

PENGUASAAN TANAH MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE) OLEH WARGA NEGARA ASING

Oleh :

Luh Devy Larasati

I Ketut Sudantra

Hukum Bisnis

Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

The acquisition of land by foreign nationals using the name and loan agreements (Nominee) there is the letter of the agreement made by the parties, namely between foreign nationals and citizens of Indonesia as an authorizer (Nominee), which was created through a package of agreements that the principal agreement and additional agreements are ultimately intended to provide any authority that may arise in the legal relationship between a person and his land to foreign citizens as an authorized representative to act like an actual owner of a parcel of land which legally can not be owned. The formulation of the issues raised is how the legal consequences of land ownership through loan covenant name (Nominee). This research is a normative law, with the approach of legislation and legal analysis, which is based on sources of primary legal materials and secondary legal materials, as well as analysis by way of description and argument. Based on the discussion of this study, the results obtained are due to the legal name of the loan agreement (Nominee) impact on the status of land rights, the validity of the agreement, and land ownership disputes.

Key Words : Land Tenure, Lending Agreements Name (Nominee), Foreigners, A Result of The Law.

ABSTRAK

Terjadinya penguasaan tanah oleh warga negara asing menggunakan perjanjian pinjam nama (*Nominee*) ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara warga negara asing dan warga negara Indonesia sebagai pemberi kuasa (*Nominee*) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan yang pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada warga negara asing selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya. Rumusan masalah yang diangkat adalah bagaimana akibat hukum penguasaan tanah melalui perjanjian pinjam nama (*Nominee*). Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan analisis hukum, yang didasarkan pada sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, serta analisis dengan cara deskripsi dan argumentasi. Berdasarkan pembahasan penelitian ini, diperoleh hasilnya adalah akibat hukum perjanjian pinjam nama (*Nominee*) berdampak pada status hak atas tanah, keabsahan perjanjian, dan sengketa pemilikan tanah.

Kata Kunci : Penguasaan Tanah, Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*), Warga Negara Asing, Akibat Hukum.

I. PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang banyak menarik para warga negara asing khususnya para investor untuk menanamkan modal atau investasi khususnya di bidang pertanahan. Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang terbatas dalam penguasaan dan pemilikannya, kerap menimbulkan konflik. Masalah pertanahan semakin bertambah akibat semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk dan terbatasnya luas tanah yang ada. Maria Sumardjono berpendapat bahwa tanah sebagai sumber kehidupan sering menjadi objek sengketa dengan berbagai kepentingan di dalamnya. Masalah pertanahan yang dihadapi tidak semakin berkurang, namun justru bertambah dalam kompleksitasnya, diantaranya terjadi kesenjangan antara persediaan dan kebutuhan akan tanah, tumpang tindih peruntukkan tanah yang berkepanjangan dan kegiatan spekulasi tanah dalam masyarakat.¹ Terjadinya penguasaan tanah oleh warga negara asing menggunakan perjanjian pinjam nama (*Nominee*) tentunya ada yang melatar belakangi penyebab terjadinya hal tersebut yang sejatinya adalah penyelundupan hukum. Kegagalan implementasi kebijakan lembaga hukum yang tersedia bagi warga negara asing yakni hak pakai merupakan faktor penyebab terjadinya penyelundupan hukum.² Penyelundupan hukum ini akan menimbulkan akibat hukum terhadap status hak atas tanah, keabsahan perjanjian, dan sengketa kepemilikan tanah.

1.2. TUJUAN PENULISAN

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui akibat hukum penguasaan tanah melalui perjanjian pinjam nama (*Nominee*).

II. ISI MAKALAH

2.1. METODE PENELITIAN

¹ Maria S.W. Sumardjono, 2001, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta, h.7.

² Maria S.W. Sumardjono, 2008, Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan, Kompas, Jakarta, h. 18.

Dalam menganalisa permasalahan ini dibutuhkan suatu penelitian hukum secara normatif yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut dikaji kemudian disusun secara sistematis dan ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan permasalahan yang diteliti.³

2.2. HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1. Akibat Hukum Penguasaan Tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*).

Penguasaan tanah melalui perjanjian pinjam nama (*Nominee*) dapat menimbulkan akibat hukum, antara lain :

1. Status Hak Atas Tanah yang menjadi objek perjanjian

Dalam Pasal Dalam Pasal 21 ayat (1), disebutkan bahwa “ Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik”.

- Dalam Pasal 21 ayat (1) ini menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, sedangkan warga negara asing hanya dapat memiliki hak pakai atas tanah.

2. Keabsahan Perjanjian

Keabsahan perjanjian pinjam nama (*Nominee*) apabila ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perjanjian ini melanggar Pasal 1320 ayat (4) yaitu mengenai suatu sebab yang halal, hal ini dikarenakan perjanjian pinjam nama (*Nominee*) ini melanggar Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka akibat hukumnya adalah batal demi hukumnya perjanjian. Batal demi hukum menurut Pasal 1265 menyatakan bahwa :

”Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”.

3. Sengketa Pemilikan Tanah

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2007, Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 12.

Dalam hal perjanjian pinjam nama (*Nominee*), kepemilikan hak atas tanah di dalam sertifikat tanah atas nama warga negara Indonesia, apabila terjadi sengketa antara pihak warga negara asing dan warga negara Indonesia, warga negara asing tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dikarenakan dalam peraturan pertanahan di Indonesia telah mengatur kepemilikan hak atas tanah untuk warga negara asing adalah hak pakai. Maka akibat hukum yang ditimbulkan dari sengketa pemilikan tanah ini adalah tanah sertifikat atas warga negara Indonesia akan tetap menjadi milik warga negara Indonesia dan hal ini menimbulkan kerugian bagi warga negara asing.

III. KESIMPULAN

Akibat hukum Penguasaan tanah melalui perjanjian pinjam nama (*Nominee*) adalah batal demi hukum.

IV. DAFTAR PUSTAKA

Maria S.W. Sumardjono, 2001, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta.

_____, 2008, Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan, Kompas, Jakarta.

Soedharyo Soimin, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Sinar Grafika, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2007, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.