

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) DALAM HAL PENGUASAAN DAN PEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA OLEH WARGA NEGARA ASING

Perjanjian *nominee* merupakan upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki hak milik atas tanah yang dilarang oleh UUPA dengan jalan menggunakan kedok melakukan jual beli atas nama Warga Negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan. Perjanjian dengan menggunakan kuasa semacam itu dengan pihak Warga Negara Indonesia sebagai *Nominee* merupakan penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum tersebut masih terjadi, akibatnya keabsahan dari perjanjian *nominee* tersebut dipertanyakan, serta kedudukan dari tanah akibat perjanjian *nominee* tersebut menjadi tidak jelas seperti dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS.

Rumusan masalah dalam tesis ini adalah apakah perjanjian pinjam nama (*nominee*) dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum, dan bagaimana akibat hukum dengan diadakannya perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam hal pemilikan hak atas tanah di Indonesia.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Spesifikasi penelitiannya secara deskriptif analitis, jenis datanya berupa data primer dan data sekunder, lalu teknik pengumpulan data diperoleh melalui studi lapangan dan studi kepustakaan. Teknik analisa datanya menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini membuktikan bahwa perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang dilakukan Warga Negara Asing adalah untuk menghindari ketentuan larangan memiliki hak atas tanah (penyelundupan hukum), dan akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut tidak sah karena menyalahi Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah perjanjian dan Notaris bertanggung gugat terhadap kerugian yang timbul akibat dari dibuatnya perjanjian *nominee*.

Penelitian ini pada akhirnya memberikan masukan kepada pemerintah untuk merumuskan suatu kebijakan hukum yang mendetail mengenai perjanjian yang melibatkan Warga Negara Asing, bagi Notaris/PPAT untuk dapat memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap baik kepada WNI maupun WNA yang akan menuangkan kehendak ke dalam suatu akta, serta bagi para pihak sebaiknya lebih bijaksana dalam melakukan perbuatan hukum khususnya dalam jual beli tanah yang melibatkan Warga Negara Asing.

Kata kunci : Akibat Hukum, Perjanjian pinjam nama (*nominee*), Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah

ABSTRACT

LEGAL EFFECT OF NOMINEE AGREEMENT IN THE CONTROL AND OWNERSHIP OF LAND IN INDONESIA BY FOREIGN CITIZENS

Nominee agreement is an attempt to give possibility for foreigner to have the land right that is prohibited by the UUPA by using the guise of transaction on behalf of the Indonesian citizen, thus not violating the formal judicial peraturan. Perjanjian using such authority to the Indonesian citizens as the nominee is smuggling law. The legal smuggling is still going on, consequently the validity of the nominee agreement is questionable, and the position of the ground due to the agreement of the nominee becomes obvious as in the case of Denpasar District Court's Decision No. 787/Pdt.G/2014/PN.DPS.

The problem of this thesis is whether the agreement to borrow the name (nominee) can be categorized as smuggling law, and what legal effect the holding of agreement to borrow the name (nominee) in terms of ownership of land rights in Indonesia.

The method used is empirical juridical. Research specifications by analytical descriptive study and types of data in the form of primary data and secondary data, and data collection techniques gained through field studies and literature. Techniques used in data analysis with a qualitative analysis.

The results of this study prove that the loan agreement legal name (nominee) conducted foreign citizens is to avoid the prohibition has the right to land (smuggling law), and the legal consequences of the agreement is invalid because it violates the terms of Article 1320 of the Civil Code on unlawful agreements and Notary accountable for losses arising as a result of the agreement made nominee.

This research in turn advises the government to formulate a legal policy detail on agreements involving foreign citizens, the Notary / PPAT to be able to provide legal counseling to the client either the domestic citizen or foreigner will pour will into a deed, as well as for the parties should be more prudent in legal actions, especially in land sales involving foreign citizens.

Keywords: Legal effects, Nominee agreement, Tenure and Property rights to land