**Kajian Yuridis Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Dengan Mengatasnamakan Warga Negara Indonesia (WNI) di Gili Gede Kec. Sekotong Kab. Lombok Barat**

**OLEH**

**MARZUKI**

**D1A110236**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perjanjian pinjam nama *(nominee*) yang mengikat para pihak dalam penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) mengatasnamakan Warga Negara Indonesia (WNI) tanpa mempertimbangkan ketentuan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang UUPA Penelitian ini menggunakan jenis metode Empiris dengan pendekatan Perundang-Undangan, konseptual dan sosiologis.

Hasil penelitiannya ini menunjukkan bahwa penguasaan tanah oleh warga negara asing (WNI) lebih banyak melalui perjanjian pinjam nama (nominee), Penyebabnya ialah diantara faktor kesadaran hukum para pihak, faktor adminitrasi, faktor ekonomi dan faktor lemahnya aparatur penegak hukum.

Simpulannya adalah penyelundupan hukum yang di lakukan para pihak dalam perjanjian pinjam nama adalah batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada. Pemerintah harus melakukan tindakan preventif untuk mencegah terjadinya penyelundupan hukum tersebut agar menimbulkan efek jera kepada oknum-oknum terkait.

Kata Kunci :Penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA)

**ABSTRACT**

This study aims to determine the loan agreement form name (*nominee)* which binds the parties in the acquisition of land by foreign citizens (foreigners ) on behalf of Indonesian Citizen ( WNI ) without regard to the provisions of the Act No.5 of 1960 On This research uses Empirical methods legislation approach , conceptual and sociological .

The results of this study indicate that the acquisition of land by foreign nationals ( citizens ) more through the loan agreement name ( nominee ) , The cause is the law between the parties' awareness of factors , administrative factors , economic factors and factors of weak law enforcement officials .

The conclusion is that in doing smuggling law the parties to the loan agreement is null and void name and has never been considered . The government should undertake preventive measures to prevent the smuggling of these laws in order to create a deterrent effect to related elements .

Keywords : Control of land by foreign citizen

1. **PENDAHULUAN**

Tanah bagi hidup dan penghidupan manusia merupakan *“condition sine qua non”* yang artinya “prasyarat atas tanah bagi kehidupan manusia”. Soal tanah adalah soal hidup dan penghidupan manusia. Perebutan tanah berarti perebutan makanan, perebutan tiang hidup manusia. Untuk itu orang rela menumpahkan darah, mengurbankan segala yang ada untuk mempertahankan hidup selanjutnya.

Pasal 9 ayat (1) Undang –Undang No.5 tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria telah mengatur tentang bagaimana kepemilikan tanah yaitu,’’ hanya warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2. ’’Dengan perkataan lain hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik, Warga Negara Negara Asing dan Badan hukum Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat diberikan Hak Pakai.

Adapun Rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimanakah bentuk hubungan hukum yang mengikat antara Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia dalam hal Penguasaan tanah di Indonesia? 2.Apakah Penyebab kecenderungan Warga Negara Asing (WNA) memilih untuk melakukan Pinjam Nama Warga Negara Indonesia (WNI) daripada melalui Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dalam hal penguasaan tanah? 3.Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan para pihak yang melakukan perjanjian apabila terjadi wanprestasi dari salah satu atau kedua belah pihak?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut: 1.Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana motif Pengakuan Perolehan hak atas tanah oleh warga negara asing (WNA). 2.Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana Kekuatan Hukum dan keabsahan Akte perjanjian pinjam nama antara Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI). 3.Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak apabila terjadi wanprestasi dan melawan hukum.

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yang bersifat Yuridis Empiris yaitu penelitian yang merupakan penelitian hukum yang memakai sumber data primer dan sekunder dalam kaitannya untuk menjembatani antara ‘’Das sein das sollen’’ atau gejala-gejala sosial yang terjadi di masyarakat dengan peraturan perUndang-undangan yang ada. Adapun data yang diperoleh berasal dari eksperimen dan observasi dilapangan.

**II.PEMBAHASAN**

Pada faktanya minat warga Negara asing untuk menguasai tanah (tanpa atau dengan bangunan) yang berstatus Hak Milik Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan ditempuh dengan cara-cara yang sejatinya merupakan penyelundupan hukum.Walaupun terdapat berbagai pilihan dalam perjanjian berkenaan dengan penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing tetapi secara garis besar perjanjian yang ditempuh pada umumnya berupa:

1. Perjanjian induk yang terdiri dari perjanjian pemilikan tanah dan surat kuasa.
2. Perjanjian Opsi
3. Perjanjian sewa-menyewa.
4. Kuasa menjual
5. Hibah dan wasiat
6. Surat pernyataan ahli waris.
7. Perjanjian Pinjam Nama (Nominee).[[1]](#footnote-2)

Ada 3 (tiga) klasifikasi perjanjian pinjam nama yang dapat penulis gambarkan sebagai berikut:

1. Perjanjian pinjam nama yang dibuat para pihak yang melakukan perjanjian tanpa sepengetahuan orang lain atau tanpa saksi-saksi yang mendukung. Biasanya perjanjian ini hanya dalam bentuk lisan saja,.
2. Perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh para pihak didepan notaris untuk memperoleh akta atas perjanjian tersebut.
3. Perjanjian pinjam nama yang drafnya dibuat oleh notaris dan kemudian disepakati para pihak untuk dibuatkan akta atas kesepakatan tersebut.

Kedudukan hukum warga Negara asing dalam perjanjian pinjam nama adalah lemah karena 2 (dua) asalan. Pertama, walaupun kedua belah pihak cakap bertindak dan mengikatkan diri secara sukarela tetapi causanya atau sebabnya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian itu mengakibatkan dilanggarnya pasal 26 ayat (2) UUPA. Pasal 1335 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan suatu causa yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum. Adapun azas kebebasan berkontrak sebagai dasar untuk melakukan perjanjian atau berkontrak tentunya tidak bebas mutlak namun harus sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerdata yg menyatakan : ‘’suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum’’.

Menurut Subekti “ Perjanjian yang dibuat antara WNI dan WNA tersebut di dasarkan atas causa yang palsu, yakni perjanjian yang dibuat denga pura-pura untuk menyembunyikan causa yang sebanarnya tidak diperbolehkan. [[2]](#footnote-3)

Menurut Setiawan,’’ substansi perjanjian yang dibuat tersebut melanggar syarat obyektif perjanjian dan oleh karena itu adalah batal demi hukum. [[3]](#footnote-4)

Berdasarkan pemaparan yang penulis dapatkan dari Indah Puwarni, bertempat di Mataram (Terlampir) dapat diketahui bahwa bentuk kerjasama perjanjian pinjam nama ini dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu:

1. Legalisasi

Yaitu dokumen/surat yang di buat di bawah tangan tersebut ditanda tangani dihadapan Notaris, setelah dokumen/surat tersebut di bacakan atau di jelaskan oleh Notaris yang bersangkutan sehingga tanggal document atau surat yang bersangkutan adalah sama dengan tanggal legalisasi dari notaris. Dengan demikian, notaris menjamin keabsahan tanda tangan dari Pihak yang dilegalisir tanda tangannya dan para pihak (yang bertanda tangan dalam dokumen) karena sudah jelas oleh notaries isi surat tersebut, tidak bisa menyangkal dan mengatakan yang bersangkutan tidak mengerti isi dari dokumen surat tersebut.

Untuk legalisasi ini, kadang dibedakan oleh Notaris yang bersangkutan dengan legalisasi tanda tangan saja. Dimana dalam legalisasi tanda tangan tersebut, Notaris tidak membacakan isi dokumen/surat dimaksud yang kadang-kadang disebabkan oleh beberapa hal, misalnya Notaris tidak mengerti bahasa dari dokumen tersebut (Contohnya: Dokumen yang ditulis dalam bahasa Inggris, Mandarin atau bahasa lain yang tidak dimengerti oleh Notaris yang bersangkutan) atau Notaris tidak terlibat pada saat pembahasan dokumen diantara para pihak yang bertanda tangan.

1. Register (Waarmarking)

Yaitu dokumen/surat yang bersangkutan di daftarkan dalam buku khusus yang dibuat oleh Notaris. Biasanya hal ini ditempuh apabila dokumen/surat sudah ditanda tangani terlebih dahulu oleh para pihak sebelum disampaikan kepada Notaris yang bersangkutan. Contohnya Surat Perjanjian Kerjasama Tertanggal 4 Oktober 2003 yang di tanda tangani oleh Tuan A dan Tuan B. Jika Hendak di legalisir oleh Notaris pada tanggal 20 Oktober 2003 maka bentuknya tidak di legalisasi biasa melainkan hanya bisa di daftarkan (Waarmerking) saja.

Jika di tinjau dari sudut kekuatan hukumnya untuk pembuktian maka tentu saja lebih kuat legalisasi daripada Register (waarmerking). Ada dokumen-dokumen tertentu yang akan digunakan sebagai kelengkapan suatu proses mutlak diminta harus dilegalisir, misalnya: di kantor pertanahan, surat pesetujuan istri untuk menjual tanah yang di daftarkan atas nama suaminya dan lain sebagainya. Kalau surat/dokument tersebut tidak di legalisir oleh Notaris maka biasanya dokument tersebut tidak dapat di terima sebagai kelengkapan proses Hak Tanggungan atau jual beli yang dimaksud. Terpaksa pihak bersangkutan harus membuat ulang persetujuan dan melegalisasinya di hadapan notaris setempat.

faktor-faktor yang menyebabkan kecenderungan WNA memilih menguasai tanah di Gili Gede Sekotong dengan jalan Pinjam nama *(Nominee)* dapat dibagi menjadi 2 diantaranya adalah:

1. Faktor Hukum

Adapun faktor hukum ini ialah segala penyebab terjadinya kecenderungan dari WNA untuk menguasai tanah di Indonesia dengan tanpa melalui prosedur hukum atau ketentuan yang berlaku di indonesia. Faktor- faktor tersebut diantaranya ialah:

1. Faktor Kurangnya kesadaran dan Pengetahuan hukum.

Tidak semua warganegara tahu dan faham tentang semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di indonesia namun seluruh warga negara di anggap harus tahu atau‘*’Melek Hukum’’* namun realitanya dimasyarakat hanya segelintir orang saja yang faham hukum, bahkan mungkin hanya yang pernah mengenyam pendidikan di fakultas hukum saja. Tentang kesadaran hukum dan nasionalisme, tentunya itu personal masing-masing orang namun ketika kesadaran hukum dan nasionalisme telah di sandingkan dengan kepentingan lebih-lebih lagi kepentingan itu adalah kepentingan financial maka tak bisa di jamin lagi kesadaran dan nasionalismenya masih dipegang teguh.

1. Faktor Non Hukum

Faktor Non hukum ialah segala hal penyebab kecenderungan WNA ingin menguasai tanah di Indonesia dengan pinjam nama *(nominee)* dengan alasan-alasan yang diluar dari ketentuan hukum. Adapun faktor tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Faktor Ekonomi.

Pada setiap perjanjian pinjam nama *(nominee)*, para pihak yang di antaranya adalah WNI, WNA dan Notaris sama-sama di untungkan dari segi ekonomi. WNI di untungkan dengan imbalan yang di terima atas jasa pinjam nama yang di berikan serta pada setiap transaksi penjualan tanah tersebut akan mendapatkan bonus atau fee penjualan. Begitupula pihak WNA yang dengan mudah mendapatkan legalitas penguasaan tanah yang tidak ada batas waktunya dengan biaya relatif murah dan tidak perlu membayar uang pemasukan bagi negara. Notaris dalam hal ini sudah jelas mendapatkan keuntungan secara financial dengan telah menerbitkan perjanjian pinjam nama antara para pihak. Tidak berfungsi Notaris secara baik sebagai konsultan hukum yang menjelaskan serta mengarahkan Warga Negara indonesia untuk mengikuti peraturan yang berlaku atas dasar ketidaktahuan, azas kebebasan berkontrak dan berorientasikan bisnis jual beli legalisasi kontrak yang melanggar hukum.

1. Faktor Administratif

Setiap pengajuan Hak Pakai atas tanah harus melalui pembuatan akte di Notaris dan pendaftaran melalui Badan pertanahan Nasional (BPN) sehingga secara pengurusan administratif agak lebih rumit daripada perjanjian pinjam nama (Nominee). Belum lagi kebiasaan aparatur pemerintah kita yang sering melakukan pungutan-pungutan liar di luar dari ketentuan yang berlaku sehingga membuat warga negara asing akan mengeluarkan uang extra untuk pengurusan dukument dan persyaratan-persyaratan hak pakai tersebut.

1. Faktor Lemahnya Aparatur Pemerintah

Pemerintah selaku pelaksana dan pengawas peraturan tidak menjalankan perannya secara baik. Peran pencegahan dan pengawasan tidak dilakukan. Misalnya pengecekan tentang kepemilikan dan penguasaan tanah di setiap wilayah dan apabila ditemukan gejala-gejala penyelundupan hukum maka seharusnya segera di beri tidakan dan sanksi tegas sehingga hukum kita tidak menjadi bahan permainan dari orang-orang yang tidak bertanggung jawab.

Sengketa pertanahan di indonesia bukanlah hal yang baru dan masih terjadi hingga kini. Pada awalnya sengketa pertanahan hanya terjadi antara pihak perseorangan, tetapi saat ini sengketa pertanahan sudah terjadi disemua sektor kehidupan masyarakat dan kasus-kasusnya pun sangat bervariasi satu dengan yang lainnya.

Adapun sengketa-sengketa yang terjadi diantara para pihak yang merasa dirugikan dalam kasus kasus seperti diatas dapat menuntut keadilan dengan ganti rugi sesuai dengan kerugian yang dideritanya. Penelesaian sengketa tanah dapat di lakukan melalui 2 (dua) cara yaitu Litigasi dan Non Litigasi: Adapun cara-cara penyelesaian sengketa tersebut ialah:

1. Melalui Badan Peradilan

Apabila penyelesaian melalui musyawarah di antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan.

1. Solusi melalui BPN

Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut.

1. Mediasi Dan Negosiasi

Mediasi dan Negosiasi pada intinya adalah “a process of negotiations facilitated by a third person who assist disputens to pursue a mutually agreeable settlement of their conlict.” Sebagai suatu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi mempunyai ciri-ciri yakni waktunya singkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peras serta para pihak secara aktif.

Mediasi dan Negosiasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Dengan demikian, solusi yang dihasilkan mengarah kepada win-win solution. Upaya untuk mencapai win-win solution ditentukan oleh beberapa faktor di antaranya proses pendekatan yang obyektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitikberatkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik.[[4]](#footnote-5)

**III.PENUTUP**

Dari hasil penelitian yang di lakukan oleh penulis yang telah di uraikan di atas maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hal terkait dengan penguasaan tanah oleh warga negara asing dengan mengatasnamakan warga negara indonesia ialah Berbagai bentuk perjanjian yang berkembang dalam penguasaan tanah di indonesia yang dibuat oleh oknum warga negara asing dan warga negara indonesia di bantu oleh notaris untuk mendapatkan pengakuan atas penguasaan tanah khususnya di wilayah Gili Gede Sekotong, Lombok barat sebagian besar menggunakan perjanjian pinjam nama *(Nominee)*. Di samping dengan menikahi warga gili gede dan perjanjian hutang piutang. Faktor-faktor Penyebab kecenderungan warga negara asing melakukan pinjam nama warga negara indonesia dapat dibagi menjadi 2 yaitu Faktor Hukum dan Faktor Non Hukum.

Pada setiap perjanjian pinjam nama (nominee) para pihak saling menguntungkan antara satu sama lain. Pada realitasnya banyak terjadi penyimpangan yang kemudian memicu gejala-gejala penyelundupan hukum oleh oknum-oknum yang menggadaikan nasionalisme demi keuntungan semata dalam hal penguasaan tanah oelah orang asing di indonesia. Dalih asas kebebasan berkontrak, Profit, dan kemudahan dalam pengurusan legalitas memicu penyebab penyelundupan hukum terjadi. Faktor-faktor inilah yang seakan-akan menutup mata beberapa pihak untuk terus melakukan praktek-praktek ilegal dalam penguasaan tanah tanpa memikirkan efek hukum yang akan terjadi di masa depan. Sehingga kasus-kasus hukum mengenai sengketa dibidang pertanahanpun semakin merebak tanpa bisa di redam.

Akibat kurangnya kesadaran hukum oknum-oknum yang terlibatdi atas, pembiaran dan lemahnya pengawasan dari aparatur pemerintah kita sehingga menjadikan maraknya praktek-praktek penyelundupan hukum yang menimbulkan kasus-kasus dan sengketa baru di bidang pertanahan. Adapaun beberapa upaya yang dapat di tempuh oleh para pihak di antaranya ialah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pengadilan, Mediasi dan Negosiasi. Tentunya masing-masing cara penyelesaian sengketa pertanahan memiiki kelebihan dan kelemahan dan sebagain besar pada kasus yang terjadi di lapisan masyarakat lebih banyak memilih jalur pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum dengan legitimasi yang jelas. Walaupun ada banyak jenis cara penyelesaian sengketa tanah tapi idealnya tidaklah sebuah penyakit selalu di obati saja namun dicegah lebih baik. Dan akhirnya setiap produk hukum tidaklah sempurna, perlu penyempurnaan kembali sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang semakin hari semakin berkembang

Bertitik tolak dari kesimpulan pembahasan skripsi diatas, maka penulis menyarankan beberapa hal yaitu dengan kondisi globalisasi yang terjadi saat ini maka seharusnya pemerintah membuat peraturan yang mempermudah orang asing dalam berinvestasi dengan mudah dan tidak terganggu dengan aturan-aturan yang mempersulit. Tentunya kemudahan ini secara administratif yakni pengurusan dokument dana lainnya. Adapun pelanggaran-pelanggaran aturan yang terjadi misalnya atas penyelundupan hukum dalam hal penguasaan tanah oleh warga negara asing dengan meminjam nama warga negara indonesia haruslah ditindak tegas dan membuat aturan-aturan preventif sehingga menimbulkan efek jera baik kepada oknum warga negara indonesia, warga negara asing, pejabat pembuat akte tanah dan oknum-oknum yang turut membantu memuluskan persekongkolan dalam hal penyelundupan hukum sehingga tidak terjadi lagi. Dengan tindakan tegas dan tindakan preventif tentunya warga negara asing akan menghargai dan menghormati aturan hukum yang berlaku di indonesia. Dan kemudian yang terakhir ialah pemerintah juga diharapkan untuk memperbaharui kembali aturan yurisdiksi agrarian di indonesia ini sehingga memenuhi cita-cita masyarakat hukum yang diinginkan.

**DAFTAR PUSTAKA**

Hutagalung. Arie S. 2009 ‘*’Seputar Masalah Hukum Tanah’’Lembaga* Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakart

Setiawan.R, 1987.“*Pokok-Pokok Hukum Perikatan”,* Bandung, Bincacipta

Sumardjono, Maria S.W, 2007. **“** *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing”.* Jakarta

1. Maria.S.W. Sumardjono, WNA dan Kepemilikan Hak Milik Terselubung, Kompas 15 Juni 1994 [↑](#footnote-ref-2)
2. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cetakan XXVII (Jakarta PT.Internusa,1995) hal 137 [↑](#footnote-ref-3)
3. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, (Bandung, Binacipta, 1994) hal 4-5 [↑](#footnote-ref-4)
4. Arie S. Hutagalung ‘*’Seputar Masalah Hukum Tanah’’Lembaga* Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta 2009 Hal 25 [↑](#footnote-ref-5)