atau diwarisi oleh kaum kerabatnya. Misalnya seorang warga

⁶⁶ Ali, M.D. (2013). *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Islam Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

⁶⁷ Nurlaila, N, Ismail, I, & Syahbandir, M (2018). "Kepemilikan Tanah Hak Milik Yang dikuasai Bersama Warga Negara Indonesia (WNI) Dan Warga Negara Asing (WNA) Yang Diperoleh Berdasarkan Warisan di Provinsi Aceh." *Syiah Kuala Law Journal*, Vol. 2(2) Agustus 2018, pp. 258-275.

Negara Mesir meninggal dunia, ahli warisnya yang warga Negara Indonesia dapat mewarisinya, demikian pula sebaliknya.⁶⁸ Namun di Indonesia tetap harus dilakukan dalam jangka waktu 1 tahun sejak tanah tersebut menjadi objek warisan sesuai Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Selain itu pewarisan dalam Islam mengacu pada ketentuan dalam al-quran maupun hadist. Beberapa ayat al-quran yang mengatur pembagian warisan terdapat dalam alquran surat An-Nisa dan dapat ditambahkan satu ayat surat Al-Anfal. Surat an-nisa ayat 1 yaitu menegaskan tentang kuatnya hubungan kerabat karena pertalian darah. Sedangkan surat asl-anfal ayat 75 yaitu menegaskan bahwa hak kerabat karena pertalian darah sebagian lebih diutamakan dari sebagaimana yang lain. Sedangkan berkaitan dengan pembagian warisan diatur dalam surat an-nisa ayat 7, 8, 9, 10, 11, dan 12.

Hal ini dikarenakan bahwa setiap orang memiliki kebebasan untuk mengupayakan sesuatu untuk menjadi hak miliknya, selama cara yang ditempuh tidak melanggar ketentuan yang berlaku, tidak ada batasan dalam hak milik individu namun islam memberikan kewajiban kepada pemilik hak individu untuk memberikan fungsi social untuk setiap harta dan kekayaan yang dimiliki oleh setiap umat.⁶⁹

Hapusnya hak milik atas tanah menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan pada pasal 27 UUPA Hak Milik dapat hapus karena

⁶⁸ Supriyadi, I, Inawati, AN, & ... (2020). "Perbedaan Negara; Penghalang Kewarisan?". *The Indonesian Journal of Islamic Law and Civil Law*. Vol. I, No. 2, Oktober, 2020. hlm. 138.

⁶⁹ Ali Sodikin, 2012, "Hukum Agraria dalam Perspektif Ushul Fiqh", *Mazhabuna, Media Transformasi Pemikiran Islam*, Vol.1 (6), hal.26

tanah WNA yang dialihkan lebih dari 1 tahun tanahnya jatuh kepada tanah negara, karena penyerahan dengan sukarela oleh WNA, karena pencabutan hak atas sebab tertentu, karena tanahnya diterlantarkan.⁷⁰ Atau karena adanya ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

B. Bentuk Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Secara Kewarisan kepada warga negara asing Berdasarkan Akta Yang Dibuatnya

Notaris sesuai Pasal 1 (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Akta otentik juga dalam pasal 1868 KUHperdata, yaitu : "suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan UndangUndang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat."⁷¹ Selanjutnya pasal 1870 Jo. 1871 KUHPperdata menyebutkan : "akta otentik adalah alat pembuktian yang sempurna bagi kedua pihak beserta ahli waris sekalian orang yang mendapat haknya dari akta tersebut memberikan kepada pihak-pihak suatu pembuktian yang mutlak."⁷²

⁷⁰ Sukardi Lumalente, 2017, "Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut UUPA", *Lex Privatum*, Vol. V (6), hal.6. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/17306> diakses pada tanggal 13 Maret 2023 Pukul 10.39 WIB.

⁷¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, Jakarta: Balai Pustaka, 2014. hlm. 318.

⁷² *Ibid.* hlm. 325.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materiil yaitu sebagai berikut:⁷³

1. Kekuatan pembuktian formil membuktikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaries atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantun dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan akta;
2. Kekuatan pembuktian materiil membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta terjadi;
3. Kekuatan mengikat membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut hanya berkedudukan sebagai akta di bawah tangan sepanjang akta tersebut ditandatangani oleh para pihak ketentuan ini diatur didalam pasal 1869 KUHperdata.

Jabatan Notaris tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, eksekutif maupun legislatif.⁷⁴ Oleh karena itu Notaris dalam menjalankan profesinya memberikan pelayanan kepada masyarakat sepatutnya bersikap sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini penting, karena notaris menjalankan tugas kedinasannya tidak hanya untuk kepentingan pribadi, tetapi juga untuk

⁷³ Habib Adjie, 2015, *Kebatalan dan Pembatalan akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung. hlm. 38.

⁷⁴ Pramudya, Kelik dan Ananto Widiatmoko, *Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum*, Pustaka. Yusticia, Yogyakarta, 2010, hlm. 69.

kepentingan masyarakat dan berkewajiban untuk menjamin kebenaran perbuatannya, oleh karena itu diperlukan kepekaan notaris. Jujur, adil dan transparan dalam pembuatan dokumen untuk menjamin semua pihak yang terlibat langsung dalam pembuatan akta otentik.⁷⁵

Dalam melaksanakan tugasnya seorang notaris terikat dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris. (selanjutnya yang disebut UUJN Perubahan) yang pada dasarnya mengatur tentang kewenangan, kewajiban dan larangan bagi Notaris.

Kewajiban notaris diatur secara khusus dalam Pasal 16 UUJN, yaitu bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protocol Notaris. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta, memberikan pelayanan yang baik, menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga, membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan dan menerima daftar akta dengan surat wasiat dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap surat wasiat, mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat paada setiap akhir bulan,

⁷⁵ Raden Soegondo Notodisoerjo, 2012, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*. Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 55.

mempunyai cap atau stempel yang membuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan dan membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk akta pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap.

Pasal 15 ayat (1) UUJN menentukan bahwa: Seorang Notaris mempunyai kewenangan membuat akta otentik tentang semua perbuatan, penetapan dan perjanjian yang diharuskan menurut undang-undangan dan/atau yang berkepentingan menghendaki untuk dinyatakan dalam akta otentik, menyimpan akta, pembuatan akta, menjamin kepastian tanggal, memberikan grosse, kutipan akta dan salinan, semuanya itu sepanjang dalam pembuatan akta-akta itu tidak juga bertugas atau tanpa kecuali kepada pejabat lain atau orang lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.⁷⁶

Kewenangan notaris yang lain diatur didalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang No 2 tahun 2014 maka notaris berwenang:⁷⁷

1. Mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian/tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

⁷⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris.

⁷⁷ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris.

3. Membuat copy dari asli surat dibawah tangan dengan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dandigambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

Sesuai Pasal 16 ayat (1) UUJN antara lain melakukan tindakan secara jujur, mandiri, saksama, tidak berpihak terhadap siapapun (bersifat netral), dan menjaga kepentingan yang dimiliki pihak yang bersangkutan terhadap perlakuan hukum, kecuali pihak tersebut memiliki alasan untuk menolaknya, menjaga kerahasiaan akta sesuai dengan sumpah jabatan, terkecuali pada undang-undang ditetapkan hal lain, membacakan akta didepan penghadap yang memiliki ketentuan dimana harus terdapat dua orang saksi serta ditandatangani oleh penghadap, saksi, dan notaris.⁷⁸

Dalam menjalankan tugasnya, notaris harus mematuhi kode etik jabatan notaris, karena tanpa kode etik tersebut martabat profesinya hilang dan tidak lagi mendapat kepercayaan dari masyarakat. Nilai moral yang tinggi juga dituntut dari seorang notaris, karena dengan akhlak yang tinggi seorang notaris tidak menyalahgunakan kekuasaannya sehingga memungkinkan notaris untuk menjaga

⁷⁸ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

martabatnya sebagai pejabat dengan menjalankan jasanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan tidak tidak merusak citra notaris itu sendiri.⁷⁹

Adapun notaris dilarang menjalankan jabatannya diluar wilayah jabatannya, menjalankan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah, merangkap sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat lelang kelas II diluar tempat kedudukan Notaris, Notaris Pengganti; dan melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Bila isi substansi akta jelas bertentangan dengan peraturan, notaris memiliki hak untuk menolak memberikan pelayanan kepada para penghadap. Hal ini sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.⁸⁰ Pertanggungjawaban notaris melingkupi kebenaran isi akta dan memastikan bahwa isi akta tidak bertentangan dengan undang-undang, sehingga apabila dalam sebuah akta autentik terdapat hal yang bertentangan dengan undang-undang maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban sebagai pejabat umum.

⁷⁹ Ajeng Fitrah Ramadhan, Iwan Permadi. Makna Alasan-Alasan Tertentu dalam Kode Etik Notaris Terkait Kewajiban Menjalankan Jabatan Notaris di Kantornya. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila*. Volume 4, Nomor 1, Halaman 15-28.

⁸⁰ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris memiliki tanggung jawab kepada pihak yang bersangkutan bila pihak tersebut merasa dirugikan terkait atas akta yang dibuatnya dan turut andil atas pembuatan akta otentik yang menimbulkan terbentuknya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Para pihak mempunyai hak untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas akta yang dibuatnya oleh dan dihadapan Notaris. Sebagai pejabat umum yang dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam pembuatan akta otentik sebagai alat bukti sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum, maka notaris terikat pada disiplin dan peraturan-peraturan profesi yang ketat. Seorang notaris yang baik wajib menolak untuk membuat akta atau memberikan jasa hukum lain jika permintaan pembuatan akta tersebut tidak sesuai atau melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dapat merugikan orang lain.⁸¹

Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 53 UUJN dalam keadaan tertentu Notaris dilarang membuat akta, larangan ini hanya ada pada subjek hukum para penghadap, jika subjek hukumnya dilarang, maka substansi akta (perbuatannya) apapun tidak diperkenankan untuk dibuat. Walaupun Notaris hanya mengikuti kehendak dari para pihak.⁸²

Apabila notaris melakukan pelanggaran atas ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas maka notaris dapat dikenakan sanksi. Pelanggaran

⁸¹ Husni Tamrin. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Lakssbang Pressindo, Yogyakarta, 2011. hlm. 72.

⁸² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

terhadap ketentuan-ketentuan yang telah diatur tersebut membawa dampak terhadap kekuatan akta yang dibuat oleh Notaris yang bersangkutan.

Adapun sanksi atas pelanggaran yang dilakukan diantaranya secara perdata, sanksi keperdataan yaitu sanksi yang dijatuhkan apabila terhadap kesalahan yang terjadi, baik karena Wanprestasi ataupun Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatigedaad*). Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima notaris dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan terdegradasi yang berakibat hanya mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum.⁸³

Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat dengan demikian akta notaris yang batal demi hukum menimbulkan akibat untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi atau bunga kepada pihak yang tersebut dalam akta berupa penggantian sejumlah uang, yaitu; ditentukan oleh penggugat, dan hakim menganggapnya cocok.⁸⁴ Pemindehan hak milik atas tanah secara kewarisan kepada warga negara asing apabila dilakukan oleh notaris adalah batal demi hukum dikarenakan bertentangan dengan pasal 21 ayat (3) UUPA. Pemindehan hak milik atas tanah secara kewarisan kepada warga negara asing dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut melanggar

⁸³ Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013. hlm. 87.

⁸⁴ Mulyoto. *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai)*. Cakrawala Media, Yogyakarta. 2012. hlm. 113.

hak orang lain, Bertentangan dengan aturan hukum, Hal ini mewajibkan notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi WNA.

Secara pidana, apabila oleh pengadilan terbukti maka notaris tersebut wajib dihukum. Pidanaan terhadap notaris tersebut dapat dilakukan dengan batasan yaitu:⁸⁵

1. Adanya tindakan hukum dari notaris terhadap aspek lahiriah, formal dan materil akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan notaris atau oleh notaris bersama-sama (sepakat) para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana.
2. Ada tindakan hukum dari notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh notaris yang tidak sesuai dengan UUJN.
3. Tindakan notaris tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.

Sanksi kode etik dimana Dewan Kehormatan dapat melakukan pemeriksaan terhadap anggota organisasi yang diduga melakukan pelanggaran atas kode etik dan apabila dinyatakan bersalah maka Dewan Kehormatan pun berhak menjatuhkan sanksi. Terhadap notaris yang melakukan pelanggaran

⁸⁵ Jalal, A, Suwitno, S, & Wahyuningsih, SE (2018). Keterlibatan Pejabat Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Turut Serta Melakukan Tindak Kejahatan Dalam Pemalsuan Dokumen. *Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 1, 2018. hlm. 227-233.

terhadap kode etik profesi, Dewan Kehormatan berkoordinasi dengan Majelis Pengawas yang kemudian berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap kode etik tersebut, serta dapat menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya.⁸⁶ Atas sanksi yang dikenakan terhadap notaris sebagai anggota Ikatan Notaris Indonesia (INI) sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Kode Etik notaris berupa; teguran, peringatan, pemecatan sementara, pemecatan dari keanggotaan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan.



⁸⁶ Tiara Hasfarevy, Peran Dewan Kehormatan Daerah dalam Penyelesaian Pelanggaran Kode Etik Notaris di Kota Pekanbaru. *Recital Review*, Vol. 3 No. 1 (2021). hlm 42-63.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan hukum warga negara asing terhadap kepemilikan hak milik atas tanah secara kewarisan dengan akta notaris adalah hak keperdataan seseorang untuk menerima warisan tidak pernah bisa hilang kecuali karena perbuatan-perbuatan yang membahayakan pewaris yang telah meninggal dunia tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 838, Pasal 839, 832 dan 852 KUHPerdara. Bagi Warga Negara Asing (WNA), tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah. Perolehan dengan cara jual beli, hibah, penukaran, pemberian dengan wasiat, tanpa penetapan oleh pemerintah dianggap batal demi hukum. Menurut Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, WNA wajib melepaskan hak milik yang diperolehnya tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Namun apabila telah lewat jangka waktu 1 (satu) tahun maka WNA tersebut tidak dapat lagi melakukan penandatanganan akta jual beli hak milik atas tanah tersebut dan akan kehilangan hak milik atas tanahnya tersebut karena akan beralih kepemilikannya menjadi milik negara. Sedangkan dalam hukum waris islam tidak mengenal status kewarganegaraan. bagi mereka yang beragama islam akan mendapatkan hak milik yang sama baik laki-laki maupun perempuan dengan porsi yang

berbeda sesuai dengan pengaturan dalam agama islam. Cara peralihan hak milik tanah bagi Warga



Negara Asing dengan segera menjual warisan dalam jangka waktu satu tahun. Jika dalam jangka waktu 1 tahun tanah tersebut belum dijual maka tanahnya jatuh pada negara. sesuai Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selain itu WNA juga dapat melakukan hibah kepada WNI dalam jangka waktu 1 tahun melalui PPAT yang kemudian disahkan melalui BPN sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara kewarisan kepada warga negara asing adalah Notaris dalam menjalankan profesinya memberikan pelayanan kepada masyarakat sepatutnya bersikap sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menjamin kebenaran perbuatannya, Selain itu, dalam menjalankan tugasnya, notaris harus mematuhi kode etik jabatan notaris. Pemindahan hak milik atas tanah secara kewarisan kepada warga negara asing apabila dilakukan oleh notaris adalah batal demi hukum dikarenakan bertentangan dengan pasal 21 ayat (3) UUPA. Pemindahan hak milik atas tanah secara kewarisan kepada warga negara asing dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut melanggar hak orang lain, Bertentangan dengan aturan hukum, Hal ini mewajibkan notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi WNA.

B. Saran

1. Disarankan Notaris untuk tidak memfasilitasi pembuatan akta hak milik bagi WNA karena beresiko dikemudian hari bagi para pihak maupun bagi Notaris apabila terjadi sengketa yang berujung gugatan di Pengadilan dan hal tersebut melanggar peraturan perundang-undangan. Maka untuk menghindari segala penguasaan asing terhadap hak milik atas tanah di Indonesia perlu kerjasama yang baik antara masyarakat, pemerintah dan para notaris. Sebaiknya masyarakat, pemerintah dan notaris memberikan penjelasan dan penyuluhan kepada Warga Negara Asing mengenai kepemilikan hak atas tanah yang tidak diperuntukan bagi mereka sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah yang diperuntukan Warga Negara Asing.

2. Disarankan Kepala Kantor Pertanahan hendaknya melakukan pembinaan kepada Notaris/PPAT dalam kaitannya dengan pewarisan tanah milik Warga Negara Asing. Selain itu, para penegak hukum dalam hal ini Pengadilan agar penyelesaian melalui jalur litigasi juga menghukum WNA yang bersangkutan dengan menyatakan bahwa tanah pewarisan jika tidak dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun bukanlah haknya, sehingga jatuh hak atas tanahnya kepada Negara.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al Quran dan Hadist

Agus Hidayatulloh, Siti Irhamah Sail, dkk, 2013, *Al Quran Tajwid Kode Transliterasi Per Kata Terjemah Per Kata*, Cipta Bagus Segara, Bekasi

B. Buku

Abdul Wahab, 1996, *Ilmu Usul Fiqh*, Grafindo Persada, Jakarta

Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta

Adjie, H. 2015, *Kebatalan dan Pembatalan akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung.

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta

Ali, M.D., (2013), *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Islam Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Al Qowim, 2014, *Cara Mudah Membagikan Harta Waris*, Yayasan Pondok Pesantren Nurul Iman, Cimahi

Andriansyah, 2015, *Buku Pintar Hukum Perseroan Terbatas*, Penebar Swadaya Grup, Jakarta

Asshiddiqie, J., & Safa'at, A., 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum Jendral dan Kepaniteraan*, Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia

Boedi Harsono, 2017, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta

- Budiono, Herlien, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Buku Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Didik Endro Purwoleksono, 2016, *Hukum Pidana*, Airlangga University Press Pusat Penerbitan dan Percetakan (AUP), Surabaya
- Erwinsyahbana, T., & Melinda, M., 2018, *Sekretariat Kewenangan dan Tanggungjawab Notaris Pengganti setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir*, Lentera Hukum, Jakarta
- Falah Saebani. 2019, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Pustaka Setia, Bandung
- FX. Sumarja, 2015, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia)*, STPN Press, Yogyakarta
- Habib Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung
- Hartanti Sulihandri dan Nisya Rifani, 2003, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Cetakan Kesatu, Dunia Cerdas, Jakarta
- Herlin Wijayati, 2010, *Hukum Kewarganegaraan dan Hukum Keimigrasian*, Bayumedia Publishing, Malang
- Husni Tamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Lakssbang Pressindo, Yogyakarta
- H. Muhammad Syarif Nuh, 2012, *Hakikat Pertanggungjawaban Pemerintah Daerah dalam Penyelenggaraan Pemerintahan*, Jakarta
- Irawan Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya

- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Kelik, P. Widiatmoko, A., 2010, *Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum*, Pustaka Yusticia, Yogyakarta
- Komariah, 2001, *Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Mulyadi, 2008, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang
- Mulyoto, 2012, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta
- Oemar Moechthar, 2017, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya
- Peter Muhammad Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta
- Pitlo, A., 2019, *Perkembangan Hukum Waris Praktik Penyelesaian Sengketa Kewarisan Di Indonesia*, Jakarta Timur
- Prodjojo Hamidjojo, 2000, *Hukum Waris Indonesia*, Stensil, Jakarta
- Raden Soegondo Notodisoerjo, 2012, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, Raja Grafindo, Jakarta
- Raisul Mutaqien, 2006, *Teori Hukum Hans Kelsen*, Sinar Grafika, Jakarta

- Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2014, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Balai Pustaka, Jakarta
- Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta
- Siregar, T.A., 2005, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan
- Sri Hajati & Agus Sekarmadji, 2011, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Pusat Penerbitan dan Percetakan UNAIR, Surabaya
- Subeitan, SM, 2021, *Ketentuan Waris Dan Problematikanya Pada Masyarakat Muslim Indonesia*, Al-Mujtahid: Journal of Islamic Family Law, Vol. 1
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta
- Suharjono, 1995, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123, Jakarta
- Suharsimi Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Cetakan Kesebelas, PT. Rineka Cipta, Jakarta
- Suhendra, 2011, *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Fakultas Hukum UI, Jakarta
- Suparman, E., 2014, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta
- Supramono. G., 2012, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Edisi, Cet. 1. Rineka Cipta, Jakarta Timur

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta

Suyanto, 2019, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, CV. Jakad Publishing Surabaya, Surabaya

Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta

Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara perdata*, Sinar Grafika, Jakarta

Zainal Asikin, 2015, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta

C. Jurnal

Ali Sodiqin, 2012, “*Hukum Agraria dalam Perspektif Ushul Fiqh*”, *Mazhabuna, Media Transformasi Pemikiran Islam*, Vol.1(6)

Amin Slamet, 2020, *Peralihan Hak milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Warisan*, *Jurnal Legalitas* Vol. 5 No.2, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda, Samarinda

Chayadi. L., 2020, *Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah*, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol.7 No. 2

Kadek Rita Listyanti, 2015, “*Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia Terkait dengan UUPA*”, *lppm unila*,

<http://repository.lppm.unila.ac.id/7522/1/hak%20atas%20tanah%20bagi%20orang%20asing%20%28dari%20STPN%20Pres%29.pdf>

Lynda Chayadi, 2020, “*Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing sebagai Ahli Waris untuk Hak Milik Atas Tanah*”, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol. 7 (2)

<https://www.ojs.uma.ac.id/index.php/gakkum/article/view/3977/3017>

Muhammad Irvan, Kurnia Warman, Sri Arnetti, 2019, *Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Perkawinan Campuran*, Volume 4 Issue 2, Padang

Muhammad Setya Ady Syarifuddin, 2021, *Kedudukan Hukum dan Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing yang Berasal Dari Pewarisan*, Vol. 4 No. 3, Surabaya

Munir Fuady, 2005, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, Cetakan Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Muslim, 2016, “*Varian Varian Paradigma, Pendekatan, Metode, dan Jenis Penelitian dalam Ilmu Komunikasi*”, Jurnal Wahana, Vol 1 (10)

<https://journal.unpak.ac.id/index.php/wahana/article/viewFile/654/557>

Nurlaila, N, Ismail, I, & Syahbandir, M (2018)., “*Kepemilikan Tanah Hak Milik Yang dikuasai Bersama Warga Negara Indonesia (WNI) Dan Warga Negara Asing (WNA) Yang Diperoleh Berdasarkan Warisan di Provinsi Aceh.*” Syiah Kuala Law Journal, Vol. 2 Agustus 2018

Ramadhan, A.F, Permadi. I, 2017, *Makna Alasan-Alasan Tertentu dalam Kode Etik Notaris Terkait Kewajiban Menjalankan Jabatan Notaris di Kantornya*, Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila. Volume 4, Nomor 1

Sukardi Lumalente, 2017, “*Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut UUPA*”, Lev Previtum, Vol. V (6)

Sunaryo, I. Sofyan, M. Pulungan., 2018, “*Pembatalan Surat Wasiat dan Akibat Hukumnya Terhadap Harta Warisan Menurut Pasal 834 KUHPerdata.*” Lex Privatum. Vol. VI, No. 2

Supriyadi, I, Inawati, AN, 2020, "Perbedaan Negara; Penghalang Kewarisan". The Indonesian Journal of Islamic Law and Civil Law. Vol. I, No. 2, Oktober, 2020

Tuti Suliawari, 2020, "Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah oleh Orang Asing di Indonesia", Jurnal PALAR (Pakuan Law Review), Vol.06(1) <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar>

Zuman Malaka, 2018, "Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam", Al-Qonun, Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam, Vol.21(1)

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia

E. Internet

Allina". *Webster's Dictionary of Law*. law.academic.ru. 1996.

[https://id.wikipedia.org/wiki/Orang_asin_g\(konsep_hukum\)](https://id.wikipedia.org/wiki/Orang_asin_g(konsep_hukum))

Jalal, A, Suwitno, S, & Wahyuningsih, SE 2018, *Keterlibatan Pejabat Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Turut Serta Melakukan Tindak Kejahatan Dalam Pemalsuan Dokumen*, Jurnal Akta, Vol. 5, No. 1, 2018

Lee, Evan; Mason Ellis, Josephine (December 3, 2012). *The Standing Doctrine's Dirty Little Secret*. *Northwestern Law Review*. 107:

https://id.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum

Muhammad Faniawan Asriansyah, 2019, *Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Atas Tanah di Indonesia*

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15842/Kepemilikan-TanahBagi-Warga-Negara-Asing-Atas-Tanah-di-Indonesia.html>

