

PENEGAKAN HUKUM ATAS PRAKTIK PENYELUNDUPAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH ORANG ASING

Armyen Lodika¹ dan Any Andjarwati²

INTISARI

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis bentuk-bentuk penyelundupan hukum kepemilikan Hak Milik atas tanah oleh orang asing serta penegakan hukumnya.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Data penelitian yang digunakan adalah data sekunder yang didukung oleh pendapat dari beberapa Narasumber.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *Pertama*, bentuk-bentuk penyelundupan hukum dalam praktik pengadilan, yaitu: (a) penyelundupan hukum melalui akta autentik berupa Akta Pernyataan dan Akta Kuasa Menjual yang ditindaklanjuti dengan perjanjian kepemilikan di bawah tangan; (b) penyelundupan hukum melalui Perjanjian Pinjam Nama di bawah tangan dan akta autentik berupa Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual; (c) penyelundupan hukum melalui akta autentik berupa Sewa-Menyewa, Pengakuan Hutang, Pernyataan, Kuasa, dan Pemberian Hak Tanggungan; (d) penyelundupan hukum melalui akta autentik berupa Pengakuan Hutang, Pemberian Hak Tanggungan, Sewa-Menyewa, Kuasa dan perjanjian di bawah tangan berupa Surat Pernyataan dan Surat Perjanjian Kepemilikan. *Kedua*, penegakan hukum Pasal 21 ayat (1) *juncto* Pasal 26 ayat (2) UUPA terhadap praktik masih belum efektif, karena Majelis Hakim tidak konsisten dalam menerapkan peraturan tersebut. Menurut hasil penelitian, terdapat 3 (tiga) putusan yang tidak sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yaitu: (a) putusan yang tidak menerapkan Pasal 26 ayat (2) UUPA terhadap praktik penyelundupan hukum; (b) putusan penolakan gugatan orang asing tanpa menerapkan Pasal 26 ayat (2) UUPA; dan (c) putusan pengembalian dalam keadaan semula. Praktik penegakan hukum tersebut bertendensi mengakibatkan penyelundupan hukum terus terjadi. Melalui penegakan hukum yang konsisten, akan menciptakan *predictability* bagi investor asing, khususnya dalam memperoleh hak atas tanah di Indonesia.

Kata Kunci: Penegakan Hukum, Penyelundupan Hukum, Hak Milik Atas Tanah, dan Orang Asing

¹ Jalan Pandega Martha, Pogung Lor, Sinduadi, Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Email: Armyenlodika@gmail.com.

² Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

LAW ENFORCEMENT FOR THE PRACTICE OF LAW SMUGGLING OF OWNERSHIP OF FREEHOLD TITLE OVER LAND BY FOREIGNERS

Armyen Lodika³ dan Any Andjarwati⁴

ABSTRACT

The goal of this study is to find out and analyze the forms of law smuggling of ownership and property rights by foreigners and law enforcement.

This research is descriptive normative legal research. The research data that were used are secondary data supported by the opinions of several informants

The results of the study show that: First, the forms of law smuggling in court practice, which are: (a) law smuggling through authentic deeds in the form of a Deed of Statement and Authority to Sell which is followed up with an ownership agreement under the hand; (b) law smuggling through nominee Agreement and authentic deed in the form of sale/purchase commitment agreement with Sales Authorization; (c) law smuggling through authentic deeds in the form of Leases, Debt Recognition, Statements, Authority, and Granting Mortgage; (d) law smuggling through authentic deeds in the form of Debt Recognition, Granting Mortgage Rights, Leasing, Authority and underhand agreement in the form of Declaration and Ownership Agreement. Second, law enforcement Article 21 section (1) juncto Article 26 section (2) of the UUPA on practice is still not effective, because the Judge is not consistent in applying the regulation. According to the research results, there are 3 (three) decisions that are not in accordance with Article 26 section (2) of the UUPA, which are: (a) decisions that do not apply Article 26 section (2) of the UUPA to the practice of law smuggling; (b) the decision to reject a lawsuit by a foreigner without applying Article 26 section (2) of the UUPA; and (c) the decision to return is in its original state. These law enforcement practices have the tendency to result in law smuggling keep happening. Through consistent law enforcement, it will create predictability for foreign investors, especially in obtaining land rights in Indonesia.

Keywords: Law Enforcement, Law Smuggling, Freehold Title Over Land, and Foreigner

³ Jalan Pandega Martha, Pogung Lor, Sinduadi, Mlati, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Email: Armyenlodika@gmail.com.

⁴ Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.