



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 23 Mei 2024, Revised: 4 Juni 2024, Publish: 7 Juni 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Pasca Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Arrangement) Dianggap Batal Demi Hukum

Dwi Tiara Febrina¹, Amad Sudiro²

¹ Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: dwi.217222001@stu.untar.ac.id

² Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: amad.sudiro@stu.untar.ac.id

Corresponding Author: dwi.217222001@stu.untar.ac.id

Abstract: *Due to the fast-paced population increase, land, a valuable natural resource, is becoming more and more scarce. A societal crisis could be sparked by land, which is equally susceptible. Consequently, it is critical that the State equitably regulates land ownership. The right to utilize and profit from land is granted to the possessor. Land might have primary or secondary rights, depends on the terms of the agreement between the landowner and the potential secondary right holder. Land rights are transferred through buy and sale agreements. The acquisition of land rights is governed by national land law, which places limitations on foreign nationals. Their ownership rights are not granted; only the right to use the land is. Nominee agreements with Indonesian citizens are used by some foreign nationals to own. To stop foreigners from gaining control, the Indonesian government gives priority to land owned by Indonesian nationals. Criminals also conceal assets through the employment of nominees. Therefore, Indonesian law forbids foreign nationals from owning land. Under the guise of Indonesian citizens, foreign nationals can lawfully smuggle land into Indonesia through nominee arrangements. An agreement between a foreign national and an Indonesian national is involved in this.*

Keyword: *Notary, Nominee Arrangement, Foreign Citizen, Land Ownership.*

Abstrak: Karena pertumbuhan penduduk yang pesat, tanah sebagai sumber daya alam yang penting semakin langka. Tanah rentan dan dapat menyebabkan krisis sosial. Oleh karena itu, peraturan yang adil tentang kepemilikan tanah sangat penting bagi negara. Pemegang hak atas tanah memiliki hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah. Hak atas tanah terdiri dari hak primer dan hak sekunder, yang diperoleh melalui perjanjian antara pemilik tanah dan calon pemegang hak sekunder. Hak atas tanah dapat ditransfer melalui transaksi jual beli. Hukum pertanahan nasional membatasi pembelian tanah oleh warga negara asing. Mereka hanya diberi hak untuk menggunakan tanah, bukan untuk memilikinya. Untuk mendapatkan tanah di Indonesia, beberapa warga negara asing menggunakan perjanjian nominee dengan warga negara Indonesia. Untuk mencegah penguasaan tanah oleh warga negara asing,

pemerintah Indonesia mengutamakan kepemilikan tanah oleh warga negara Indonesia. Nominee juga digunakan oleh pelaku kejahatan untuk menyembunyikan harta mereka. Oleh karena itu, hukum Indonesia melarang warga negara asing memiliki tanah di Indonesia. Upaya warga negara asing untuk menyelundupkan tanah di Indonesia dengan menggunakan nama warga negara Indonesia dikenal sebagai nominee arrangement. Ini berkaitan dengan perjanjian yang dibuat antara warga negara Indonesia dan warga negara asing.

Kata Kunci: Notaris, Perjanjian Pinjam Nama, Warga Negara Asing, Kepemilikan Tanah

PENDAHULUAN

Keberadaan tanah menjadi penting sebagai salah satu sumber daya alam yang menjadi prioritas utama manusia sebagai perantara untuk mencukupi kebutuhan. Pesatnya perkembangan penduduk, maka menimbulkan efek yang dimana keberadaan tanah bersifat langka dan terbatas. Pertanian menjadi sangat rawan dan memiliki potensi pemicu krisis sosial (Djuhaedah,1996). Maka demikian keberadaan tanah menjadi bagian penting dalam hidup bagi setiap insan manusia sehingga keberadaan peran Negara sangat diperlukan untuk merencanakan tanah-tanah secara adil yang berada di wilayah kekuasaan. Harapan pengembangan dapat dijalankan secara terstruktur dan terhindar dari conflict of interest, khususnya perbenturan kepentingan soal tanah maka peraturan-peraturan yang mengatur tentang tanah diharapkan dapat memproteksi hak-hak individu yang memiliki atau hendak memiliki tanah.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai dasar diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau biasa disebut dengan singkatan UUPA. Salah satu tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar mengenai hak atas tanah (Harsono Boedi, 1997) dan merupakan sumber hukum (materiil) dalam pembinaan hukum agraria nasional dan Undang-undang Pokok Agraria menjadi dasar bagi produk peraturan perundangan-undangan dan/atau peraturan pelaksanaan lainnya khususnya bidang agraria dengan harapan dapat memberikan keadilan, kesejahteraan bagi seluruh masyarakat.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Kata menggunakan memiliki pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan

Pasal 16 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria mengatur hak-hak penguasaan atas tanah (primer) yang artinya hak tersebut diberikan oleh Negara kepada pemegang haknya diantaranya seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan. Adapun hak atas tanah di atas tanah yang sudah ada disebut hak sekunder. Hak sekunder dapat dihasilkan oleh perjanjian antara pemilik tanah sebagai pemegang hak primer dan calon pemegang hak sekunder, seperti HGB, HGU, atau hak pakai di atas tanah hak milik, dst) dan selanjutnya disebutkan bahwa "HMSRS" diatas tanah hak milik/HGB/hak pakai/hak pengelolaan; hak sewa diatas tanah hak milik/HGB/HGU hak pengelolaan diatas tanah negara; hak sewa atas tanah pertanian; hak membuka tanah dan memungut hasil hutan; hak usaha bagi hasil; hak menumpang (hak numpang karang); dan hak jaminan atas tanah (Irma Devita, 2010).

Peralihan penguasaan hak atas tanah yang sebagaimana telah dijabarkan dilakukan dengan transaksi jual beli. Ketentuan Jual-beli diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457, sehingga konsep dari jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang kepada pihak lain dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan itu. Prinsipnya

dapat diketahui hak dan kewajiban pada transaksi jual-beli telah terjadi saat para pihak telah sepakat mengenai barang dan harganya, biarpun secara nyata barang belum dapat untuk diserahkan dan pembayaran belum dilakukan oleh pembeli kepada penjual.

Jual beli hak atas tanah biasanya didasarkan pada perjanjian dengan pembatasan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan hukum pertanahan nasional, dalam hal ini Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dengan demikian, Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur jual-beli dengan objek berupa hak atas tanah sebagai berikut: "Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Undang-undang Pokok Agraria sebagai hukum tanah nasional telah memberikan batasan mengenai penguasaan dari hak atas tanah, yakni dimana untuk warga Negara asing tidak diperbolehkan untuk menguasai suatu tanah dengan hak milik. Teruntuk warga negara asing dan para pelaku investor asing yang berada di kawasan negara Indonesia hanya diberikan hak pakai atas tanah (ada jangka waktu penguasaan), yang dimana untuk penguasaan tanah berdasarkan hak pakai masanya berbeda dengan penguasaan berdasarkan hak milik. Karena kondisi seperti itulah, yang membuat para warga Negara asing serta investor asing yang berniat untuk menguasai tanah tersebut, akan mengusahakan segala cara untuk mendapatkan salah satunya dengan melakukan perjanjian nominee antara warga negara asli dengan warga negara asing, yaitu dengan menggunakan nama pihak lain yang merupakan warga negara Indonesia yang ditunjuk sebagai nominee untuk didaftarkan sebagai pemilik yang berhak atas tanah tersebut.

Karena tidak ada banyak tanah yang tersedia di Indonesia (Novianti, 2024), pemerintah Indonesia mengutamakan tanah yang dimiliki oleh warga negara Indonesia, baik itu dimiliki oleh negara maupun oleh individu atau badan hukum Indonesia. Hal ini dilakukan untuk mencegah warga negara asing memiliki tanah di Indonesia untuk kepentingan pribadi mereka, seperti bisnis atau tempat tinggal. Jika pemerintah Indonesia tidak segera mencari cara untuk menjaga tanah tersebut dimiliki oleh warga negara Indonesia, maka dalam beberapa tahun ke depan akan ada banyak warga asing yang memiliki tanah di Indonesia untuk bisnis dan tempat tinggal. Didasarkan oleh sebab-sebab objektif yang dapat diuraikan sebelumnya, maka kepemilikan warga negara asing terhadap hak milik atas tanah di Indonesia dilarang dengan sangat tegas oleh hukum positif Indonesia. Penggunaan dari nominee, atau penggunaan nama-nama pihak ketiga juga sering kali digunakan untuk modus penyembunyian dan/ataupun penyamaran untuk harta kekayaan oleh para pelaku kejahatan kerah putih atau *white-collar-crime*

Nominee Arrangement adalah upaya warga negara asing untuk menyelundupkan hak kepemilikan warga negara Indonesia kepada warga negara asing di Indonesia. Mereka menggunakan nama warga negara Indonesia saat menjual tanah tersebut, sehingga terlihat seolah-olah tanah tersebut dimiliki oleh warga negara Indonesia, tindakan yang tampaknya tidak melanggar peraturan. Sebaliknya, perjanjian akan dibuat dengan warga negara Indonesia dan warga negara asing, yang biasanya memberikan mereka kuasa untuk melakukan segala hal yang berkaitan dengan kepemilikan tanah.

Oleh karena itu, nominee arrangement adalah perjanjian dimana warga negara asing bekerja sama dengan warga negara Indonesia untuk menggunakan nama warga negara Indonesia untuk mendapatkan hak milik atas tanah. Ini dilakukan dengan membuat perjanjian pokok dan perjanjian aksesori untuk tujuan penyelundupan hukum.

METODE

Penelitian ini memanfaatkan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini melibatkan pemeriksaan bahan pustaka seperti peraturan perundang-undangan, kaidah hukum, asas hukum, dan analisis ketentuan peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, serta

sumber hukum lainnya. Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data kepustakaan digunakan. Data dikumpulkan melalui bahan yang relevan dengan subjek penelitian, seperti buku-buku, media cetak, data sekunder yang berkaitan dengan pencarian peraturan perundang-undangan, buku refrensi, dan perpustakaan lainnya. Materi yang dikumpulkan harus relevan atau berkaitan dengan kendala yang sedang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Undang-undang Pokok Agraria sebagai hukum tanah nasional dan sumber hukum segala peraturan turunan dibawahnya telah memberikan batasan mengenai penguasaan hak atas tanah, yakni dimana untuk warga Negara asing tidak diperbolehkan untuk menguasai suatu tanah dengan hak milik. Teruntuk warga negara asing dan para pelaku investor luar negeri yang berada di kawasan Indonesia hanya dapat diberi hak pakai atas tanah (ada jangka waktu penguasaan), yang dimana untuk penguasaan tanah berdasarkan hak pakai masanya berbeda dengan penguasaan berdasarkan hak milik.

Karena kondisi seperti itulah, yang membuat para warga Negara asing serta investor asing yang berniat untuk menguasai tanah tersebut, akan mengusahakan segala cara untuk mendapatkan salah satunya dengan melakukan perjanjian nominee antara warga negara asli dengan warga negara asing, yaitu dengan menggunakan nama pihak lain yang merupakan warga negara Indonesia yang ditunjuk sebagai nominee untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah tersebut.

Undang-undang Pokok Agraria mengutamakan area pertanahan yang berada di Indonesia untuk dikuasai hanya untuk warga negara Indonesia seperti yang tertuang dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Meskipun demikian, pemerintah Indonesia mengizinkan warga negara asing untuk mendapatkan rumah atau tempat tinggal di Indonesia jika mereka memenuhi syarat dan persyaratan berikut:

1. Warga negara asing tersebut memiliki dokumen keimigrasian yang memungkinkan mereka untuk tinggal dan bekerja di Indonesia
2. Ketika orang asing ini memiliki rumah, hal-hal berikut harus dipertimbangkan: harga minimal, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit rumah susun, dan peruntukkan untuk rumah tinggal atau hunian.

Tidak ada peraturan yang jelas dan khusus mengenai *nominee arrangement* karena sistem hukum Indonesia sama sekali tidak mengetahuinya. Dalam kamus hukum atau Black's Law Dictionary, membahas pengertian *nominee* "One appointed, in a rather restricted sense, to represent someone on their behalf. It can occasionally be used to denote a trustee or agency. But other from acting for someone else, on their behalf, or as the grantee of someone else, it has no other meaning."

Terjemahannya, Seseorang ditunjuk untuk bertindak sebagai perwakilan bagi pihak lain. Sesekali ditandatangani oleh individu yang dipercaya. Tidak adanya pengertian lain daripada hanya bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai penjamin pihak lain. Di bidang pertanahan, perjanjian nominasi memberikan kesempatan kepada Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki tanah yang dilarang oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dengan "meminjam nama (*nominee*)" warga Negara Indonesia saat melakukan jual beli, yang secara yuridis formal tidak melanggar peraturan.

Nominee Arrangement adalah upaya warga negara asing untuk menyelundupkan hukum untuk mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia. Mereka menggunakan nama warga negara Indonesia saat menjual tanah tersebut, sehingga terlihat seolah-olah tanah tersebut dimiliki oleh warga negara Indonesia dan tidak menyalahgunakan peraturan. Namun, di lain sisi, warga negara Indonesia menerima akibatnya. (Maria Sumarjono, 2006).

Dalam perjanjian yang melibatkan kepemilikan tanah oleh warga negara asing, ada banyak cara yang menunjukkan pemindahan hak atas tanah secara langsung. Meskipun perjanjian ini dibuat secara notariil, ini tampaknya tidak melanggar peraturan perundang-

undangan yang berlaku. Beberapa aspek dari perjanjian ini menunjukkan pemindahan hak atas tanah secara langsung adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian dari kepemilikan tanah dan pemberian hak kuasa

Dalam perjanjian pemilikan tanah, warga negara Indonesia mengakui bahwa tanah hak milik yang terdaftar atas namanya milik warga negara asing yang telah menyediakan dana untuk membeli tanah dan bangunan tersebut. Selanjutnya, warga negara Indonesia memberi warga negara asing kuasa yang tidak dapat ditarik kembali untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah hak milik dan bangunan tersebut.

2. Perjanjian opsi

Pihak warga negara Indonesia memberikan pilihan untuk membeli tanah hak milik dan bangunan kepada pihak warga negara asing karena dan untuk pembelian tanah hak milik dan bangunan itu disediakan oleh pihak warga negara asing.

3. Perjanjian sewa menyewa

Pada prinsipnya dalam perjanjian ini diatur tentang jangka waktu sewa berikut opsi untuk memperpanjangnya beserta hak dan kewajibannya pihak yang menyewakan (warga negara Indonesia) dan penyewa (warga negara asing).

4. Kuasa untuk menjual

Mencakup pemberian kuasa dengan hak substitusi oleh warga negara Indonesia (pemberi kuasa) kepada warga negara asing (penerima kuasa) untuk memperpanjangnya, serta hak dan kewajiban warga negara Indonesia dan warga negara asing penyewa.

5. Hibah wasiat

Pihak warga negara Indonesia menghibahkan tanah hak milik dan bangunan atas namanya kepada pihak warga negara asing.

6. Surat pernyataan ahli waris

Istri pihak warga negara Indonesia dan keturunannya menyatakan bahwa meskipun suaminya memiliki hak milik atas tanah dan bangunan, suaminya bukanlah pemilik sebenarnya.

Dalam Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum". Pada hakikatnya, setiap orang dapat membuat dan menyelenggarakan perjanjian, dan hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum yang dilarang.

Perjanjian yang dibuat sehubungan dengan *nominee arrangement* ini secara gamblang menyalahi Pasal 26 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria sehingga secara jelas perjanjian ini tidak sejalan dengan asas kebebasan berkontrak dan telah melanggar syarat objektif syarat sahnya perjanjian yakni suatu sebab yang halal dan *nominee arrangement* antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing sejak awal disepakatinya sudah terdapat itikad buruk dari warga negara asing untuk menyalahi ketentuan UU Pokok Agraria dengan maksud dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik dan juga itikad buruk dari warga negara Indonesia yang ingin mendapatkan imbalan dari penyelundupan hukum tersebut.

Jika ditinjau dengan Pasal 1320 KUHPerdara perihal syarat sahnya perjanjian, perjanjian disusun sehubungan dengan *nominee arrangement* ini juga bertentangan dengan syarat objektifnya yakni suatu sebab yang halal yang menyebabkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum (*null and void*). Perjanjian yang batal demi hukum ini berarti perjanjian tersebut sedari awal dianggap tidak pernah ada. Kaitannya dengan perjanjian *nominee* adalah karena perjanjian *nominee* juga bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) UU Pokok Agraria. Karena itu, perjanjian menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak ada. Hal ini terjadi ketika perjanjian *nominee* tampaknya memiliki kekuatan mengikat bagi pihak yang menandatangani. Namun, secara yuridis, jika perjanjian tersebut pada akhirnya batal demi

hukum, maka perjanjian itu tidak memiliki kekuatan mengikat, terutama jika perjanjian tersebut menimbulkan sengketa di antara para pihak.

Namun, pada faktanya ditemukan perjanjian *nominee* yang dibuat dalam bentuk akta notaris. Untuk perjanjian *nominee* yang dibuat dalam bentuk akta notaris, maka perjanjian ini akan turun kekuatan pembuktiannya menjadi perjanjian di bawah tangan yang mana kemudian dapat dimintakan pembatalan ke pengadilan negeri karena perjanjian ini pada dasarnya sudah batal demi hukum.

Kemudian jika perjanjian tersebut dibatalkan, maka kepemilikan hak milik atas tanah yang dibeli menggunakan uang warga negara asing tersebut menjadi milik siapa? Untuk menjawab hal ini, maka Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 10/2020) mengatur bahwa Meskipun tanah dibeli dengan uang, harta, atau aset milik warga negara asing atau pihak lain, orang yang namanya tercantum dalam sertifikat adalah pemilik tanah. Sehingga, berdasarkan SEMA 10/2020 sudah jelas bahwasanya pemilik atas hak milik atas tanah tersebut adalah penerima *nominee* (WNI) yang namanya tercatat dalam sertifikat hak milik dan terdaftar di Badan Pertanahan Nasional setempat.

KESIMPULAN

Berdasarkan hal yang telah Penulis jelaskan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Perjanjian *nominee* yang dibuat oleh warga negara asing dan warga negara Indonesia atas tanah sertifikat hak milik adalah batal demi hukum (*null and void*), yang berarti perjanjian tersebut tidak pernah ada. Perjanjian ini juga tidak sejalan dengan prinsip kebebasan kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.
2. Pemilik sebidang tanah adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat, tidak peduli apakah tanah tersebut dibeli dengan uang, aset, atau aset yang dimiliki oleh warga negara asing atau pihak lain. Jadi, berdasarkan SEMA 10/2020, jelas bahwa penerima *nominee* Warga Negara Indonesia (WNI) yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional setempat dan namanya tercatat dalam sertifikat hak milik.

REFERENSI

- Boedi, H. (1997). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (p. 48). Djambatan.
- Devita, I. (2010). *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan* (2nd ed., p. 3). Mizan Pustaka.
- Hasan, D. (1996). Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Atas Pemisahan Horisontal (p. 4). PT.Citra Aditya Bakti.
- Siswandini, N. (2024). *Ini alasan Bali begitu populer di kalangan turis asing maupun domestic” dikalangan turis asing maupun domestic*. Kontan Lifestyle.
- Sumarjono, M. S. (2006). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* (p. 162). Kompas.