

Pelindungan Hukum terhadap Ahli Waris atas Perjanjian Pinjam Nama Kepemilikan Hak Milik atas Tanah oleh WNA (Studi Kasus: Putusan Nomor 426/Pdt.G/2020/PN Dps. jo. Putusan Nomor 144/Pdt/2021/PT Dps.) = Legal Protection of Heirs on Nominee Agreement for Ownership of Land Rights by Foreigners (Case Study: Decision Number 426/Pdt.G/2020/PN Dps. jo. Decision Number 144/Pdt/2021/PT Dps.)

Alya Viera Shafira, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920549105&lokasi=lokal>

Abstrak

Larangan kepemilikan asing terhadap hak milik atas tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sehingga tidak jarang warga negara asing melakukan upaya dalam memperoleh hak kebendaan dengan status tertinggi pada tanah, melalui perjanjian pinjam nama kepemilikan hak milik atas tanah. Dengan praktik perjanjian pinjam nama di Indonesia yang tumbuh dan berkembang didasarkan asas kebebasan berkontrak dalam suatu perjanjian. Namun, seperti halnya perjanjian lainnya, perjanjian pinjam nama kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing juga harus tunduk pada ketentuan lain yang diatur dalam Buku III KUHPerdara tentang Perikatan, untuk memastikan keabsahan perjanjian tersebut. Dengan tujuan, perjanjian akan mengikat kepada para pihak yang membuat perjanjian secara sah dan memberikan perlindungan hukum kepada mereka. Berkaca pada hak milik atas tanah yang bersifat turun temurun sehingga tidak menutup kemungkinan bahwa ahli waris dari pemilik tercatat sebagai nominee menuntut hak kepemilikan berdasarkan perjanjian pinjam nama, seperti yang terjadi dalam studi kasus Putusan Nomor 426/Pdt.G/2020/PN Dps. jo. Putusan Nomor 144/Pdt/2021/PT Dps. Dari studi kasus tersebut, perumusan dari penulisan ini akan membahas pertanyaan terkait ketentuan hukum mengenai perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan tanah di Indonesia, serta mengenai peralihan hak milik melalui pewarisan kepada warga negara asing, dengan tujuan menganalisis perlindungan hukum bagi ahli waris atas perjanjian pinjam nama kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing. Untuk menjawab pertanyaan tersebut, penelitian ini menggunakan metode penelitian doktrinal yang disusun berdasarkan bentuk penelitian yuridis normatif. Dari penelitian ini, dapat dipahami bahwasanya perjanjian pinjam nama atas tanah di Indonesia merupakan penyelundupan hukum dengan adanya penyimpangan ketentuan dari peraturan perundangan-undangan yang berlaku atas larangan kepemilikan oleh warga negara asing, termasuk peralihan hak milik melalui pewarisan kepada ahli warga negara asing. Dengan mengacu kepada analisis atas permasalahan tersebut, penelitian ini dapat menyimpulkan bahwa perjanjian pinjam nama dalam studi kasus, justru memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang bertindak dengan iktikad baik.

.....The prohibition of foreign ownership of land rights in Indonesia is regulated in Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). So it is not uncommon for foreign nationals to make efforts to obtain property rights with the highest status on land, through nominee agreements for ownership of property rights to land. With the practice of nominee Agreement in Indonesia that grows and develops based on the principle of freedom of contract in an agreement. However, as with other agreements, nominee agreements for ownership of land rights by foreign nationals must also be

subject to other provisions stipulated in Book III of the Civil Code on Obligations, to ensure the validity of the agreement. With the aim, the agreement will be binding on the parties who make the agreement legally and provide legal protection to them. Reflecting on the hereditary nature of land ownership rights, it is possible that the heirs of the owner recorded as nominee claim ownership rights based on the nominee agreement, as happened in the case study of Decision Number 426/Pdt.G/2020/PN Dps. jo. Decision Number 144/Pdt/2021/PT Dps. From these case studies, the formulation of this paper will discuss questions related to legal provisions regarding nominee agreements in land ownership in Indonesia, as well as regarding the transfer of property rights through inheritance to foreign nationals, with the aim of analyzing legal protection for heirs on nominee agreements for ownership of land rights by foreign nationals. To answer these questions, this research uses doctrinal research methods that are organized based on normative juridical research forms. From this research, it can be understood that nominee agreements on land in Indonesia are legal smuggling by deviating from the provisions of the applicable laws and regulations on the prohibition of ownership by foreign nationals, including the transfer of property rights through inheritance to foreign national experts. By referring to the analysis of these issues, this research can conclude that nominee agreements in case studies, actually provide legal protection to buyers who act in good faith.