

LEGAL MEMORANDUM ATAS KASUS PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERKAIT DENGAN KEBERADAAN *NOMINEE AGREEMENT* YANG MENDAHULUI PERALIHAN HAK ATAS TANAH

ABSTRAK

Pengaturan hukum tentang tanah secara umum di Indonesia diatur berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Menurut Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria pemilikan tanah dengan titel hak milik hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia. Dengan demikian, Undang-Undang Pokok Agraria telah menutup kemungkinan bagi Warga Negara Asing untuk mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Hal ini menyebabkan Warga Negara Asing yang ingin memiliki tanah di Indonesia meminjam nama Warga Negara Indonesia untuk pencantuman nama di sertifikat hak atas tanah melalui *nominee agreement*.

Masalah hukum yang timbul dari kasus yang diteliti oleh penulis adalah apakah Nyonya C dan D masih perlu mengajukan Permohonan Penetapan Pengadilan terkait terdapatnya ahli waris dibawah umur dalam pengalihan objek waris kepada pihak lain dan jenis peralihan hak atas tanah apakah yang direkomendasikan dalam kasus tersebut.

Penulis menyimpulkan bahwa tindakan hukum yang harus dilakukan oleh Nyonya C, adalah mengajukan Permohonan Penetapan Pengadilan untuk mendapatkan Penetapan Wali dalam mengalihkan objek waris kepada Nyonya B melalui hibah sebagaimana yang diatur dalam Pasak 1666 sampai dengan Pasal 1693 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Kata Kunci : Hak Milik atas Tanah dan Peralihannya, *Nominee Agreement*, Penetapan Pengadilan

**LEGAL MEMORANDUM ON THE CASE OF TRANSFER OF LAND
CONCERNED WITH THE EXISTENCE OF NOMINEE AGREEMENT
PRECEDING THE TRANSFER OF LAND**

ABSTRACT

Legal arrangement on land in Indonesia is generally regulated by Law No. 5 of 1960 on the Agrarian Law Principles. According to Article 9 of the Basic Agrarian Law, the ownership of land along with the title of property rights can only be owned by Indonesian citizens. Thus, the Agrarian Law Principles has the possibility for foreign citizens to have property rights over the land in Indonesia. It leads to foreign citizens who want to own land in Indonesia could borrow the name of an Indonesian citizen for the inclusion of names in the certificate of land through a nominee agreement.

Legal issue arising from the cases studied by the author is whether Mrs. C and D still need to propose an application of Court Decision related to the existence of the minor heirs in the transfer of heirship to the other party and what type of transfer of land is recommended in such cases.

The authors conclude that legal action which should be carried out by Mrs C, is to propose an application of Court Decision in order to obtain Determination of Capacity in transferring of heriship to Mrs B through grants as stipulated in Article 1666 to Article 1693 of the Indonesian Civil Code.

Keyword: Property Rights and Transition in Land, Nominee Agreement, Court Decision

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERSETUJUAN PANITIA SIDANG	iv
PERNYATAAN TELAH MENGIKUTI SIDANG	v
LEMBAR PERSETUJUAN REVISI	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Kasus Posisi	8
C. Permasalahan Hukum	9
BAB II : PEMERIKSAAN DOKUMEN	11
BAB III : TINJAUAN TEORETIK	12
A. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah	12
1. Pengertian Agraria	12
2. Pengertian Hukum Tanah	14
3. Hak-hak atas Tanah	16
4. Peralihan Hak atas Tanah	20
5. Pendaftaran Tanah	25

6. Sertipikat Hak atas Tanah	27
B. Hukum Pajak	28
1. Pengertian Pajak	28
2. Pengertian Hukum Pajak	29
3. Pengelompokkan Pajak	30
C. Perjanjian	32
1. Pengertian Perjanjian	32
2. Asas-asas Hukum Perjanjian	34
3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	36
4. Unsur-unsur Perjanjian.....	38
5. Jenis-jenis Perjanjian	38
D. Teori Perjanjian Nominee	39
E. Hukum Orang.....	41
1. Manusia Sebagai Subyek Hukum	41
2. Kecakapan Berhak (<i>Rechtsbevoegd</i>) dan Kecakapan Bertindak (<i>Handelingsbekwaan</i>)	42
3. Kekuasaan Orang Tua (Menurut KUHPerdata dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan	44
a. Terhadap Pribadi Anak	44
b. Terhadap Harta Kekayaan Anak	44
4. Perwalian	46
F. Penetapan Pengadilan	49

1. Pengertian Penetapan Pengadilan	49
2. Mekanisme Pengajuan Permohonan Penetapan Pengadilan	53
BAB IV : PENDAPAT HUKUM	55
A. Fakta-fakta Hukum	55
B. Analisa Hukum	56
BAB V : KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	69
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN	
(<i>Curriculum Vitae</i>)	
(Matrix Revisi)	

