

**PENGALIHAN HAK MILIK ATAS PROPERTI ASING DALAM PERJANJIAN
NOMINAT BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO 103 TAHUN 2015
TENTANG KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL/HUNIAN BAGI ORANG
ASING**

Tsara Zahrina

Abstrak

Keabsahan penguasaan Hak Milik atas tanah milik Warga Negara Indonesia oleh Warga Negara Asing (WNA) yang dilakukan Notaris dengan Akta Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah secara yuridis formal tidak menyalahi aturan. Namun kepemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) tersebut secara materiil, tidak dapat dilindungi oleh hukum, sebab ketentuan tersebut melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA karena merupakan upaya tidak langsung untuk memindahkan Hak Milik atas tanah dari Warga Negara Indonesia (WNI) kepada Warga Negara Asing (WNA). Kemudian, mengenai akibat hukum dari akta perjanjian penguasaan Hak Milik atas tanah milik Warga Negara Indonesia (WNI) oleh Warga Negara Asing (WNA), dengan menggunakan perjanjian nominee, yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah batal demi hukum, sehingga tidak dapat dipertanggungjawabkan penggunaan hak atas tanahnya, sebab perjanjian nominee, tidak memenuhi persyaratan perjanjian sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1320 KUH - Perdata. Sehingga, para pihak baik WNI maupun WNA yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah batal demi hukum. Dengan demikian, maka dengan demikian sejak semula perjanjian itu tidak pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Perjanjian nominee merupakan upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki hak milik atas tanah yang dilarang oleh UUPA dengan jalan menggunakan kedok melakukan jual beli atas nama Warga Negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan. Perjanjian dengan menggunakan kuasa semacam itu dengan pihak Warga Negara Indonesia sebagai Nominee merupakan penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum tersebut masih terjadi, akibatnya keabsahan dari perjanjian nominee tersebut dipertanyakan, serta kedudukan dari tanah akibat perjanjian nominee tersebut menjadi tidak jelas

Kata Kunci: Hak Milik Atas Tanah; Keabsahan Kepemilikan; Perjanjian Nominee, Properti Asing

**TRANSITION OF OWNED RIGHTS ON FOREIGN PROPERTY IN NOMINATE AGREEMENT
BASED ON REGULATIONS OF GOVERNMENT NUMBER 103 OF 2015 ABOUT OWNERSHIP OF
HOUSE/RESIDENTIAL FOR FOREIGNERS**

Tsara Zahrina

Abstrack

The validity of ownership rights over land owned by Indonesian citizens by foreign citizens (foreigners) carried out by a notary with a notary deed / formal juridical land deed official does not violate the rules. However, the ownership of land rights by foreign citizens (WNA) materially cannot be protected by law, because the provision violates the provisions of Article 26 paragraph (2) of the UUPA because it is an indirect attempt to transfer ownership rights to land from Indonesian citizens (Indonesian citizen) to foreigners (foreigners). Then, regarding the legal consequences of the deed of ownership rights to land owned by Indonesian citizens (WNI) by foreign citizens (WNA), by using a nominee agreement, made by a Notary / Acting Land Actor is null and void, so it cannot accountable for the use of land rights, because the nominee agreement does not meet the requirements of the agreement as determined by Article 1320 KUH - Civil. Thus, the parties, both Indonesian citizens and foreigners who entered into these agreements to give birth to a legal agreement, are null and void. Thus from the beginning the agreement was never born and there was never an agreement.

Nominee agreements are an attempt to give the possibility for foreign nationals to have ownership rights over land that is prohibited by the LoGA by using a guise of buying and selling on behalf of Indonesian Citizens, so that the formal jurisdiction does not violate regulations. The country of Indonesia as a Nominee is legal smuggling. The legal smuggling still occurs, as a result the validity of the nominee agreement is questioned, and the position of the land due to the nominee agreement becomes unclear.

Keywords: *Property rights to land; Validity of Ownership; Nominee Agreement, Foreign Property*