

AKIBAT HUKUM TERHADAP PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*)

Oleh
Gede Herda Virgananta
I Nyoman Mudana
I Made Dedy Priyanto
Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

The title of this research is the law result to the Ownership right coupling of land by foreigners based on nominee agreement. This article is a normative law research to know if foregner can coupe the ownership right on land based on nominee agreement and the law result of coupling ownership right on land based on nominee agreement. This paper concludes that the foreigner can not coupe the ownership right of a land based on nominee agreement because basically by the law the agreement is not legal, as this agreement does not fullfil the requirement based artichel 1320 Civil law. The law result of ownership right of land based on nominee agreement is cancelled by the law, because the objective requirements are not ba able to be fulfilled, those are the legal causes.

Keywords : Couped, Land, Foreigner.

ABSTRAK

Judul penelitian ini yakni akibat hukum terhadap penguasaan hak milik atas tanah oleh orang asing berdasarkan perjanjian pinjam nama (*nominee*). Artikel ini merupakan penelitian hukum normatif untuk mengetahui apakah orang asing dapat menguasai hak milik atas tanah berdasarkan perjanjian pinjam nama (*nominee*) serta akibat hukum penguasaan hak milik atas tanah oleh orang asing berdasarkan perjanjian pinjam nama (*nominee*). Tulisan ini menyimpulkan bahwa orang asing tidak dapat menguasai hak milik atas tanah berdasarkan perjanjian pinjam nama (*nominee*) karena perjanjian tersebut pada dasarnya tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta. Akibat hukum penguasaan hak milik atas tanah berdasarkan perjanjian pinjam nama (*nominee*) adalah batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat obyektif yaitu suatu sebab yang halal.

Kata kunci : Penguasaan, Tanah, Orang Asing.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia sebagai salah satu negara berkembang yang merupakan negara kepulauan dan memiliki kekayaan alam yang berlimpah telah menarik banyak warga negara asing yang selanjutnya disebut WNA untuk menanamkan modalnya di

Indonesia.¹Masalah pertanahan semakin bertambah akibat semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk dan terbatasnya luas tanah yang ada. Tanah sebagai sumber kehidupan sering menjadi objek sengketa dengan berbagai kepentingan di dalamnya. Saat ini banyak terjadi penguasaan tanah oleh WNA, baik melalui tata cara penguasaan tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun dengan cara yang terselubung, seperti dengan pola meminjam nama Warga Negara Indonesia yang selanjutnya disebut WNI yang dikenal dengan perjanjian *nominee*.²

Perwujudan *Nominee* ini diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan kepada WNA selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum di Indonesia tidak dapat dimilikinya yaitu hak milik.³ Perjanjian dengan menggunakan kuasa semacam itu, merupakan penyelundupan hukum karena bila dilihat sepintas, perjanjian seolah-olah tidak menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tidak dalam bentuk pemindahan hak secara langsung. Namun, bila isi dari perjanjian tersebut diperiksa dengan seksama maka perjanjian tersebut secara tidak langsung dimaksudkan untuk memindahkan tanah Hak Milik kepada WNA.⁴

1.2. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui akibat hukum terhadap penguasaan hak milik atas tanah oleh orang asing berdasarkan perjanjian pinjam nama (*nominee*).

II. ISI MAKALAH

2.1. Metode Penelitian

¹ I Gede Putu Aditya Dharma, I Nyoman Darmadha, A.A. Ketut Sukranatha, 2016, “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Gianyar Oleh Orang Asing”, *Kertha Semaya*, Vol.04, No.01, Februari 2016, h.2, ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/18922/12394>, Diakses Tanggal 15 Desember 2016, Jam 19.58

² Luh Devy Larasati, I Ketut Sudantra, 2013, “Penguasaan Tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Oleh Warga Negara Asing”, *Kertha Semaya*, Vol.01, No.10, Oktober 2013, h.2, ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/6822/5156>, Diakses Tanggal 15 Desember 2016, Jam 21.13

³ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Kompas, Jakarta, h.18

⁴ *Ibid*, h.14.

Jenis penelitian yang dilakukan adalah jenis penelitian hukum normatif. Penulisan ini mempergunakan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum dengan meneliti dan mengkaji norma-norma hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan.⁵ Bahan hukum diperoleh melalui bahan hukum yang telah diteliti dan selanjutnya akan dikumpulkan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini untuk dilakukan pembahasan.⁶

2.2. Hasil dan Pembahasan

2.2.1. Penguasaan hak milik atas tanah oleh orang asing berdasarkan perjanjian pinjam nama (*nominee*)

Perjanjian *nominee* bisa dikatakan perjanjian simulasi atau perjanjian pura - pura yang di lakukan oleh beberapa pihak dalam hal ini WNI dengan WNA bahwa mereka keluar menunjukkan seolah-olah terjadi perjanjian antara mereka, namun sebenarnya secara rahasia mereka setuju bahwa perjanjian yang nampak keluar itu tidak berlaku.

Sebenarnya penggunaan *nominee* sudah secara tegas sudah dilarang dalam kepemilikan saham Menurut Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan juga Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Jika dilihat dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam kepemilikan saham dilarang, sebagaimana tertera dalam Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Penanaman Modal. Jadi baik investor dalam negeri maupun investor asing yang melakukan penanaman modal di Indonesia tidak dibenarkan melakukan perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam kepemilikan saham untuk dan atas nama orang lain, dikarenakan tujuan pengaturan Pasal tersebut adalah untuk menghindari terjadinya perseroan yang secara normatif dimiliki oleh seseorang, tetapi secara materi atau substansi pemilik perseroan tersebut adalah orang lain.⁷

Adapun sanksi bagi yang melakukan perjanjian pinjam nama (*nominee*) tersebut yang diatur dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Penanaman Modal yaitu batal demi

⁵ Anak Agung Intan Permata Sari, Ni Ketut Supasti Darmawan, 2015, "Keabsahan Perjanjian *Nominee* Kepemilikan Saham Dalam Pendirian Perseroan Terbatas", *Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 05, September 2015, h.3, ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/15303/10153>, Diakses Tanggal 15 Desember 2016, Jam 20.22

⁶ Bambang Sunggono, 2010, *Metodologi penelitian hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, h.86

⁷ David Kairupan, 2013, *Aspek Hukum Penanaman Modal Asing di Indonesia*, Kencana Prenada Media, Jakarta, h. 89

hukum dan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pasal 48 juga mengatur mengenai kepemilikan saham, dimana saham perseroan yang dikeluarkan oleh perseroan adalah atas nama pemiliknya. Jadi penanaman modal saham yang dilakukan oleh investor melalui pihak *nominee* dalam perjanjian pinjam nama (*nominee*) bila dilihat secara hukum adalah milik pihak *nominee*.⁸

Maka dari itu dapat kita gunakan *argumentum per analogiam* bahwa penggunaan *nominee* sudah dilarang penggunaannya tidak hanya dalam kepemilikan saham oleh orang asing, tetapi termasuk juga dalam penggunaannya sebagai sarana penguasaan hak milik atas tanah yang dimiliki WNI guna menghindari perbuatan penyelundupan hukum yang dilakukan WNA.

2.2.2. Akibat hukum dari penguasaan hak milik atas tanah oleh orang asing berdasarkan perjanjian pinjam nama (*nominee*)

Akibat hukum dari suatu penguasaan Hak Milik atas tanah milik WNI oleh WNA melalui perjanjian pinjam nama (*Nominee*), adalah berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan tanah Hak Milik oleh WNA sebagaimana diuraikan di atas menunjukkan bahwa telah terjadi penyelundupan hukum melalui perjanjian notariil. Pihak WNI yang berlaku sebagai *nominee* yang meminjamkan namanya kepada WNA terikat pada suatu hubungan hukum yang memberi keuntungan dan tidak memperdulikan kebenaran materiil dari perjanjian itu.

Sebagaimana telah diuraikan di atas sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, memerlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Sesuatu sebab yang halal.

Mengenai ketentuan atau syarat ketiga dan keempat yaitu syarat objektif, syarat yang harus dipenuhi oleh objek atau benda yang diperjanjikan. Yang dimaksud syarat ketiga adalah dalam suatu perjanjian haruslah ada objek atau sesuatu hal yang diperjanjikan dan syarat keempat menegaskan hal yang diperjanjikan haruslah tidak

⁸ *Ibid*, h.90

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Sebagaimana dikatakan Maria S.W Sumardjono bahwa, Sustansi perjanjian tersebut melanggar syarat objektif dan oleh karena itu adalah batal demi hukum⁹.

Pasal 1335 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan kausa palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Dalam hal ini, perjanjian itu dianggap sudah batal dari semula karena tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. Hanya perjanjian yang sah yang mengikat kedua belah pihak. Dengan demikian perjanjian pura-pura tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dibuat tidak sah.¹⁰

III. KESIMPULAN

Penguasaan hak milik atas tanah oleh orang asing berdasarkan perjanjian pinjam nama (nominee) tidak dapat dilakukan karena perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti pada ketentuan 1320 KUHPerdata. Akibat hukum dari penguasaan hak atas tanah hak milik atas tanah oleh WNA berdasarkan perjanjian pinjam nama (*Nominee*) adalah batal demi hukum karena syarat objektif tidak dipenuhi sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1320 KUH Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Bambang Sunggono, 2010, *Metodologi penelitian hukum*, Rajawali Pers, Jakarta
- David Kairupan, 2013, *Aspek Hukum Penanaman Modal Asing di Indonesia*, Kencana Prenada Media, Jakarta
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Kompas, Jakarta

Perundang – undangan :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan *Bulgerlijk Wetboek (BW)*, oleh R Subekti dan Tjitrosudibio R, Tahun 2008, PT. Pradnya Paramita, Jakarta

⁹ Maria S.W Sumardjono, *Op.cit*, h.18

¹⁰ Maria S.W Sumardjono, *Op.cit*, h.85

Indonesia, Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Dicatatkan pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4724

Indonesia, Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Dicatatkan pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756

Internet :

Dharma,I Gede Putu Aditya, 2016, “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Gianyar Oleh Orang Asing”, *Kertha Semaya*, Vol.04, No.01, Februari 2016, h.2, ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/18922/12394>, diakses tanggal 15 desember 2016, Jam 19.58

Larasati,Luh Devy, 2013, “Penguasaan Tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Oleh Warga Negara Asing”, *Kertha Semaya*, Vol.01, No.10, Oktober 2013, h.2, ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/6822/5156>, Diakses Tanggal 15 Desember 2016, Jam 21.13

Sari,Anak Agung Intan Permata, 2015, ”Keabsahan Perjanjian *Nominee* Kepemilikan Saham Dalam Pendirian Perseroan Terbatas”, *Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 05, September 2015, h.3, ojs.unud.ac.id, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/15303/10153>, Diakses Tanggal 15 Desember 2016, Jam 20.22