

# POSISI HUKUM AHLI WARIS BERKEWARGANEGARAAN ASING TERHADAP TANAH HAK MILIK DARI PEWARIS BERKEWARGANEGARAAN INDONESIA

Oleh:

I Dewa Ayu Rismayanti Alit<sup>1</sup>  
I Gusti Ayu Stefani Ratna Maharani<sup>2</sup>

Universitas Udayana

Alamat: Jl. Pulau Bali No.1, Dauh Puri Klod, Kec. Denpasar Bar., Kota Denpasar, Bali  
(80114).

Korespondensi Penulis: [dewaayurismayantialit@gmail.com](mailto:dewaayurismayantialit@gmail.com),  
[stefaniratnamaharani@unud.ac.id](mailto:stefaniratnamaharani@unud.ac.id).

**Abstract.** *This study aims to explore the legal position of heirs with foreign nationality (non-Indonesian citizens) regarding the ownership of inherited land transferred through an Indonesian citizen as the deceased. The issue arises due to the differences between civil law provisions (Civil Inheritance Law), which do not distinguish the nationality of heirs, and Agrarian Law provisions (UUPA), which apply the Nationality Principle, explicitly prohibiting foreign nationals from owning land inheritance rights from an Indonesian citizen. The study principally employs a normative juridical method based on a statutory approach according to legal principles through the results of legislative reviews and literature studies on relevant regulations and legal doctrines, with the Civil Code and UUPA serving as primary legal materials. Consequently, the study indicates that under civil law, a foreign national remains a legitimate heir of the deceased, but their position is limited from an agrarian law perspective. The land rights most suitable for foreign nationals to maintain is the Right to Use. This right allows foreign nationals the opportunity to use land in Indonesia with time limitations without violating the nationality principle, as well as providing an alternative by receiving compensation in the form of cash or other means from the sale of the inherited land.*

# POSISI HUKUM AHLI WARIS BERKEWARGANEGARAAN ASING TERHADAP TANAH HAK MILIK DARI PEWARIS BERKEWARGANEGARAAN INDONESIA

**Keywords:** *Heir, Foreign Nationals, UUPA.*

**Abstrak.** Studi ini bertujuan untuk mendalami posisi hukum ahli waris yang mempunyai kewarganegaraan asing (WNA) terkait kepemilikan tanah penguasaan yang diturunkan melalui oleh pewaris yang berkewarganegaraan Indonesia (WNI). Timbulnya permasalahan itu akibat adanya perbedaan antara ketentuan hukum perdata (Hukum Waris Perdata) yang tidak membedakan kewarganegaraan ahli waris dan ketentuan Hukum Agraria (UUPA) yang menerapkan Asas Nasionalitas, yang dimana secara tegas melarang kepemilikan warga negara Asing terhadap tanah hak milik dari pewaris warga negara Indonesia. Studi ini pada prinsipnya memakai metode yuridis normatif berdasarkan pada pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) terkait definisi hukum berdasarkan prinsip-prinsip hukum melalui hasil dari kajian peraturan perundang-undangan dan studi literatur terhadap peraturan atau regulasi serta doktrin hukum yang relevan, dengan menjadikan KUHPerdata dan UUPA sebagai bahan hukum utama. Sehingga hasil studi ini menunjukkan bahwa secara hukum perdata, WNA tetap dikatakan sah sebagai ahli waris dari pewaris, namun dalam perspektif hukum agraria posisinya terbatas. Hak atas tanah yang paling sesuai untuk dipertahankan oleh WNA adalah Bentuk tanah Hak Pakai. Hak ini memungkinkan adanya kesempatan WNA untuk menggunakan tanah di Indonesia dengan pembatasan pada waktu tertentu tanpa melanggar asas nasionalitas itu, serta sebagai alternatif yang memungkinkan didapat bagi warga negara Asing itu dalam bentuk menerima kompensasi yakni berupa uang tunai atau berupa hal lain dari penjualan tanah warisan tersebut.

**Kata Kunci:** Ahli Waris, Warga Negara Asing, UUPA.

## LATAR BELAKANG

Relief topografi atau permukaan tanah dianggap sebagai lapisan dari bumi yang paling atas dan dimanfaatkan atau digunakan sebagai tanah pertanian, tanah lahan terbuka pada rumah hunian, tanah yang dimanfaatkan untuk berkebun, dan tanah yang dimanfaatkan untuk mendirikan bangunan. Disebutkan pada ruang lingkup agraria, bagian permukaan bumi ialah tanah yang sebagai bagian dari bumi tersebut. Sehingga paada sudut pandang hukum Agraria disebut tidak mengurus tentang tanah beserta segala aspeknya, melainkan berkonsentrasi pada perspektif hukumnya, terutama yang berikatan

erat terhadap hak-hak tanah dengan dimaksud sebagai porsi dari permukaan bumi. Indonesia dalam hal ini tentunya telah memiliki landasan hukum terkait dengan hukum tanah Nasional yang dimana menyebutkan mengenai kepemilikan tanah, yakni menyatakan bahwa tanah dengan keberadaanya pada permukaan tanah di Indonesia ialah hak milik dari warga asli Indonesia, dengan menjadikannya sebagai tanda kesatuan untuk keutuhan Bangsa dan Negara Indonesia. Maka dari hal tersebut konsepsi mengenai kepemilikan tanah yang berada di wilayah Indonesia telah berbasis pada nilai komunalistik religiusnya, yang telah diatur dan dikenal pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang kemudian ketentuan itu yang kemudian melahirkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA).<sup>1</sup> Penguasaan hak milik tanah tentunya memiliki pengaturan yang ketat, yang di mana hanya individu yang memiliki status WNI dengan haknya untuk memiliki tanah itu. Ketentuan ini disebutkan dengan tegas dan eksplisit pengaturannya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Oleh karena sebab tersebut dalam situasi di mana WNA ingin memperoleh warisan yang berbentuk tanah milik dari pewaris penduduk asli Indonesia, mereka tidak bisa diizinkan mempunyai hak milik atas tanah itu. Aturan tersebut memiliki tujuan untuk menjamin apabila tanah, dimanfaatkan sebagai sumber daya alam penting, tetap berada dalam penguasaan utama WNI.

Globalisasi yang terjadi di era modern telah mengakibatkan adanya interaksi budaya yang lebih intens. Dengan demikian kemajuan teknologi informasi serta kemudahan perpindahan penduduk antarnegara telah mempercepat adanya pertemuan berbagai kepentingan baik dalam aspek sosial, ekonomi, maupun hukum. Dalam era ini tidak menutup kemungkinan adanya situasi yang secara langsung akan mengakibatkan meningkatnya ketertarikan terhadap perkawinan diantara warga WNI dan WNA, dengan adanya hal ini menciptakan adanya perbedaan dalam status kewarganegaraan yang secara bertahap dapat mempengaruhi hak dalam kepemilikan tanah di Indonesia. Walaupun WNI memiliki hak kepemilikan sepenuhnya, tetap muncul pertanyaan bagi mereka sebagai ahli waris dari pewaris berkewarganegaraan Indonesia yang kemudian mengganti

---

<sup>1</sup> Trovani, Clarinta (2021) "Hak Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing Terhadap Harta Warisan Berupa Tanah Hak Milik Dari Pewaris Berkewarganegaraan Indonesia," *Indonesian Notary*: Vol. 3: No. 1, Article 14. Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/14>

# POSISI HUKUM AHLI WARIS BERKEWARGANEGARAAN ASING TERHADAP TANAH HAK MILIK DARI PEWARIS BERKEWARGANEGARAAN INDONESIA

status menjadi WNA, apakah mereka tidak mendapatkan hak secara penuh<sup>2</sup>. Pada masa sekarang ini, interaksi antara budaya yang berbeda dan perkembangannya cepat menyebabkan munculnya tantangan baru dalam hukum. Sehingga hal ini berpotensi menimbulkan adanya masalah hukum, terutama terkait dengan posisi WNA yang bertindak untuk ahli waris dari pewaris yang tinggal di Indonesia<sup>3</sup>.

Pewarisan telah dimuat dalam ketentuan waris yang diatur di Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUHPdata),<sup>4</sup> yang secara eksplisit telah menyatakan tidak diaturnya mengenai larangan terkait pewarisan dengan kondisi perbedaan kewarganegaraan, namun berbeda halnya dengan Pasal 21 ayat (1) UUPA, dengan secara tegas menyebutkan bahwasannya tidak lain dari seorang yang kewarganegaraannya Indonesia yang berhak menyandang penguasaan dari tanah. Pasal 21 ayat (3) UUPA menetapkan lebih lanjut ketika WNA mendapatkan tanah dengan kepemilikan melalui pewarisan tanpa surat wasiat, ia harus memindahkan hak atas tanah itu dan diberikan ke pihak lainnya yang memang telah melengkapi syarat pada saat periode waktu yang telah ditentukan yakni maksimal satu tahun. Jika dalam batas waktu tersebut tidak dilakukan pengalihan hak, maka tanah itu akan menjadi milik negara<sup>5</sup>. Dengan diberikannya jangka waktu yang dimuat dalam UUPA, hal mengenai tindakan yang tepat dilaksanakan oleh WNA tengah dipertanyakan, sehingga adanya studi ini untuk menelaah lebih mendalam terkait hal-hal tersebut. Adapun dalam kajian terdahulu, yakni pada penelitian pertama oleh Trovani, Clarinta (2021) yang mengkaji kepemilikan hak milik bagi WNA yang mewaris berupa tanah hak milik yang berfokus dengan keterkaitan antara hukum waris dan hukum agraria, dan penelitian kedua oleh Amelia, Sonia Sulistyo, Al Qodar Purwo (2023)<sup>6</sup>, yang lebih mengkaji kedudukan anak WNA yang tetap diakui sebagai ahli waris menurut KUHPdata, namun haknya dibatasi oleh

---

<sup>2</sup> Palupi, K. H. I., Widiati, I. A. P., & Arthanaya, I. W. (2020). Kedudukan Hak atas Tanah Waris Warga Negara Indonesia yang Berpindah Kewarganegaraan. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 30–36. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2181.30-36>

<sup>3</sup> Hidayat, Taufik, and Hepy Krisman Laia. (2025). “Implikasi Hukum Terhadap Anak Dari Perkawinan Campuran Dan Terhadap Hak Kewarganegaraan Di Indonesia.” *Locus Journal of Academic Literature Review* 4 (3): 126–34.

<sup>4</sup> Kartikawati, Dwi Ratna. 2021. *Hukum Waris Perdata*. Cv. Elvaretta. Vol. 11.

<sup>5</sup> Pemerintah Republik Indonesia, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *Undang-Undang No.5 Tahun 1960*, no. 1 (2004): 1–5.

<sup>6</sup> Amelia, Sonia, and Al Qodar Purwo Sulistyo. (2023). “Kedudukan Hak Waris Anak Yang Berkewarganegaraan Asing Atas Hak Kepemilikan Tanah Di Indonesia.” *Reformasi Hukum* 27 (2): 108–15. <https://doi.org/10.46257/jrh.v27i2.617>.

ketentuan UUPA yang mewajibkan peralihan hak. Dengan adanya penelitian terdahulu tersebut, tentunya memiliki perbedaan dengan studi ini yang titik perbedaannya yakni pada fokus kajiannya, yang dimana berfokus pada posisi hukum ahli waris WNA, yang menitikberatkan pada hal mengenai apa saja kepunyaan yang dapat dikuasai bagi WNA dengan bentuk hak yang seperti bagaimana dapat dimiliki tanpa melanggar hal-hal yang telah diatur dalam UUPA sehingga tidak terimplikasi terhadap kepastian hukum. Dengan demikian sehubungan perihal tersebut, maka pada penelitian ini penulis mengangkat isu hukum mengenai “Posisi Hukum Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing terhadap Tanah Hak Milik Dari Pewaris Berkewarganegaraan Indonesia.”

## **METODE PENELITIAN**

Studi ini menitikberatkan pada penggunaan metode penelitian hukum normatif (Yuridis Normatif). Studi ini menekankan analisis terhadap aturan hukum positif, prinsip-prinsip hukum, serta sinkronisasi norma-norma yang berlaku, terkait dengan konflik antara ketentuan dalam KUHPerdara tentang pewarisan dan ketentuan dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 mengenai kepemilikan Hak Milik oleh WNA. Studi ini didukung oleh bahan hukum primer serta dilengkapi dengan bahan hukum sekunder seperti artikel, jurnal, dan literatur lainnya. Studi ini memanfaatkan pendekatan perundang-undangan (Statute Approach), dengan fokus pada tema utama yang memuat regulasi hukum terkait.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Posisi ahli waris berkewarganegaraan asing (WNA) terhadap tanah hak milik dari pewaris berkewarganegaraan Indonesia (WNI).**

Hukum Perdata memiliki beberapa bagian, diantaranya yakni hukum waris sebagai bagian dari salah satu dari hukum perdata yang berfokus pada pengaturan mengenai harta kekayaan dalam konteks keluarga, terutama setelah meninggalnya seseorang. Tatkala seseorang dikatakan meninggal dunia, proses pemidahan harta kekayaan baru akan diproses dari harta kekayaan milik orang yang telah tiada, yang berdampak bagi para penerimanya, baik yang memiliki hubungan keluarga (sedarah) ataupun pihak ketiga. Dengan demikian dilandaskan pada Pasal 830 KUHPerdara yang merumuskan prosesnya yakni “Pewarisan hanya berlangsung karena kematian”. Berdasarkan pada hal adapun termuat dalam pasal yang telah disebutkan itu diartikan

## **POSISI HUKUM AHLI WARIS BERKEWARGANEGARAAN ASING TERHADAP TANAH HAK MILIK DARI PEWARIS BERKEWARGANEGARAAN INDONESIA**

bahwa proses pewarisan dari pewaris kepada ahli waris tidak akan diproses apabila pemberi waris belum meninggal dunia. Hukum waris itu sendiri mempunyai tiga elemen utama, yakni pertama adanya orang yang telah meninggal (pewaris), kedua dengan terdapatnya harta warisan, dan terakhir adalah seseorang yang memiliki hak untuk menerima harta warisan tersebut. Oleh karena itu, seseorang bisa memperoleh warisan ketika memenuhi hal-hal pada ketentuan Pasal 830 KUHPerdara. Dengan demikian berdasarkan kepada ketentuan dalam pasal di atas sehingga dapat disimpulkan bahwa proses pewarisan kepada ahli waris tidak akan terjadi jika pewaris masih hidup.<sup>7</sup>

Warisan yang termuat dalam Kitab KUHPerdara didefinisikan sebagai harta kekayaan berupa aktiva, pasiva, serta hak-hak dan kewajiban dengan nilai uang, tanpa membatasi jenis atau bentuk dari harta warisan tersebut. Dengan demikian, jika seorang pewaris memiliki tanah yang kepemilikannya dengan hak milik, maka tanah tersebut akan menjadi bagian dari harta warisan. Pada Pasal 832 KUHPerdara merumuskan tentang "Siapa yang berhak menjadi ahli waris, yaitu keluarga sedarah, baik yang sah maupun luar kawin, serta suami atau istri yang hidup terlama. Ketentuan ini juga mengklasifikasikan ahli waris ke dalam empat golongan secara hierarkis, dan jika tidak ada ahli waris dari golongan yang lebih tinggi, maka warisan akan beralih ke golongan di bawahnya". Selain itu, hal tersebut juga terkandung dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 terkait Perkawinan dengan menjelaskan adapun anak mempunyai hak dalam mendapatkan warisan berupa harta kekayaan dari kedua orang tuanya, terutama pada saat pewaris telah meninggal dunia.<sup>8</sup> Namun pada UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwasannya hak kepemilikan tanah yang bersifat warisan, ketika dimiliki yang kita ketahui hanya mampu dikuasi oleh warga negara Indonesia.

Dalam perspektif hukum waris dalam KUHPerdara, tidak ada batasan yang mengaitkan kewarganegaraan ahli waris. Dengan kata lain, siapapun yang memiliki hubungan hukum dengan pewaris, baik itu melalui hubungan darah atau dari perkawinan walaupun berbeda kewarganegaraan pasti memegang hak sebagai ahli waris untuk memperoleh bagian warisan, yang termasuk tanah memiliki status hak milik tanpa

---

<sup>7</sup> Supriyana, A. G. O., Budiarta, I. N. P., & Sukadana, I. K. (2020). Status Hukum Tanah Hak Milik bagi Ahli Waris yang Pindah Kewarganegaraan Menjadi Warga Negara Asing. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2), 7–11. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2419.7-11>

<sup>8</sup> Hasanah, Uswatun. (2016). "Tinjauan Yuridis Ahli Waris Ab Intestato Menurut Hukum Perdata." *Legal Opinion*, vol. 4, no. 5,

memandang kewarganegaraan ahli waris. Sehingga dari sudut pandang yuridis formil, seorang WNA tetap sah menjadi ahli waris atas tanah hak milik pewaris WNI.<sup>9</sup> Namun, perbedaan kewarganegaraan ini membawa pengaruh terhadap pengaturan kepemilikan tanah menurut perspektif hukum agraria. Ada batasan-batasan khusus sesuai dengan hukum agraria yang menganut asas Nasionalitas Hukum Tanah, sebagaimana tercantum dari Pasal 21 Ayat (1) UUPA, artinya seorang WNA di Indonesia tiada diizinkan untuk menyandang status hak milik terhadap tanah dan/atau bangunan. Lebih lanjut, pada Pasal 21 ayat (3) UUPA yang merumuskan ketika WNA mendapatkan tanah kepunyaan melalui pewarisan tanpa wasiat, maka ia diwajibkan untuk segera menyerahkan hak itu untuk diberikan ke pihak lainnya yang telah melengkapi syarat dengan diberikan waktu selambat-lambatnya paling lama satu tahun.<sup>10</sup> Jika dalam waktu yang ditentukan itu belum dilakukannya peralihan hak, maka tanahnya akan dijatuhkan ke tangan negara. Secara normatif, dapat dikatakan bahwa posisi ahli waris WNA atas tanah hak milik di Indonesia hanya bersifat terbatas. Ahli waris WNA akan tetap mempunyai legitimasi menjadi ahli waris berdasarkan hukum waris, tetapi tidak memiliki kewenangan penuh untuk mempertahankan hak milik atas tanah tersebut secara hukum Agraria. Posisi ini hanya memberikan kesempatan bagi WNA untuk secara sementara untuk menguasai tanah hak milik, dengan kewajiban hukum untuk mengalihkan haknya dalam jangka waktu yang telah ditentukan pada ketentuan hukum Agraria. Oleh karena itu posisi WNA tetap dapat dikatakan untuk berhak mewaris secara hukum perdata, namun berdasarkan hukum Agraria, ahli waris WNA tetap berkewajiban melepaskan maupun mengalihkan kepemilikan tanah secara ketentuan yang telah diatur dalam UUPA.

**Bentuk hak atas tanah apa yang paling tepat dan dapat dipertahankan oleh ahli waris WNA sebagai tindak lanjut atas pengalihan Hak Milik yang diwajibkan oleh Pasal 21 ayat (3) UUPA.**

Kemunculan hak penguasaan sementara buat ahli waris WNA memerlukan penanganan hukum dengan tujuan untuk memastikan adanya kepatuhan terhadap prinsip

---

<sup>9</sup> Syarifuddin, Muhammad Setya Ady. (2021). "Kedudukan Hukum Dan Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing Yang Berasal Dari Pewarisan." *Notaire* 4 (3): 373. <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.27056>.

<sup>10</sup> Harahap, Sayaman. (2016). "Penerapan Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) Uupa Tentang Kepemilikan Tanah Bagi Wni Dalam Perkawinan Campuran." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 4 (3): 436. <https://doi.org/10.29303/ius.v4i3.328>.

## **POSISI HUKUM AHLI WARIS BERKEWARGANEGARAAN ASING TERHADAP TANAH HAK MILIK DARI PEWARIS BERKEWARGANEGARAAN INDONESIA**

Kewarganegaraan menurut Hukum Agraria. Dengan demikian, untuk menetapkan bentuk hak atas tanah bagi WNA setelah pengalihan Hak Milik Mutlak harus ditentukan berdasarkan pada penghapusan jenis-jenis hak atas tanah dan tinjauan terhadap subjek hukum yang diizinkan atau yang sah dengan berdasarkan Undang-Undang Dasar Agraria dan peraturan pelaksanaannya, sehingga ahli waris asing tetap masih bisa mendapatkan keuntungan atau manfaat dari tanah warisan itu. Meskipun UUPA melarang kepemilikan hak milik oleh WNA atas tanah, masih saja terdapat kesempatan atau celah yang menyebutkan bahwasannya “UUPA tidak sepenuhnya menutup atau melarang sama sekali kesempatan WNA dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia.” Walaupun, WNA diperbolehkan menyandang hak untuk tanahnya di Indonesia, terdapat peraturan tertentu dalam hal kepemilikan yang sudah ditetapkan. Adapun ketentuannya hanya diperbolehkan hanya memiliki status hak pakai tidak untuk jenis hak lainnya. Hal tersebut menegaskan bahwa kepentingan warga negara sendiri tetap menjadi prioritas utama<sup>11</sup>. Terkait hak pakai bagi WNA, ketentuannya telah dijelaskan dan telah ditetapkan juga di Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Hak Pakai memang tidak hanya dikuasai bagi warga negara Indonesia, namun juga merupakan bentuk tipe kepemilikan tanah yang dapat dipunyai untuk WNA yang mendapatkan warisan dari pewaris WNI<sup>12</sup>. Adanya ketentuan ini agar memastikan bahwa meskipun WNA menggunakan hak pakai untuk tanah yang berada dalam wilayah Indonesia, tetap memiliki peraturan mengenai batasan yang ketat, demi menjaga keseimbangan antara penguasaan tanah bagi WNI dan akses terbatas yang diberikan kepada WNA dalam memanfaatkan atau mengelola tanah di Indonesia<sup>13</sup>.

Dengan demikian ahli waris dengan kewarganegaraan asing itu tetap mendapatkan hak nya untuk menikmati warisan yang didaptkannya, namun dengan batasan yang telah diatur dalam ketentuan yang telah ditetapkan, yakni di konteks Pasal 21 ayat (3) UUPA dengan telah menyampaikan bahwa “ahli waris yang

---

<sup>11</sup> Winardi, M. (2017). Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Sebelas Maret University.

<sup>12</sup> Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

<sup>13</sup> Kemalasari, Rizka Zahra, Syafruddin Kalo, and Rudy Haposan Siahaan. (2022). “Hak Guna Bangunan Yang Diperoleh Warga Negara Asing Berdasarkan Hibah Wasiat Dikaitkan Dengan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria.” *Locus Journal of Academic Literature Review* 1 (3): 143–52. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i3.62>.



berkewarganegaraan asing tersebut melepaskan haknya kepada ahli waris lain dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut maupun hilangnya kewarganegaraan”. Disamping hal itu juga diberlakukan untuk WNA yang bertindak sebagai ahli waris telah menerima wasiat, jika yang diwasiatkan adalah hak yang harus dilepaskan, maka hak tersebut kecuali dalam bentuk hak pakai maupun hak sewa. Dapat diinterpretasikan bahwa WNA dikatakan memiliki hak untuk meneruskan aset peninggalan melalui orang tua dengan kewarganegaraan Indonesia. Tetapi, ada pengecualian di mana WNA tiada diberikan izin dengan memiliki tanah statusnya Hak Milik atau HGB di Indonesia. Perundang-undangan sudah menetapkan bahwa jenis penguasaan dari tanah yang bisa dimanfaatkan atau dinikmati bagi WNA terbatas, seperti Hak Pakai dan Hak Sewa. Di luar dari dua hak tersebut, jika warga negara Indonesia berganti status menjadi WNA, sehingga ia harus melepaskan penguasaannya dari tanah yang dimilikinya sebelumnya. Meskipun WNA tidak dengan penguasaan tanah segera, hak waris tetap diberikan melalui opsi penggantian atau solusi dengan pembatasan kepemilikan tanah oleh WNA. Para ahli waris berkewarganegaraan asing tetap mendapatkan kompensasi berupa uang kontan atau penerimaan dari penjualan tanah warisan tersebut. Dengan demikian sejalan dengan peraturan Pasal 1 ayat (3) UUPA, dengan menawarkan keleluasaan untuk ahli waris dengan mendapatkan penggantian untuk tanah warisan yang tidak dapat mereka miliki lagi karena perbedaan kewarganegaraan<sup>14</sup>.

Penggantian atas tanah dapat dilakukan dalam wujud uang maupun dari hasil penjualan tanah waris selain berupa uang tunai, dengan syarat keduanya wajib untuk mengikuti peraturan hukum yang telah diberlakukan di Indonesia, termasuk dalam mengikuti prosedur pengadaan tanah yang diatur oleh undang-undang. Hal ini bertujuan untuk menjamin keadilan bagi ahli waris yang kewarganegaraannya telah mengalami perubahan, agar mereka tidak sepenuhnya kehilangan hak mewarisnya yang seharusnya didapatkan dengan keadaan full<sup>15</sup>. Proses pewarisan umumnya terjadi pada saat pemberi waris meninggal, yang kemudian wasiat untuk warga negara asing (WNA) dapat bertahan

---

<sup>14</sup> Gerard, Mangaku Jonathan, Lusy K. F. R. Gerungan, and Pricillia A. E. Pandeiroot. (2025). “Hak Kepemilikan Tanah Bagi Seorang Ahli Waris Berstatus Warga Negara Asing Di Indonesia.” *Lex Administratum* 13 (1).

<sup>15</sup> Tutik. Titik Triwulan. (2015). *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Pre nada media Group. hlm, 11

# **POSISI HUKUM AHLI WARIS BERKEWARGANEGARAAN ASING TERHADAP TANAH HAK MILIK DARI PEWARIS BERKEWARGANEGARAAN INDONESIA**

lama. Penerima waris atau ahli waris mungkin pada awalnya merupakan seorang warga negara Indonesia (WNI), sehingga sebelum wasiat dibacakan dapat saja ahli waris tersebut merubah kewarganegaraannya sehingga ketika dibacakan wasiat, status kewarganegaraannya telah berbeda. Dengan demikian hal tersebut kerap menyebabkan kendala ketika mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan mengalami keterhambatan dikarenakan adanya masalah dengan kelengkapan dokumen yang mendukung. Terdapat salah satu strategi yang dapat dilalui oleh WNA ketika mempertahankan hak guna bangunan pada saat diperolehnya melalui wasiat, yakni dengan menjadikannya sebagai hak pakai dari warisan tanah itu. Tanah Negara hanya diberlakukan dengan hak pakai dan tanah dengan diberikan waktu awal dengan paling lama 30 tahun, dapat berkelanjutan hingga 20 tahun, dan ditingkatkan selama maksimum 30 tahun, sesuai dengan ketentuan dalam PP No 18 Tahun 2021. Dengan status HGB untuk dihibahkan melalui wasiat bagi WNA, ketika tanah itu tidak sempat dimanfaatkan, dapat dianggap terlantar dan hak guna bangunannya dapat dihapus dengan merujuk pada Pasal 35 (1) point E PP No. 40 Tahun 1996. Oleh karena itu, sudah sepatutnya terdapat peraturan yang transparan dalam membantu WNA mendapatkan haknya, terutama mengenai persyaratan memperoleh hak yang seharusnya didapatkan, yakni hak pakai yang dapat terlaksana oleh WNA.

## **KESIMPULAN**

Sudut pandang Hukum Perdata menyebutkan bahwa setiap individu dengan tanpa membedakan kewarganegaraan tetap memiliki hak untuk menjadi ahli waris yang sah, termasuk anak dari perkawinan campuran. Pada Pasal 830 dan 832 KUHPerdatta menegaskan bahwa warisan terjadi akibat adanya kematian, dan ahli waris yang sah adalah keluarga sedarah atau pasangan yang sah. Sementara itu, dalam konteks hukum agraria (UUPA) telah menerapkan asas nasionalitas dengan menjunjung tinggi hak-hak WNI, yang sebagaimana juga dalam Pasal 21 ayat (1) dan (3) UUPA. Pasal ini merumuskan bahwasannya hanya seorang warga negara Indonesia (WNI) untuk mempunyai penguasaan penuh adari tanah. Andaikan WNA memperoleh tanah kepemilikan melalui pewarisan, dia diwajibkan dalam menyerahkan hak itu pada waktu yang telah diatur yakni selama satu tahun. Bentuk hak untuk tanah yang paling tepat serta

sesuai yang bisa dipertahankan dengan WNA setelah adanya pengalihan Hak Milik adalah Hak Pakai, yang sebagaimana diatur di PP No. 40 Tahun 1996 dan PP No. 18 Tahun 2021. Hak ini memungkinkan untuk memberikan izin kepada WNA untuk memanfaatkan tanah di Indonesia dalam waktu tertentu serta tanpa melanggar asas nasionalitas. WNA juga berhak dapat menerima kompensasi dalam berupa uang atau hasil penjualan tanah warisan tersebut, sehingga hak ekonomi mereka tetap terjamin meskipun tidak dapat secara langsung memiliki Hak Milik.

# POSISI HUKUM AHLI WARIS BERKEWARGANEGARAAN ASING TERHADAP TANAH HAK MILIK DARI PEWARIS BERKEWARGANEGARAAN INDONESIA

## DAFTAR REFERENSI

### Buku

- Kartikawati, Dwi Ratna. 2021. *Hukum Waris Perdata*. Cv. Elvaretta. Vol. 11.
- Tutik. Titik Triwulan. (2015). *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Pre nada media Group. hlm, 11

### Jurnal

- Amelia, Sonia, and Al Qodar Purwo Sulistyo. 2023. "Kedudukan Hak Waris Anak Yang Berkewarganegaraan Asing Atas Hak Kepemilikan Tanah Di Indonesia." *Reformasi Hukum* 27 (2): 108–15. <https://doi.org/10.46257/jrh.v27i2.617>.
- Gerard, Mangaku Jonathan, Lusy K. F. R. Gerungan, and Pricillia A. E. Pandeiroot. 2025. "Hak Kepemilikan Tanah Bagi Seorang Ahli Waris Berstatus Warga Negara Asing Di Indonesia." *Lex Administratum* 13 (1).
- Harahap, Sayaman. 2016. "Penerapan Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) Uupa Tentang Kepemilikan Tanah Bagi Wni Dalam Perkawinan Campuran." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 4 (3): 436. <https://doi.org/10.29303/ius.v4i3.328>.
- Hasanah, Uswatun. (2016). "Tinjauan Yuridis Ahli Ahli Waris Ab Intestato Menurut Hukum Perdata." *Legal Opinion*, vol. 4, no. 5,
- Hidayat, Taufik, and Hepy Krisman Laia. 2025. "Implikasi Hukum Terhadap Anak Dari Perkawinan Campuran Dan Terhadap Hak Kewarganegaraan Di Indonesia." *Locus Journal of Academic Literature Review* 4 (3): 126–34.
- Kemalasari, Rizka Zahra, Syafruddin Kalo, and Rudy Haposan Siahaan. 2022. "Hak Guna Bangunan Yang Diperoleh Warga Negara Asing Berdasarkan Hibah Wasiat Dikaitkan Dengan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria." *Locus Journal of Academic Literature Review* 1 (3): 143–52. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i3.62>.
- Amelia, Sonia, and Al Qodar Purwo Sulistyo. 2023. "Kedudukan Hak Waris Anak Yang Berkewarganegaraan Asing Atas Hak Kepemilikan Tanah Di Indonesia." *Reformasi Hukum* 27 (2): 108–15. <https://doi.org/10.46257/jrh.v27i2.617>.
- Gerard, Mangaku Jonathan, Lusy K. F. R. Gerungan, and Pricillia A. E. Pandeiroot. 2025. "Hak Kepemilikan Tanah Bagi Seorang Ahli Waris Berstatus Warga Negara Asing Di Indonesia." *Lex Administratum* 13 (1).

- Harahap, Sayaman. 2016. "Penerapan Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) Uupa Tentang Kepemilikan Tanah Bagi Wni Dalam Perkawinan Campuran." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 4 (3): 436. <https://doi.org/10.29303/ius.v4i3.328>.
- Hasanah, Uswatun. (2016). "Tinjauan Yuridis Ahli Ahli Waris Ab Intestato Menurut Hukum Perdata." *Legal Opinion*, vol. 4, no. 5,
- Hidayat, Taufik, and Hepy Krisman Laia. 2025. "Implikasi Hukum Terhadap Anak Dari Perkawinan Campuran Dan Terhadap Hak Kewarganegaraan Di Indonesia." *Locus Journal of Academic Literature Review* 4 (3): 126–34.
- Kemalasari, Rizka Zahra, Syafruddin Kalo, and Rudy Haposan Siahaan. 2022. "Hak Guna Bangunan Yang Diperoleh Warga Negara Asing Berdasarkan Hibah Wasiat Dikaitkan Dengan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria." *Locus Journal of Academic Literature Review* 1 (3): 143–52. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i3.62>.
- Supriyana, A. G. O., Budiarta, I. N. P., & Sukadana, I. K. (2020). Status Hukum Tanah Hak Milik bagi Ahli Waris yang Pindah Kewarganegaraan Menjadi Warga Negara Asing. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2), 7–11. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2419.7-11>
- Syarifuddin, Muhammad Setya Ady. 2021. "Kedudukan Hukum Dan Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing Yang Berasal Dari Pewarisan." *Notaire* 4 (3): 373. <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.27056>.
- Trovani, Clarinta (2021) "Hak Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing Terhadap Harta Warisan Berupa Tanah Hak Milik Dari Pewaris Berkewarganegaraan Indonesia," *Indonesian Notary*: Vol. 3: No. 1, Article 14. Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/14>
- Palupi, K. H. I., Widiati, I. A. P., & Arthanaya, I. W. (2020). Kedudukan Hak atas Tanah Waris Warga Negara Indonesia yang Berpindah Kewarganegaraan. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 30–36. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2181.30-36>
- Supriyana, A. G. O., Budiarta, I. N. P., & Sukadana, I. K. (2020). Status Hukum Tanah Hak Milik bagi Ahli Waris yang Pindah Kewarganegaraan Menjadi Warga Negara Asing. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2), 7–11. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2419.7-11>

# **POSISI HUKUM AHLI WARIS BERKEWARGANEGARAAN ASING TERHADAP TANAH HAK MILIK DARI PEWARIS BERKEWARGANEGARAAN INDONESIA**

- Syarifuddin, Muhammad Setya Ady. 2021. "Kedudukan Hukum Dan Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing Yang Berasal Dari Pewarisan." *Notaire* 4 (3): 373. <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.27056>.
- Trovani, Clarinta (2021) "Hak Ahli Waris Berkewarganegaraan Asing Terhadap Harta Warisan Berupa Tanah Hak Milik Dari Pewaris Berkewarganegaraan Indonesia," *Indonesian Notary*: Vol. 3: No. 1, Article 14. Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/14>
- Winardi, M. (2017). Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Sebelas Maret University.

## **Peraturan-peraturan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah.