

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 23 Mei 2024, Revised: 4 Juni 2024, Publish: 7 Juni 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Secara Kewarisan Kepada WNA

Elit Iga Dewi¹, James Alessandro Ricardo², Bhim Prakoso³

¹ Universitas Jember, Indonesia

Email: elitigadewi15@gmail.com

² Universitas Jember, Indonesia

Email: Jamesalexandro99@gmail.com

³ Universitas Jember, Indonesia

Email: bhim.fh@unej.ac.id

Corresponding Author: elitigadewi15@gmail.com

Abstract: *The Basic Agrarian Law regulates the prohibition on foreigners' ownership of private land. However, it cannot be denied that Indonesian residents can have foreign heirs. This research aims to determine and analyze the legal position of foreigners regarding ownership of land by inheritance using a notarial deed, as well as how the notary is accountable for the deeds they make. So this research is entitled Notary's Responsibility for the Transfer of Land Ownership Rights by Inheritance to Foreigners. This research was conducted using qualitative methods. The approach to this research uses a normative juridical approach. This research shows that the legal position of foreigners regarding ownership of land by inheritance is that a person's civil right to receive an inheritance can never be lost unless due to actions that endanger the heir who has died. For foreigners, they are not allowed to have ownership rights to land. Acquisition by means of sale and purchase, gift, exchange, gift by will, without stipulation by the government is considered null and void by law. Foreigners are required to relinquish the property rights they have acquired within 1 year of obtaining those rights. However, if the 1 year period has passed, the foreigner will lose ownership rights to the land and the ownership will change to state property.*

Keyword: *Property Rights, Foreign Citizens, Heirs.*

Abstrak: Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai larangan atas kepemilikan tanah hak milik bagi orang asing. Namun tidak dapat dipungkiri bahwa penduduk Indonesia dapat memiliki ahli waris WNA. Penelitian ini memiliki tujuan, yaitu untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum WNA terhadap kepemilikan hak milik atas tanah secara kewarisan dengan akta notaris, serta bagaimana pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dibuatnya. Sehingga penelitian ini berjudul Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Secara Kewarisan Kepada WNA. Penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif. Pendekatan pada penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum WNA 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. Bagi 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 tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Namun apabila telah lewat jangka waktu 1 tahun maka WNA akan kehilangan hak milik atas tanahnya dan beralih kepemilikannya menjadi milik negara.

Kata Kunci: Hak Milik, Warga Negara Asing, Waris.

PENDAHULUAN

Tanah menjadi salah satu kebutuhan primer untuk menjadi prioritas dalam pemenuhannya, yakni dalam hal sebagai sarana untuk membangun sebuah hunian atau tempat tinggal maupun sarana investasi. 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. (Suhendra,2011)

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 gunabangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-haklain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas 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. 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. (Boedi Harsono, 2017)

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: a) Peralihan adalah berpindahnya hak 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.; dan b) 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. Akta yang dibuat oleh dan diajukan kepada notaris atau PPAT harus digunakan untuk menunjukkan bentuk pengalihan hak milik ini.

Proses pewarisan sangatlah berhubungan dengan hukum waris. Hukum waris adalah bagian dari Hukum Harta Benda (*vermogensrecht*) yang hubungannya sangat erat dengan Hukum Kekeluargaan. Hukum Waris merupakan peraturan-peraturan yang isinya tentang perpindahan kekayaan dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada satu atau beberapa orang lainnya. Peraturan ini mengatur perpindahan kekayaan dari si pewaris dan bagaimana dampak hukum yang dapat terjadi akibat perpindahan itu bagi ahli warisnya, apakah itu dalam hubungan sesama ahli waris maupun dengan pihak ketiga. Perkawinan, kematian, dan harta warisan adalah peristiwa hukum yang pasti dialami oleh setiap manusia. Terdapat tiga sistem hukum kewarisan yang keberadaannya diakui dan berkembang di Indonesia, yaitu Hukum Waris Perdata Barat, Hukum Adat (tidak bersifat tunggal, tetapi bermacam-macam mengikuti bentuk masyarakat dan sistem kekeluargaan masyarakat). (Clarina Trovani, 2021)

Setiap Pewaris yang mana ditunjuk oleh undang-undang, maka disebut pewarisan ab-intestato, sedangkan para ahli warisnya disebut ahli waris "*ab-intestataat*", sedangkan pewarisan berdasarkan kehendak si pewaris atau testament disebut pewarisan "*ad-testamento*" dan para ahli warisnya disebut ahli waris testamentair. Terdapat tiga hal yang menjadi unsur-unsur di dalam pewarisan, yakni; pewaris, ahli waris, serta harta warisan. Harta warisan yang diberikan kepada ahli waris umumnya berbeda-beda, ada yang berupa harta bergerak maupun harta tidak bergerak. Harta yang bergerak dapat berupa perhiasan, kendaraan, tabungan, surat berharga, dan lain sebagainya, sedangkan harta yang tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan.

Ahli waris Warga Negara Asing (untuk selanjutnya disebut WNA) tetap berhak untuk menerima warisan dari pewaris, sepanjang WNA tersebut adalah ahli waris yang memiliki hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, dan pewaris telah meninggal dunia. Namun dalam hal ia tidak memiliki hubungan darah atau perkawinan oleh pewaris, maka ia tetap berhak mendapatkan warisan sepanjang terdapat bukti yang menjelaskan bahwa ia memiliki bagian warisan dari pewaris yang harus dibagi, namun warisan yang diterima sifatnya terbatas. Seseorang yang berstatus WNA tidak serta merta memutuskan ikatan dengan keluarganya yang masih Warga Negara Indonesia dan tinggal di Indonesia. Aturan hukum status ahli waris, menurut hukum di Indonesia mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), khususnya Pasal 852 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan sekali pun, mewaris dari kedua orang tua, kakek, nenek, atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas, dengan tiada perbedaan antara laki atau perempuan dan tiada perbedaan berdasarkan kelahiran lebih dulu".

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 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. (Pitlo, 2019)

Pelepasan hak milik oleh warga negara asing dalam jangka waktu yang disebutkan 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. Peneliti berusaha menganalisis lebih lanjut bagaimana kedudukan hukum warga negara asing terhadap kepemilikan hak milik atas tanah secara kewarisan berdasarkan akta notaris dan bagaimana bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara kewarisan kepada warga negara asing berdasarkan akta yang dibuatnya.

METODE

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. 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. Hal 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. 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 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 penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

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

Dalam pelaksanaan tertib hukum, maka warga negara dalam suatu negara wajib untuk taat dan tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku pada negara tersebut. Hukum mengatur hak-hak negara serta penduduknya, dan kewajiban negara serta penduduknya. Dengan berkembangnya zaman yang semakin modern, antar negara di seluruh dunia saling bekerjasama dalam berbagai bidang, seperti kerjasama di bidang ekonomi, pariwisata,

pendidikan, budaya, sosial, teknologi, dan masih banyak lagi. 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.(Erman Suparman,2014)

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. Dalam hal harta warisan berupa Hak Milik atas tanah berlaku asas yang berbunyi *lex specialist derogat lex generalis* (ketentuan khusus didahulukan dari ketentuan umum). Ketentuan hukum umum adalah KUHPerduta 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. (Siregar, 2005)

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. Berdasarkan Pasal 838 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), pada prinsipnya semua ahli waris berhak atas warisan, kecuali: “Yang dianggap tak patut menjadi waris dan karenanya pun dikecualikan dari pewarisan ialah: a) Mereka yang telah dihukum karena dipersalahkan telah membunuh, atau mencoba membunuh si yang meninggal; b) 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; c) Mereka yang dengan kekerasan atau perbuatan telah mencegah si yang meninggal untuk membuat atau mencabut wasiatnya; d)Mereka yang telah menggelapkan, merusak atau memalsukan surat wasiat si yang meninggal.” (Adrian Sutedi, 2010)

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”.

Sedangkan bagi Warga Negara Asing (WNA), tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah. Pembatasan kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA didasari pada asas dalam hukum agraria yaitu asas nasionalisme. 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. 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. (Lynda Chayadi,2020)

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 “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 kewarganegaraan 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, 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 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.

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. 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. 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 tersebut berhak memperoleh bagian sesuai porsinya dalam bentuk sejumlah uang yang menjadi haknya. (Iqbal Sunaryo,2018)

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- Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. 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 sarusun oleh WNA atau badan hukum asing yang diatur dalam Permen ATR KBPN No. 18/2021.

Warisan adalah harta peninggalan dari pewaris yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya, atas harta yang telah terbagi-bagi ataupun masih dalam keadaan tidak terbagi-bagi (utuh). Tujuan hak atas tanah dapat diwariskan kepada ahli waris yaitu agar ahli waris berhak dalam penguasaan, penggunaan, pengelolaan, serta pemanfaatan atas tanah tersebut. Peristiwa hukum beralihnya harta kekayaan seseorang termasuk hak atas tanah yang dimilikinya salah satunya terjadi karena wafatnya orang tersebut sehingga harta kekayaannya beralih secara hukum kepada ahli waris. Ahli waris yang berhak menerima warisan dari pewaris yaitu keturunannya yang memiliki hubungan darah atau suami atau istri yang hidup lebih lama, merekalah yang paling berhak atas harta peninggalan berupa hak milik atas tanah serta harta kekayaan lainnya yang diwariskan oleh pewaris.

Terdapat akibat hukum yang timbul pada saat seseorang wafat. Akibat hukum tersebut mengenai siapa yang dapat melanjutkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban orang yang telah wafat tersebut dan proses penyelesaiannya. Oleh sebab itu, Hukum Waris hadir dan ditetapkan guna menyelesaikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban setiap orang yang meninggal dunia, yang dengan wafatnya orang tersebut tentu melahirkan peristiwa hukum yang dikenal dengan pewarisan, serta menghindari konflik dari para ahli warisnya. Sehingga, Hukum Waris dapat disebut sebagai kumpulan ketetapan-ketetapan hukum dalam penyelenggaraan pengaturan hak serta kewajiban seseorang yang telah wafat agar dapat diturunkan hak serta kewajiban tersebut kepada para ahli warisnya. Maka, dapat dikatakan, bahwa ahli waris berhak untuk bertanggungjawab atas hak serta kewajiban si pewaris yang telah wafat. Kepemilikan bukti berupa hak milik atas tanah sesuai dengan hukum yang berlaku yang dimiliki oleh ahli waris, dapat menghindarkan ahli waris dari permasalahan yang terjadi atas tanah. Akan tetapi masalah akan timbul apabila ahli waris tersebut adalah WNA yang tidak memiliki pengetahuan hukum atau tidak memahami hukum yang berlaku di Indonesia mengenai hak dan kewajiban serta pengaturan mengenai Hak Milik Tanah di Indonesia, sehingga proses penerimaan warisan tidak berjalan dengan mulus, bahkan tidaklah jarang yang berujung berakhir di pengadilan, dan hal ini sudah banyak terjadi yaitu sengketa tentang hak Milik yang diterima oleh WNA akibat pewarisan.

Sesuai dengan Asas Saisine bahwa dalam Pasal 832 dan Pasal 833 KUHPerdara, tidak menghalangi seorang ahli waris WNA guna mempunyai hak atas tanah akibat warisan yang ia terima dari pewaris. Pada dasarnya, hal apapun tidak ada yang dapat menghalangi seorang penerima warisan dalam menerima warisan dari seorang pewaris, kecuali dengan sebab adanya peristiwa tertentu. Maka, sesuai dengan hal tersebut, tidak ada penghalang maupun hal-hal lainnya yang dapat membuat hak seorang Warga Negara Asing menjadi hilang atau gugur untuk menjadi seseorang ahli waris. Secara otomatis, setelah pewaris meninggal dunia, harta peninggalan secara langsung beralih kepada ahli warisnya yang berhak dan sah secara hukum. Untuk meperoleh harta kekayaan dari yang meninggal (pewaris), ahli waris tidak perlu melakukan langkah-langkah hukum apapun yang bertujuan untuk dapat membuat hak atas kekayaan pewaris berpindah kepadanya.

WNA yang sah secara hukum menjadi ahli waris dari pewaris cukup dibuktikan dengan ia ada di dalam garis keturunan pewaris atau mempunyai hubungan darah, sehingga jika

memperoleh harta berupa tanah yang berasal dari pewarisan, ia tetap sah memperolehnya dengan cara tunduk pada peraturan yang berlaku. Untuk dapat menguasai harta peninggalan sesuai dengan bagian yang telah ditentukan untuknya, bagi seseorang yang telah berpindah kewarganegaraan menjadi WNA, maka lebih baik dilakukan peralihan atas objek warisan dengan cara dialihkan kepada ahli waris lainnya, dapat dilakukan pula dengan jual beli, penghibahan, tukar menukar, atau apabila diperlukan dapat juga dilakukan dengan cara pelelangan dan atas hal tersebut ahli waris dapat menerima bagian waris yang menjadi haknya. Cara-cara tersebut harus segera dilaksanakan dalam periode satu tahun, menghindari hak ahli waris atas tanah hak milik menjadi jatuh kepada negara. Namun, sebagaimana disebutkan dalam PP 18/2021, negara tetap memberikan prioritas kepada bekas pemegang tanah yang dapat mengajukan permohonan berupa Hak Pakai Atas Tanah untuk dapat mengelola dan memanfaatkan tanah. (Irawan Soerojo, 2003)

Sesuai dengan Putusan Pengadilan dalam Posisi Kasus dalam Penelitian ini, bahwa WNA atau setiap orang yang melakukan peralihan kewarganegaraan yaitu dari WNI berubah menjadi WNA tidaklah menghapuskan hak waris seseorang, termasuk pula hak waris atas Hak Milik Tanah. Walaupun ahli waris adalah seseorang dengan kewarganegaraan asing, namun ia tetap mendapatkan hak untuk menempati (termasuk di dalamnya melekat hak memanfaatkan, mengelola, menikmati secara ekonomi), status WNA yang melekat pada ahli waris, tidak serta-merta membuat WNA kehilangan haknya sebagai ahli waris dari pewaris, karena tidak ada aturan dan hal-hal yang melarang seorang WNA untuk menempati dan menerima manfaat secara ekonomi atas suatu obyek rumah atau bangunan dalam hukum positif yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Apalagi dalam hal hak itu timbul atau diberikan dengan dasar telah dibuatnya suatu perjanjian atau kesepakatan tertulis yang telah disetujui oleh para ahli waris. Perpindahan hak-hak dari pewaris yang telah wafat kepada penerima warisan, yang mana penerima warisan memiliki status berkewarganegaraan asing, maka wajib tunduk pada ketentuan batasan-batasan tentang peralihan hak atas tanah sesuai hukum yang berlaku. (Sumarja, 2015)

Pewarisan tidaklah membedakan jenis kelamin dari penerima warisan, baik ia adalah laki-laki maupun perempuan, siapa yang lahir lebih dulu atau lahir belakangan, lahir dari perkawinan pertama ataupun perkawinan kedua, hak mereka adalah sah dalam menerima bagian yang sama dari harta peninggalan pewaris, demikian pula meskipun WNA namun tidak menghapuskan haknya untuk menerima warisan. Hak untuk menerima warisan ini diberikan kepada keluarga yang sedarah dengan pewaris, termasuk ahli waris yang sah menurut hukum, dan ahli waris yang diluar perkawinan, serta suami atau istri yang hidup lebih lama. Dalam KUHPerdara Pasal 852a, dinyatakan atas bagian warisan yang akan diterima oleh suami atau istri yang hidup lebih lama, maka bagian warisan adalah sama besarnya dengan bagian seorang anak. Apabila harta peninggalan berupa tanah dengan hak milik, maka para penerima warisan dapat memperoleh tanah tersebut berdasarkan ketentuan KUH Perdata. Di Indonesia sejatinya mengenai aturan tentang pewarisan dan pertanahan dibedakan, dimana sistem pewarisan masuk dalam aturan Hukum Perdata sedangkan aturan mengenai tanah diatur dalam hukum pertanahan yang telah ada yaitu UUPA. Jika seorang WNA menjadi ahli waris hak atas tanah dari pewaris, seorang WNA tersebut dalam hukum keperdataannya memang tetap menjadi seorang ahli waris dari pewaris atas harta warisan yang menjadi haknya, namun pengaturan atas hak atas tanah tersebut tunduk pada UUPA. Hapusnya hak milik atas tanah menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan pada pasal 27 UUPA Hak Milik dapat hapus karena 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 atau karena adanya ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

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 Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat." Selanjutnya pasal 1870 Jo. 1871 KUHperdata 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. (Sukardi Lumalente, 2017)

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materil yaitu sebagai berikut: 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 materil 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. 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 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. (Pramudya Kelik, 2010)

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 menghadap 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 reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat paada setiap akhir bulan 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 menghadap 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 menghadap. (Herlien, 2013)

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. 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 di depan penghadap yang memiliki ketentuan dimana harus terdapat dua orang saksi serta ditandatangani oleh penghadap, saksi, dan notaris. 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 martabatnya sebagai pejabat dengan menjalankan jasanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan tidak merusak citra notaris itu sendiri. (Ajeng Fitrah Ramadhan,2023)

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. 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. (Melinda, M.,2018)

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. (Husni Tamrin,2011)

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. Apabila notaris melakukan pelanggaran atas ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas maka notaris dapat dikenakan sanksi. Pelanggaran 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. (Raden Soegondo Notodisoerjo, 2012)

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. 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 hak orang lain, Bertentangan dengan aturan hukum, Hal ini mewajibkan notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi WNA.(Habib Adjie, 2013)

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 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.

KESIMPULAN

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. 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.

Bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap pemindehan 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 kebenarannya, Selain itu, dalam menjalankan tugasnya, notaris harus mematuhi kode etik jabatan notaris. Pindahan 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. Pindahan 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.

Penulis memiliki saran bahwa 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. Selain itu, 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.

REFERENSI

- Adrian Sutedi.(2010). PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PENDAFTARANNYA. Sinar Grafika, 12-16
- Boedi Harsono.(2017). HUKUM AGRARIA INDONESIA SEJARAH PEMBENTUKAN UNDANG- UNDANG POKOK AGRARIA ISI DAN PELAKSANAANNYA. Djambatan, 38-42.
- Budiono, Herlien.(2013). KUMPULAN TULISAN HUKUM PERDATA DI BIDANG KENOTARIATAN. BUKU KEDUA, Citra Aditya Bakti, 24
- Erwinsyahbana, T., & Melinda, M..(2018). SEKRETARIAT KEWENANGAN DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS PENGGANTI SETELAH PELAKSANAAN TUGAS DAN JABATAN BERAKHIR. Lentera Hukum, 57-68
- FX. Sumarja.(2015). HAK ATAS TANAH BAGI ORANG ASING (TINJAUAN POLITIK HUKUM DAN PERLINDUNGAN WARGA NEGARA INDONESIA). STPN Press, 28-36
- Habib Adjie.(2013). KEBATALAN DAN PEMBATALAN AKTA NOTARIS. Refika Aditama, 27
- Husni Tamrin.(2011). PEMBUATAN AKTA PERTANAHAN OLEH NOTARIS. Lakssbang Pressindo, 16
- Irawan Soerojo.(2003). KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI INDONESIA. Arloka, 28-32
- Kelik, P. Widiatmoko, A.(2010). PEDOMAN ETIKA PROFESI APARAT HUKUM, Pustaka Yusticia, 38-40
- Pitlo, A.(2019). PERKEMBANGAN HUKUM WARIS PRAKTIK PENYELESAIAN SENGKETA KEWARISAN DI INDONESIA. Kencana, 10-16
- Raden Soegondo Notodisoerjo.(2012). HUKUM NOTARIAT DI INDONESIA (SUATU PENJELASAN). Raja Grafindo, 39-40
- Siregar, T.A.(2005). MEMPERTAHANKAN HAK ATAS TANAH.Kencana, 25

- Suhendra.(2011). ANALISA TERHADAP HAK KEPERDATAAN. Laksabang Presindo,20-26
- Suparman, E.(2014). HUKUM WARIS PERDATA. Sinar Grafika, 38-45
- Trovani, Clarinta.(2021). HAK AHLI WARIS BERKEWARGANEGARAAN ASING TERHADAP HARTA WARISAN BERUPA TANAH HAK MILIK DARI PEWARIS BERKEWARGANEGARAAN INDONESIA. *Indonesian Notary* 3, no. 1, 34-42