

**KEPEMILIKAN HAK WARIS BERKAITAN DENGAN
HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA
MENJADI WARGA NEGARA ASING**

TESIS

**Telah Dipertahankan Dalam Sidang Tesis
Pada Tanggal 21 Bulan July Tahun 2026
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Pasundan**

**Disusun Oleh:
HERDA HERNIDELANI
NPM:228100003**

Di bawah Bimbingan:

1. Prof. Dr. Efa Laela Fakhriah, S.H., M.H.
2. Dr. Petra Bunawan, S.H., S.S., M.Kn.



**PROGRAM STUDI MAGISTERKENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG
2026**

DAFTAR ISI

PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING.....	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN KETUA PRODI	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERNYATAAN	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK.....	Error! Bookmark not defined.
ABSTRACT	iv
NISKALA	v
KATA PENGANTAR.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI	Error! Bookmark not defined.
BAB I PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang.....	Error! Bookmark not defined.
B. Identifikasi Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	3
D. Kegunaan Penelitian.....	4
E. Kerangka Pemikiran	5
F. Metode Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1. Metode Pendekatan	Error! Bookmark not defined.
2. Spesifikasi Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
3. Tahap Penelitian	Error! Bookmark not defined.
4. Teknik Pengumpulan Data	Error! Bookmark not defined.
5. Alat Pengumpul Data	Error! Bookmark not defined.
6. Analisis Data	Error! Bookmark not defined.
7. Lokasi Penelitian	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PEWARISAN DI INDONESIA,	
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP WARGA NEGARA ASING	
YANG MENDAPATKAN WARISAN BERUPA TANAH, KEPASTIAN	
HUKUM TENTANG KEPEMILIKAN HAK MILIK DI INDONESIA.....	Error! Bookmark not defined.
Bookmark not defined.	
A. Tinjauan Mengenai Pewarisan Di Indonesia.....	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Hukum Waris	Error! Bookmark not defined.
2. Dasar Hukum Pewarisan Di Indonesia..	Error! Bookmark not defined.
3. Hak Saisine Dalam Hukum Pewarisan..	Error! Bookmark not defined.
4. Aturan Pewarisan Dalam Hukum Perdata Internasional.....	Error! Bookmark not defined.
not defined.	
B. Perlindungan Hukum Terhadap Warga Negara Asing Yang Mendapatkan .	
Warisan Berupa Tanah	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	Error! Bookmark not defined.
2. Perlindungan Hukum Terhadap Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris	
Yang Mewarisi Tanah dengan Hak Milik	Error! Bookmark not defined.
C. Kepastian Hukum Tentang Kepemilikan Hak Milik Di Indonesia	
Berdasarkan UUPA	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Kepastian Hukum	Error! Bookmark not defined.
2. Kepastian Hukum Tentang Kepemilikan Hak Milik Di Indonesia	
Berdasarkan UUPA	Error! Bookmark not defined.

3. Pengaturan Mengenai Pendaftaran Aset Tanah Yang Berasal Dari	
Pewarisan Bagi Warga Negara Asing	Error! Bookmark not defined.
BAB III PRAKTIK KEPEMILIKAN HAK WARIS BERKAITAN DENGAN	
HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA MENJADI	
WARGA NEGARA ASING	Error! Bookmark not defined.
A. Kasus Posisi Objek Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1. Putusan Nomor 979 PK/Pdt/2018	Error! Bookmark not defined.
2. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 782.....	
PK/Pdt/2016	Error! Bookmark not defined.
3. Penetapan Nomor 557/Pdt.P/2022/PN Mdn.....	Error! Bookmark not defined.
4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 785 K/Pdt/2019.....	Error! Bookmark not defined.
B. Kedudukan Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia Dalam.....	
Mendapatkan Warisa Benda Tidak Bergerak	Error! Bookmark not defined.
C. Hasil Wawancara.....	Error! Bookmark not defined.
BAB IV ANALISIS KEPEMILIKAN HAK WARIS BERKAITAN DENGAN	
HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA MENJADI	
WARGA NEGARA ASING	Error! Bookmark not defined.
A. Kedudukan Hukum Bagi Warga Negara Indonesia Yang Menjadi	
Warga Negara Asing Atas Kepemilikan Tanah Di Indonesia.....	Error! Bookmark not defined.
B. Kedudukan Hak Mewaris Dari Warga Negara Indonesia Yang Memiliki....	
Keturunan Warga Negara Indonesia Yang Menjadi Warga Negara Asing.....	
Berdasarkan Hak Saisine	Error! Bookmark not defined.
BAB V PENUTUP	11
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA.....	Error! Bookmark not defined.
A. Buku.....	Error! Bookmark not defined.
B. Jurnal.....	Error! Bookmark not defined.
C. Putusan Pengadilan.....	Error! Bookmark not defined.
D. Sumber Internet	Error! Bookmark not defined.
LAMPIRAN	90

ABSTRAK

Perubahan status kewarganegaraan dari Warga Negara Indonesia (WNI) menjadi Warga Negara Asing (WNA) menimbulkan konsekuensi hukum terhadap kepemilikan tanah, khususnya dalam hal pewarisan. Hukum waris perdata mengakui hak mewaris berdasarkan hubungan darah tanpa membedakan kewarganegaraan, sedangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria membatasi kepemilikan Hak Milik atas tanah hanya bagi Warga Negara Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum kepemilikan tanah bagi WNI yang berubah kewarganegaraan menjadi WNA serta hak mewaris atas tanah bagi ahli waris yang berstatus WNA berdasarkan prinsip hak saisine.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian bersifat deskriptif-analitis dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan didukung oleh penelitian lapangan. Analisis data dilakukan secara kualitatif yuridis dengan mengkaji ketentuan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, perubahan kewarganegaraan, dan pewarisan hak atas tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa WNI yang berubah kewarganegaraan menjadi WNA tidak dapat mempertahankan Hak Milik atas tanah dan wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, Hak Milik atas tanah hapus demi hukum dan tanah menjadi tanah negara. Perlindungan hukum dapat dilakukan melalui pengalihan hak kepada pihak yang memenuhi syarat atau perubahan menjadi Hak Pakai sesuai dengan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Sementara itu, hak mewaris bagi ahli waris WNA tetap diakui berdasarkan prinsip hak saisine sebagaimana diatur dalam Pasal 830, Pasal 832, dan Pasal 833 ayat (1) KUHPdata, tetapi pelaksanaan kepemilikan tanah tetap dibatasi oleh ketentuan hukum agraria.

Kata Kunci: Perubahan Kewarganegaraan, Warga Negara Asing, Hak Milik Atas Tanah, Hak Saisine, Pewarisan Tanah.

ABSTRACT

The change in citizenship status from an Indonesian Citizen (WNI) to a Foreign National (WNA) gives rise to legal consequences concerning land ownership, particularly in relation to inheritance. Civil inheritance law recognizes inheritance rights based on blood relations without distinguishing between citizenship statuses, whereas Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles limits ownership of land under the Right of Ownership (Hak Milik) exclusively to Indonesian citizens. This research aims to analyze the legal status of land ownership by Indonesian citizens who change their citizenship to foreign nationals, as well as the inheritance rights over land of heirs holding foreign citizenship based on the principle of hak saisine.

This research employs a normative juridical method using a statutory approach and a conceptual approach. The research is descriptive-analytical in nature and utilizes secondary data obtained through library research, supported by field research. The data are analyzed using juridical qualitative analysis by examining legal provisions relating to land ownership, changes in citizenship, and the inheritance of land rights.

The results of the research demonstrate that an Indonesian citizen who changes citizenship to become a foreign national may not retain the Right of Ownership (Hak Milik) over land and is required to relinquish or transfer such right within one year, as stipulated in Article 21 paragraph (3) of the Basic Agrarian Law. If this obligation is not fulfilled, the Right of Ownership is extinguished by operation of law and the land becomes state land. Legal protection may be provided through the transfer of the right to an eligible party or its conversion into a Right of Use (Hak Pakai), in accordance with the provisions of the Basic Agrarian Law and Government Regulation Number 18 of 2021. Meanwhile, the inheritance rights of foreign-national heirs remain legally recognized under the principle of hak saisine, as provided in Articles 830, 832, and 833 paragraph (1) of the Indonesian Civil Code. Nevertheless, the exercise of land ownership remains subject to the limitations imposed by agrarian law.

Keywords: Change of Citizenship, Foreign National, Right of Ownership over Land, Hak Saisine, Inheritance of Land.

NISKALA

Parobahan status kawarganagaraan ti Warga Negara Indonésia (WNI) janten Warga Negara Asing (WNA) nimbulkeun akibat hukum kana kapamilikan tanah, hususna dina hal warisan. Hukum waris perdata ngakuan hak pikeun meunangkeun warisan dumasar kana hubungan getih tanpa ngabédakeun status kawarganagaraan, sedengkeun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ngeunaan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ngawatesan kapamilikan Hak Milik kana tanah ngan pikeun Warga Negara Indonésia. Ieu panalungtikan miboga tujuan pikeun nganalisis kalungguhan hukum kapamilikan tanah pikeun WNI anu ngarobah kawarganagaraanna janten WNA, ogé hak waris kana tanah pikeun ahli waris anu statusna WNA dumasar kana prinsip hak saisine.

Ieu panalungtikan ngagunakeun métode yuridis normatif kalayan pendekatan kana peraturan perundang-undangan jeung pendekatan konseptual. Sifat panalungtikanana nyaéta déskriptif-analitis, kalayan ngagunakeun data sekundér anu dicangking tina studi kapustakaan sarta dirojong ku panalungtikan lapangan. Analisis data dilaksanakeun sacara kualitatif yuridis ku cara nalungtik katangtuan hukum anu patali jeung kapamilikan tanah, parobahan kawarganagaraan, jeung pewarisan hak kana tanah.

Hasil panalungtikan némbongkeun yén WNI anu ngarobah kawarganagaraanna janten WNA henteu bisa ngajaga Hak Milik kana tanah sarta wajib ngaleupaskeun atawa mindahkeun hak éta dina jangka waktu sataun, sakumaha anu diatur dina Pasal 21 ayat (3) UUPA. Lamun kawajiban éta henteu dilaksanakeun, Hak Milik kana tanah gugur demi hukum sarta tanahna janten tanah nagara. Perlindungan hukum bisa dilaksanakeun ku cara mindahkeun hak ka pihak anu nyumponan sarat atawa ngarobahna janten Hak Pakai luyu jeung katangtuan UUPA jeung Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Samentara éta, hak waris pikeun ahli waris WNA tetep diakuan dumasar kana prinsip hak saisine sakumaha anu diatur dina Pasal 830, Pasal 832, jeung Pasal 833 ayat (1) KUHPperdata. Sanajan kitu, palaksanaan kapamilikan tanah tetep diwatesan ku katangtuan hukum agraria.

Kecap Konci: Parobahan Kawarganagaraan, Warga Negara Asing, Hak Milik Kana Tanah, Hak Saisine, Pewarisan Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Baqi, Muhammad Fuadi, *Shohih Muslim*, Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, Beirut, 1995.
- Abdul Manan, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Wewenang Peradilan Agama*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Amir Syarifuddin, *Hukum Kewarisan Islam*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2012.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012.
- Asikin, Zainal, *Mengenal Filsafat Hukum*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2014.
- Badrulzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2013.
- CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Claes, Erik, Wouter Devroe, dan Bert Keirsblick, *Facing the Limits of the Law*, Springer, Singapore, 2009.
- Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2015.
- Effendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, 2018.
- Fenwick, Mark dan Stefan Wr̄bka (Ed.), *The Shifting Meaning of Legal Certainty*, Springer, Singapore, 2016.
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Kebendaan yang Memberikan Kenikmatan*, Ind-Hill Co., Jakarta, 2020.
- Hans Kelsen, *Pengantar Teori Hukum Murni*, Nusa Media, Bandung, 2010.
- Hasbiyallah, *Belajar Mudah Ilmu Waris*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 2017.

- Liliana Tedjosaputro, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Ab-Intestato)*, Agung Press, Semarang, 1991.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2019.
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004.
- Mohammad Muhibbin dan Abdul Wahid, *Hukum Kewarisan Islam (Sebagai Pembaharuan Hukum Positif di Indonesia)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020.
- Parlindungan, A.P., *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Rahardjo, Satjipto, *Penegakan Hukum Progresif*, PT Kompas Gramedia Nusantara, Jakarta, 2014.
- Sajuti Talib, *Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022.
- Shahih Sunan Tirmidzi, *Seleksi Hadits Shahih dari Kitab Sunan Tirmidzi*, Dar al-Fiqri, Beirut, 2005.
- Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Waris Adat di Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung, 2005.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2007.
- Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum dalam Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Widodo Dwi Putro, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Kencana, Jakarta, 2024.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang relevan.

C. Jurnal

James R. Maxeiner, "Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law", *Houston Journal of International Law*, Vol. 31, No. 1, 2008.

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.

Natsir Asnawi, "Perlindungan Hukum Kontrak dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer", *Jurnal Masalah Hukum*, Vol. 46, No. 1, 2017.

Nur Anisa, "Permasalahan Hukum Perdata Internasional dalam Kasus Warisan: Tinjauan Hukum terhadap Unsur Asing", *Jurnal Hukum Cassowary*, Vol. 1, No. 1, 2020.

Oktavia Milayani, "Kedudukan Hukum Ahli Waris yang Mewaris dengan Cara Mengganti atau Ahli Waris", *Al'Adl*, Vol. IX, No. 3, 2017.

D. Sumber Lainnya

Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 782 PK/Pdt/2016*, tanggal 25 April 2019.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 785 PK/Pdt/2019*, tanggal 25 April 2019.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 979 PK/Pdt/2018*, tanggal 17 Januari 2019.

Mochamad Januar Rizki, "Memahami Aturan Main Kepemilikan Hak atas Tanah bagi Warga Asing", *Hukumonline*, diakses tanggal 15 Maret 2026.

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia,
<https://putusan3.mahkamahagung.go.id>, diakses tanggal 28 Februari 2026.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak waris merupakan bagian dari hukum perdata yang mengatur peralihan hak dan kewajiban seseorang setelah meninggal dunia kepada ahli waris. Dalam tesis, peralihan tersebut dikaitkan dengan asas saisine yang tercermin dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPdata, yaitu ahli waris memperoleh hak atas barang, hak, dan piutang pewaris dengan sendirinya karena hukum. Prinsip ini menjadi titik awal untuk melihat persoalan ketika objek warisan berupa tanah dan ahli waris atau pemegang hak mempunyai kewarganegaraan asing.

Persoalan muncul karena hukum waris dan hukum agraria memiliki titik tekan yang berbeda. KUHPdata menentukan kedudukan ahli waris berdasarkan hubungan hukum keluarga, sedangkan UUPA membatasi Hak Milik atas tanah kepada Warga Negara Indonesia. Pasal 21 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai Hak Milik. Pasal 21 ayat (3) mengatur keadaan orang yang memperoleh Hak Milik karena pewarisan atau kehilangan kewarganegaraan Indonesia, dengan kewajiban melepaskan atau mengalihkan hak dalam jangka waktu satu tahun.

Tesis mengidentifikasi persoalan tersebut melalui beberapa perkara pengadilan. Putusan Nomor 979 PK/Pdt/2018 membahas kedudukan Sunesh Rattan Ladharam, anak kandung Swita Motiram yang berstatus WNA, terhadap

harta peninggalan ibunya.¹ Putusan Peninjauan Kembali Nomor 782 PK/Pdt/2016 membahas WNA yang sebelumnya WNI dan kedudukannya terhadap rumah serta tanah di Magelang.² Penetapan Nomor 557/Pdt.P/2022/PN Mdn berkaitan dengan penyelesaian bagian ahli waris WNA atas tanah warisan. Putusan Nomor 785 K/Pdt/2019 membahas Hj. Siti Ramlah, WNA Malaysia, dalam sengketa warisan tanah dan bangunan di Indonesia.³

Perkara-perkara tersebut menjadi dasar bahwa perubahan kewarganegaraan mempunyai konsekuensi terhadap bentuk penguasaan tanah, sementara kedudukan sebagai ahli waris perlu dianalisis melalui hukum waris. Atas dasar itu, tesis merumuskan dua masalah: pertama, bagaimana kedudukan hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia bagi WNI yang telah beralih menjadi WNA; dan kedua, bagaimana kedudukan kepemilikan aset berupa hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan oleh WNI yang memiliki keturunan yang kemudian menjadi WNA berdasarkan hak saisine.

¹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 979 PK/Pdt/2018*, tanggal 17 Januari 2019, hlm. 26.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/aa781671655d7367935d65b070b3e6e1.html>, diunduh pada Selasa 28 Februari 2026, pukul 19.30 WIB.

² Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 782PK/Pdt/2016*, tanggal 25 April 2019, hlm. 19.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/60abcb7b347423b9a15d5480e97f852d.html>, diunduh pada Selasa 28 Februari 2026, pukul 20.12 WIB.

³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 785PK/Pdt/2019*, tanggal 25 April 2019, hlm. 10.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/60abcb7b347423b9a15d5480e97f852d.html>, diunduh pada Selasa 28 Februari 2026, pukul 21.42 WIB.

B. Identifikasi Masalah

Penulis menemukan dua permasalahan, yakni sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia bagi Warga Negara Indonesia yang telah beralih menjadi warga negara asing?
2. Bagaimana kedudukan, kepemilikan aset dari hak mewaris Warga Negara Indonesia yang memiliki keturunan Warga Negara Indonesia yang kemudian menjadi warga negara asing berdasarkan hak saisine?

C. Tujuan Penelitian

Permasalahan yang diuraikan dalam identifikasi masalah, maka penulis bertujuan untuk:

1. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji kedudukan hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia bagi Warga Negara Indonesia yang telah beralih kewarganegaraan menjadi Warga Negara Asing berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, serta mengidentifikasi akibat hukum yang timbul terhadap status hak atas tanah tersebut.
2. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji kedudukan hukum kepemilikan aset berupa hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan oleh Warga Negara Indonesia yang memiliki ahli waris yang kemudian menjadi Warga Negara Asing berdasarkan hak saisine

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah sebuah upaya pengembangan pengetahuan yang diharapkan dapat berguna, baik secara teoritis maupun praktis, yakni sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoretis

a. Pengembangan Keilmuan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan di bidang hukum waris khususnya mengenai kepemilikan hak waris berkaitan dengan hak atas tanah bagi Warga Negara Indonesia menjadi warga negara asing berdasarkan UUPA dan PP No 18 tahun 2021.

b. Referensi Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian tentang hukum waris yang lebih lanjut dan mendalam, khususnya mengenai kepemilikan hak waris berkaitan dengan hak atas tanah bagi Warga Negara Indonesia menjadi warga negara asing berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Notaris

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada notaris mengenai kepemilikan hak waris berkaitan dengan hak atas tanah

bagi Warga Negara Indonesia menjadi warga negara asing berdasarkan UUPA dan PP No 18 tahun 2021.

b. Bagi Pengadilan

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi bagi Pengadilan Agama atau Pengadilan Negeri mengenai kepemilikan hak waris berkaitan dengan hak atas tanah bagi Warga Negara Indonesia menjadi warga negara asing berdasarkan UUPA dan PP No 18 tahun 2021.

E. Kerangka Pemikiran

Tesis membahas hukum waris, perlindungan hukum, kepastian hukum, hak saisine, serta pengaturan pendaftaran aset tanah yang berasal dari pewarisan. Hukum waris dipahami sebagai aturan mengenai perpindahan kekayaan dan hak serta kewajiban dari orang yang meninggal kepada pihak yang masih hidup. Dalam hukum perdata, Pasal 830 KUHPdata menentukan bahwa pewarisan berlangsung karena kematian, Pasal 832 mengatur pihak yang berhak menjadi ahli waris, dan Pasal 833 ayat (1) mengatur perolehan hak secara otomatis oleh ahli waris.

Perlindungan hukum dalam tesis digunakan untuk melihat bentuk perlindungan yang diberikan negara kepada WNA yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah warisan. Perlindungan tersebut tidak berbentuk kebebasan mempertahankan Hak Milik, melainkan melalui mekanisme pengalihan, penyesuaian bentuk hak, dan kesempatan memperoleh nilai ekonomis dari objek warisan.

Kepastian hukum digunakan untuk melihat apakah aturan mengenai subjek, kewajiban, jangka waktu, dan akibat hukum telah memberikan pedoman yang jelas. Tesis menemukan bahwa norma Pasal 21 ayat (3) UUPA telah menentukan batas waktu dan akibat hukum, tetapi implementasinya masih menghadapi persoalan berupa perbedaan interpretasi, belum seragamnya pedoman teknis, inkonsistensi putusan, dan minimnya sosialisasi.

Hak saisine merupakan konsep utama dalam penelitian. Berdasarkan Pasal 833 ayat (1) KUHPdata, ahli waris memperoleh hak atas harta peninggalan dengan sendirinya karena hukum. Dalam tesis, konsep tersebut kemudian ditempatkan berdampingan dengan asas nasionalitas UUPA sehingga dapat dilihat batas antara pengakuan hak waris dan kemampuan mempertahankan bentuk Hak Milik atas tanah.

Metode Penelitian

Penelitian ini dikaji melalui tipe penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi secara nyata di masyarakat.⁴ Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁵ Atau dengan kata lain, penelitian ini dilaksanakan berdasarkan kondisi nyata yang terjadi di masyarakat, untuk memperoleh fakta dan data empiris yang berkaitan dengan objek penelitian. Data yang telah terkumpul

⁴ Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 126

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm 134

kemudian dianalisis guna mengidentifikasi permasalahan yang ada, sehingga dapat dirumuskan solusi atau penyelesaian yang tepat sesuai dengan hasil penelitian.⁶

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis yang dimaksudkan adalah

- a. Perundang-undangan (*statute approach*) sebagai hukum yang dilihat sebagai norma atau *das sollen* yaitu dengan menelaah semua undang-undang dan berkaitan dengan isu-isu hukum terkait kepemilikan hak waris berkaitan dengan hak atas tanah bagi Warga Negara Indonesia menjadi warga negara asing berdasarkan UUPA dan PP No 18 tahun 2021;
- b. Pendekatan empiris adalah dengan melihat hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*. Dalam penelitian ini data yang digunakan data primer yang diperoleh langsung dengan melakukan wawancara terstruktur dengan pihak dari Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara menelusuri dan mengkaji berbagai sumber hukum yang relevan. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara menelusuri dan mengkaji berbagai sumber hukum yang relevan. Sumber tersebut meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang digunakan sebagai landasan dalam analisis penelitian.

⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 15

BAB III

PRAKTIK KEPEMILIKAN HAK WARIS BERKAITAN DENGAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA MENJADI WARGA NEGARA ASING

A. Kasus Posisi Objek Penelitian

1. Putusan Nomor 979 PK/Pdt/2018⁷

Perkara ini bermula dari diterbitkannya Surat Keterangan Hak Mewaris oleh Balai Harta Peninggalan Jakarta atas nama Sunesh Rattan Ladharam, anak dari Swita Motiram yang merupakan WNI. Sunesh merupakan anak hasil perkawinan Swita dengan warga negara asing dan tetap berstatus WNA. Setelah Swita meninggal dunia dan meninggalkan harta waris, timbul sengketa mengenai pihak yang berhak mewarisi. Tesis mencatat putusan tersebut menyatakan Sunesh tidak berhak mewarisi harta peninggalan ibunya karena status kewarganegaraannya.

2. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 782 PK/Pdt/2016⁸

Perkara ini berkaitan dengan Ny. Liem Mien Nio alias Ny. Janda Kho Ping Djwan, yang sebelumnya berkewarganegaraan Indonesia kemudian menjadi WNA. Dalam putusan yang dibahas tesis, WNA tersebut masih mempunyai

⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 979 PK/Pdt/2018*, tanggal 17 Januari 2019, hlm. 26.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/aa781671655d7367935d65b070b3e6e1.html>, diunduh pada Selasa 28 Februari 2026, pukul 19.30 WIB.

⁸ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 782 PK/Pdt/2016*, tanggal 25 April 2019, hlm. 19.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/60abcb7b347423b9a15d5480e97f852d.html>, diunduh pada Selasa 28 Februari 2026, pukul 20.12 WIB.

hak untuk tinggal dan memanfaatkan rumah di Magelang serta menikmati manfaat ekonominya sampai meninggal. Perkara ini digunakan untuk menunjukkan bahwa perubahan kewarganegaraan dapat melahirkan persoalan mengenai bentuk hubungan hukum yang masih dapat dipertahankan terhadap tanah dan bangunan.

3. Penetapan Nomor 557/Pdt.P/2022/PN Mdn

Penetapan ini berkaitan dengan ahli waris yang telah menjadi WNA dan kebutuhan untuk menyelesaikan bagian atas tanah warisan. Permohonan tersebut berkaitan dengan pemberian kewenangan untuk melakukan penjualan atas bagian ahli waris terhadap tanah bersertifikat Hak Milik. Tesis menggunakannya sebagai contoh mekanisme penyelesaian ketika ahli waris WNA tidak dapat mempertahankan Hak Milik.

4. Putusan Nomor 785 K/Pdt/2019⁹

Perkara ini melibatkan Hj. Siti Ramlah binti Abu Tahir, WNA Malaysia, dalam sengketa mengenai tanah dan bangunan peninggalan suaminya di Lubuk Pakam. Tesis mencatat bahwa pada tingkat kasasi status kewarganegaraan menjadi bagian penting dalam pertimbangan mengenai hak atas warisan berupa tanah dan bangunan.

B. Hasil Wawancara

Wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN)

⁹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 785PK/Pdt/2019*, tanggal 25 April 2019, hlm. 10.
<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/60abcb7b347423b9a15d5480e97f852d.html>, diunduh pada Selasa 28 Februari 2026, pukul 21.42 WIB.

Narasumber dari BPN menyampaikan bahwa WNA, termasuk WNI yang telah kehilangan kewarganegaraan Indonesia, tidak diperkenankan memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia. Apabila WNI berubah menjadi WNA dan mempunyai tanah warisan berupa Hak Milik, hak tersebut wajib dialihkan atau dilepaskan dalam jangka waktu satu tahun sesuai Pasal 21 ayat (3) UUPA.

Narasumber menjelaskan bahwa bentuk penguasaan yang dimungkinkan bagi WNA terbatas pada hak tertentu, termasuk Hak Pakai. WNA dapat melepaskan Hak Milik melalui akta pelepasan hak untuk dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat. Apabila tanah hendak tetap dimanfaatkan sendiri, dapat diajukan perubahan status Hak Milik menjadi Hak Pakai sesuai ketentuan yang berlaku.

Narasumber juga menyampaikan bahwa apabila jangka waktu satu tahun terlewati tanpa dilakukan peralihan atau pelepasan, Hak Milik hapus dan tanah jatuh kepada negara. Pada tingkat lokal, narasumber menyatakan tidak memiliki informasi mengenai petunjuk teknis atau surat edaran khusus BPN yang mengatur secara rinci pelaksanaan tersebut. Hal ini menjadi salah satu temuan mengenai adanya kebutuhan pedoman teknis yang lebih jelas.

BAB IV

ANALISIS HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN HAK WARIS ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA YANG BERALIH MENJADI WARGA NEGARA ASING

A. Kedudukan Hukum Bagi Warga Negara Indonesia Yang Menjadi Warga Negara Asing Atas Kepemilikan Tanah Di Indonesia

Perubahan kewarganegaraan secara otomatis mengubah kedudukan hukum subjek dalam hubungan agraria. Pasal 21 ayat (1) UUPA hanya memberikan Hak Milik kepada WNI. Karena itu, WNI yang berubah menjadi WNA tidak lagi dapat mempertahankan Hak Milik. Pasal 21 ayat (3) UUPA memberikan jangka waktu satu tahun untuk melepaskan atau mengalihkan hak.

Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, Hak Milik hapus demi hukum dan tanah menjadi tanah negara.¹⁰ Dengan demikian, kedudukan hukum WNI yang menjadi WNA bersifat terbatas dan bersyarat. Tesis merumuskan lima aspek: kehilangan kewenangan memiliki Hak Milik, kewajiban hukum mengalihkan atau melepaskan dalam satu tahun, akibat hukum berupa hapusnya Hak Milik, alternatif penguasaan melalui Hak Pakai, dan tetap adanya kemungkinan memperoleh manfaat ekonomi melalui pengalihan atau pemanfaatan tanah.

PP Nomor 18 Tahun 2021 menjadi bagian dari mekanisme alternatif. Dalam analisis tesis, Pasal 49 mengatur kemungkinan Hak Pakai bagi WNA pada objek

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Djambatan Boedi, Jakarta, 2013, hlm. 267–268.

tertentu dengan persyaratan yang harus dipenuhi. Hal tersebut menunjukkan bahwa hukum agraria tidak menutup seluruh hubungan WNA dengan tanah, tetapi membatasi bentuk penguasaannya.

Perubahan kewarganegaraan tidak menghapus hubungan darah dan pada prinsipnya tidak menghapus kedudukan seseorang sebagai ahli waris. Pasal 830 KUHPdata menentukan pewarisan terjadi karena kematian, Pasal 832 menentukan ahli waris berdasarkan hubungan darah dan hubungan perkawinan, sedangkan Pasal 833 ayat (1) menentukan bahwa ahli waris memperoleh hak atas harta peninggalan dengan sendirinya karena hukum.

Namun, hak mewaris harus dibedakan dari kemampuan mempertahankan bentuk hak tertentu atas objek warisan. Jika objeknya berupa Hak Milik atas tanah, UUPA membatasi pemegang Hak Milik hanya WNI. Karena itu, ahli waris WNA tetap dapat diakui sebagai ahli waris, tetapi Hak Milik yang diperoleh melalui pewarisan harus disesuaikan melalui pengalihan atau mekanisme lain yang dibenarkan hukum.

Konflik normatif antara KUHPdata dan UUPA mencerminkan adanya perbedaan paradigma antara hukum privat dan hukum publik. KUHPdata menekankan hubungan kekeluargaan dan peralihan hak karena pewarisan, sedangkan UUPA menekankan asas nasionalitas dan fungsi sosial tanah. Masa satu tahun dalam Pasal 21 ayat (3) menjadi mekanisme transisi untuk mengharmoniskan kedua kepentingan tersebut.

**B. Kedudukan Hak Mewaris Dari Warga Negara Indonesia Yang Memiliki
Keturunan Warga Negara Indonesia Yang Menjadi Warga Negara Asing
Berdasarkan Hak Saisine**

Permasalahan utama dalam penelitian ini terletak pada pertemuan dua rezim hukum yang memiliki titik tekan berbeda, yaitu hukum kewarisan perdata yang mengakui timbulnya hak waris karena hubungan darah dan hukum agraria yang menerapkan asas nasionalitas dalam kepemilikan Hak Milik atas tanah. Perubahan kewarganegaraan dari Warga Negara Indonesia menjadi Warga Negara Asing tidak serta-merta menghapus hubungan keperdataan seseorang sebagai ahli waris, tetapi perubahan tersebut berpengaruh terhadap bentuk dan cara pelaksanaan hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan.

Dalam kerangka hukum kewarisan, hak waris terbuka sejak meninggalnya pewaris. Pasal 830 KUHPperdata menjadi dasar bahwa pewarisan terjadi karena kematian. Pasal 832 KUHPperdata menentukan pihak-pihak yang dapat menjadi ahli waris berdasarkan hubungan darah atau hubungan perkawinan, sedangkan Pasal 833 ayat (1) KUHPperdata mengandung prinsip hak saisine, yaitu ahli waris karena hukum memperoleh hak atas barang, hak, dan piutang pewaris sejak pewaris meninggal dunia.¹¹ Dengan demikian, kewarganegaraan asing tidak dengan sendirinya menghilangkan kedudukan seseorang sebagai ahli waris menurut konstruksi KUHPperdata.

¹¹ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan, Perdata, Hak-Hak Kebendaan Yang Memberikan Kenikmatan*, Ind-Hill Co, Jakarta, 2020, hlm. 20.

Namun, pengakuan terhadap kedudukan sebagai ahli waris perlu dibedakan dari kemampuan untuk mempertahankan suatu bentuk hak atas tanah. UUPA melalui Pasal 21 ayat (1) menetapkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Pasal 21 ayat (3) selanjutnya mengatur bahwa orang yang setelah berlakunya UUPA kehilangan kewarganegaraan Indonesia wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Milik tersebut dalam jangka waktu satu tahun. Ketentuan yang sama berlaku bagi warga negara asing yang memperoleh Hak Milik karena pewarisan. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan dalam jangka waktu yang ditentukan, Hak Milik hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Dengan demikian, penelitian ini menunjukkan bahwa persoalan hukum tidak tepat apabila hanya dirumuskan sebagai pertanyaan apakah WNA dapat menjadi ahli waris atau tidak. Persoalan yang lebih spesifik adalah bagaimana hak waris yang telah diperoleh tersebut dilaksanakan ketika objek waris berupa tanah dengan status Hak Milik. Pembedaan antara hak mewaris dan hak atas tanah menjadi penting agar ketentuan KUHPdata dan UUPA dapat ditempatkan pada ruang lingkup masing-masing.

Dalam praktik, penelitian juga menemukan adanya kebutuhan untuk memperhatikan mekanisme setelah ahli waris berstatus WNA memperoleh tanah melalui pewarisan. Salah satu bentuk perlindungan yang dibahas dalam tesis adalah pengalihan Hak Milik kepada pihak yang memenuhi syarat atau perubahan bentuk hak menjadi Hak Pakai sesuai dengan ketentuan yang berlaku. PP Nomor 18 Tahun 2021 menjadi bagian dari kerangka pengaturan mengenai Hak Pakai bagi warga

negara asing, dengan persyaratan dan jangka waktu tertentu sesuai jenis tanah dan dasar pemberian haknya.

Hasil wawancara dengan narasumber dari Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa pelaksanaan di lapangan pada dasarnya berpedoman pada ketentuan normatif UUPA. Narasumber menegaskan bahwa WNA, termasuk WNI yang telah kehilangan kewarganegaraannya, tidak diperkenankan memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia. Dalam hal terdapat Hak Milik yang diperoleh melalui pewarisan, terdapat kewajiban untuk melakukan pelepasan atau pengalihan dalam jangka waktu satu tahun. Temuan tersebut memperlihatkan adanya hubungan langsung antara ketentuan normatif dan kebutuhan administratif dalam pelaksanaan peralihan hak.

Beberapa putusan pengadilan yang dibahas dalam tesis memperlihatkan bahwa perkara waris dengan unsur kewarganegaraan asing dapat menghasilkan persoalan yang berbeda-beda, bergantung pada fakta perkara, status hubungan hukum para pihak, serta objek yang disengketakan. Putusan Nomor 979 PK/Pdt/2018, Putusan Nomor 782 PK/Pdt/2016, Putusan Nomor 785 K/Pdt/2019, dan Penetapan Nomor 557/Pdt.P/2022/PN Mdn digunakan dalam penelitian sebagai bahan untuk melihat praktik penerapan hukum terhadap hubungan antara kewarganegaraan, waris, dan tanah.

Dari sisi kepastian hukum, penelitian menempatkan ketentuan mengenai pembatasan Hak Milik sebagai norma yang relatif jelas, tetapi pelaksanaannya tetap memerlukan pemahaman yang konsisten mengenai tahapan pengalihan, pendaftaran, dan pilihan bentuk hak setelah perubahan kewarganegaraan. Karena itu,

perlindungan hukum bagi ahli waris WNA tidak hanya berkaitan dengan pengakuan status sebagai ahli waris, tetapi juga dengan tersedianya mekanisme yang dapat digunakan untuk menyelesaikan konsekuensi agraria dari pewarisan tersebut.

Dari sisi perlindungan hukum, konstruksi yang dibahas dalam tesis berusaha menjaga keseimbangan antara pengakuan terhadap hak keperdataan ahli waris dan asas nasionalitas dalam hukum agraria Indonesia. Ahli waris WNA tetap dapat memiliki kedudukan sebagai penerima warisan berdasarkan ketentuan hukum kewarisan, tetapi bentuk penguasaan terhadap tanah harus disesuaikan dengan batasan yang ditetapkan hukum agraria. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak dimaknai sebagai pemberian Hak Milik kepada WNA, melainkan sebagai pemberian ruang hukum untuk memperoleh, mengalihkan, atau mengonversi hak sesuai mekanisme yang tersedia.

Penelitian ini memiliki implikasi terhadap praktik hukum pertanahan dan kewarisan, khususnya bagi ahli waris yang mengalami perubahan status kewarganegaraan. Perubahan kewarganegaraan perlu segera diikuti dengan penataan status hak atas tanah agar tidak menimbulkan akibat hukum berupa hapusnya Hak Milik karena hukum. Bagi praktisi hukum, notaris, PPAT, dan pihak pertanahan, identifikasi status kewarganegaraan ahli waris merupakan bagian penting dalam menentukan bentuk tindakan hukum terhadap objek warisan berupa tanah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan hukum bagi Warga Negara Indonesia yang menjadi warga negara asing atas kepemilikan tanah di Indonesia tidak lagi dapat mempertahankan hak milik dan wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut dalam jangka waktu 1 tahun dengan kemungkinan penguasaan terbatas melalui hak pakai sesuai Pasal 21 ayat (1) dan ayat (3) jo. Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 6 UUPA serta Pasal 49 PP Nomor 18 Tahun 2021.
2. Kedudukan hak mewaris dari Warga Negara Indonesia yang memiliki keturunan Warga Negara Indonesia yang menjadi warga negara asing berdasarkan hak saisine tetap diakui dan beralih secara otomatis berdasarkan Pasal 830, Pasal 832, dan Pasal 833 ayat (1) KUHPdata, namun pelaksanaannya dibatasi pada penguasaan hak atas tanah yang wajib dialihkan atau dikonversi sesuai Pasal 21 ayat (1) dan ayat (3) UUPA;

B. Saran

1. Bagi Pemerintah dan Pembentuk Peraturan Perundang-undangan

Pemerintah perlu melakukan meningkatkan sosialisasi dan pengawasan terhadap pelaksanaan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (3) UUPA serta Pasal 49 PP Nomor 18 Tahun 2021 agar tidak terjadi ketidakkonsistenan di lapangan, dan juga penyempurnaan terhadap pengaturan mengenai hak waris atas tanah yang

melibatkan ahli waris berkewarganegaraan asing, khususnya melalui penyusunan ketentuan pelaksana yang lebih rinci mengenai mekanisme peralihan, pelepasan, dan perubahan status Hak Milik menjadi Hak Pakai. Pengaturan yang lebih jelas diharapkan mampu memberikan kepastian hukum, menghindari perbedaan penafsiran dalam praktik, serta memberikan perlindungan hukum bagi para ahli waris tanpa mengesampingkan asas nasionalitas yang menjadi dasar hukum agraria di Indonesia.

2. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional diharapkan dapat meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai ketentuan kepemilikan Hak Milik atas tanah bagi Warga Negara Indonesia yang berubah kewarganegaraan maupun ahli waris yang berkewarganegaraan asing. Selain itu, diperlukan penyusunan pedoman teknis atau standar operasional yang lebih terperinci mengenai prosedur administrasi peralihan hak karena pewarisan yang melibatkan warga negara asing, sehingga tercipta keseragaman pelayanan di seluruh kantor pertanahan serta meminimalisasi terjadinya sengketa akibat kurangnya pemahaman masyarakat terhadap ketentuan hukum yang berlaku.

3. Bagi Masyarakat

Warga Negara Indonesia yang berencana mengubah status kewarganegaraannya maupun ahli waris yang berkewarganegaraan asing hendaknya memahami terlebih dahulu konsekuensi hukum terhadap kepemilikan

Hak Milik atas tanah di Indonesia. Pemahaman tersebut penting agar setiap tindakan hukum yang dilakukan tetap sesuai dengan ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya, sehingga hak-hak keperdataan yang dimiliki dapat terlindungi serta terhindar dari hapusnya Hak Milik karena tidak dipenuhinya kewajiban hukum dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Bagi Warga Negara Indonesia yang sudah beralih menjadi warga negara asing, sebaiknya proaktif mengalihkan atau mengubah status hak milik menjadi hak pakai sebelum batas waktu satu tahun untuk menjaga kepastian dan perlindungan haknya.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini masih terbatas pada kajian normatif yang didukung oleh hasil wawancara mengenai pelaksanaan ketentuan hukum pertanahan. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengembangkan kajian dengan menggunakan pendekatan empiris yang melibatkan lebih banyak narasumber dari Badan Pertanahan Nasional, notaris/PPAT, praktisi hukum, maupun hakim yang menangani perkara pertanahan dan pewarisan. Selain itu, penelitian selanjutnya juga dapat mengkaji efektivitas penerapan Pasal 21 ayat (3) UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dalam praktik, termasuk hambatan administratif yang dihadapi oleh ahli waris berkewarganegaraan asing dalam proses penyelesaian hak atas tanah warisan.