

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah memiliki nilai yang tinggi dilihat dari kaca mata apapun, termasuk kaca mata sosiologi, antropologi, psikologi, politik, militer dan ekonomi. Tanah merupakan tempat berdiam, mencari nafkah, berketurunan, serta menjalankan adat istiadat dan ritus keagamaan¹. Begitu bernilainya tanah sehingga manusia merupakan makhluk sosial yang akan memepertahankan tanahnya dengan cara apapun juga.

Para pendiri republik kita, jauh-jauh hari sudah menyadari nilai penting tanah. Sebab itu tatkala mereka merancang Undang-undang Dasar 1945 mereka memberi perhatian khusus pada hal satu ini. Menurut mereka arti kata tanah yang dikenal dengan istilah “agraria” mempunyai makna yang sangat luas yaitu bumi, air, berikut kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang mana itu merupakan modal utama untuk mensejahterakan rakyat Indonesia. Modal tersebut milik segenap bangsa Indonesia, dan bukan milik segelintir orang saja, apalagi milik orang asing yang bukan Warga Negara Indonesia.

Semangat Undang-undang Pokok Agraria no.5 Tahun 1960 sangatlah nasionalis. Secara tegas dalam butir-butirnya secara tegas merupakan implementasi Pasal 33 UUD 1945. Setelah masa kemerdekaan tahun 1945 para pendiri republik kita

¹ Elza Syarif, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Jakarta, Kepustakaan Populer Gramedia, hlm 1, 2012

ini ingin bangsanya maju dan makmur. Oleh karenanya dalam ketentuan Undang-undang Pokok Agraria no.5 Tahun 1960 disebutkan hanya Warga Negara Indonesia saja yang boleh memiliki tanah, manusianya saja, perusahaanpun tidak boleh². Itulah jelas sekali bahwa sesungguhnya Pemerintah wajib menyelenggarakan kesejahteraan umum bagi seluruh warganya dalam melindungi hak-hak warga atas tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau memanfaatkan sebidang tanah tertentu. Dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat 1 dinyatakan bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik, yang artinya pemegang hak milik mempunyai hak untuk memindahtangankan dengan cara menukarkan, mewariskan, menghibahkan, menjual kepada pihak lain.

Secara formal, Warga Negara Asing tidak dimungkinkan untuk memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Milik. Namun banyak praktek illegal yang dijadikan modus oleh para pihak demi keuntungan ekonomis, tanpa memperhatikan dampaknya. Sebagaimana diketahui, banyak orang asing yang ingin memiliki dan menguasai tanah di Indonesia untuk tujuan privasi, maupun tujuan untuk mencari keuntungan dengan melakukan bisnis menggunakan tanah dan properti tersebut. Salah satu caranya adalah dengan meminjam nama warga Negara Indonesia yang selalu disertai dengan akta pengakuan hutang yang didaftarkan di Notaris. Jadi seolah-olah warga Negara Indonesia mempunyai hutang kepada orang asing tersebut dan tanah dan bangunan mereka menjadi jaminannya sampai hutang mereka lunas.

² Elsa Syarif, Ibid. Hal 2

Dalam pasal 1313 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal. Meskipun peminjaman nama yang dilakukan oleh orang asing itu dilakukan dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari siapapun, tetapi bukan berarti sengketa tidak bisa saja terjadi. Sengketa bisa saja terjadi karena berbagai hal. Selain daripada itu yang menjadi isu penting lainnya adalah adanya penyelundupan hukum yang sengaja dilakukan oleh kedua belah pihak demi mengambil keuntungan bagi masing-masing pihak.

Dari uraian latar belakang itulah yang menjadikan penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap masalah ini, maka penulis mengambil judul “PERJANJIAN PINJAM NAMA KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK OLEH WARGA NEGARA ASING DI BALI (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 178 PK/PDT/2011)”

1.2 Masalah Penelitian

Masalah Penelitian yang menjadi pembahasan penulis adalah;

1. Apakah Hukum di Indonesia mengatur masalah perjanjian pinjam nama atas kepemilikan tanah hak milik oleh WNA?
2. Bagaimanakah penjelasan perjanjian pinjam nama atas kepemilikan tanah Hak Milik oleh WNA berdasarkan PP Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan

Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah Hukum di Indonesia mengatur masalah perjanjian pinjam nama atas kepemilikan tanah hak milik oleh WNA.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah penjelasan perjanjian pinjam nama atas kepemilikan tanah Hak Milik oleh WNA berdasarkan PP Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dari dilakukannya penelitian ini agar peneliti dan pembaca memahami mengenai:

1. Mengetahui apakah Hukum di Indonesia mengatur masalah perjanjian pinjam nama atas kepemilikan tanah hak milik oleh WNA.
2. Mengetahui bagaimanakah penjelasan perjanjian pinjam nama atas kepemilikan tanah Hak Milik oleh WNA berdasarkan PP Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.

1.5 Definisi Operasional

Definisi operasional dari penulisan ini adalah:

1. Penyelundupan Hukum

Khairandy menyebutkan, istilah penyelundupan hukum merupakan padanan istilah *Westonduiking* (Belanda); *Fraude a la loi* (Perancis); *Fraus Legis* (Latin); *Gezetzesumgehung, das Hadeln in Fraudem Legis* (Jerman); *Fraudulent Creation of Contract* (Inggris); dan *Frode alla Legge* (Italia).

Khairandy menyebutkan bahwa penyelundupan hukum dalam HPI dilakukan untuk tujuan tertentu, yaitu agar dalam hubungan hukum yang bersangkutan dipergunakan hukum yang lain dari yang seharusnya berlaku. Tujuan dari dilakukannya perbuatan tersebut adalah untuk menghindarkan suatu akibat hukum tertentu yang tidak dikehendaki atau untuk mewujudkan suatu akibat hukum yang dikehendaki³

2. Perjanjian adalah:

Dalam bukunya Agus mengutip pengertian Perjanjian seperti yang diambil dari buku Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada

³ Khairandy Ridwan, *Pengantar Hukum Perdata Internasional*, FH UII Press, Yogyakarta, 2007, Hal.123

seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴

Masih dalam bukunya Agus juga mengutip pengertian Perjanjian dari buku KRMT Tirtodiningrat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.⁵

3. Perjanjian Nominee / Perjanjian Pinjam Nama

Garner menyebutkan bahwa Nominee adalah “*one designated to act for another as his representatives in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another*”⁶ yang kurang lebih maksudnya adalah pihak yang ditunjuk untuk bertindak sebagai wakilnya dalam arti yang tidak terbatas, terkadang bisa juga sebagai agen atau trustee.

4. Hak Milik

Hak Milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak. Hak milik diartikan hak yang terkuat di antara sekian hak-hak yang ada, dalam Pasal 507 KUHPerdara hak milik ini dirumuskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa

⁴ Prof. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H, Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Kencana, Jakarta, 2010, Hal.15

⁵ Prof Agus Yudha Hernoko, Ibid. Hal 16

⁶ Bryan A, Garner, Black's Law Dictionary With Guide to Pronunciation, St. Paul: West Publishing, 1992, Hal.1072

dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atasketentuan undang-undang dan pembayaran ganti rugi.⁷

5. Sita Jaminan

Disebutkan dalam bukunya Sudikno menyebutkan bahwa Sita Jaminan adalah tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menggunakan atau menjual barang debitur yang disita guna memenuhi tuntutan penggugat.⁸

6. Warga Negara Asing

Dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (9) Undang-undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian Jo Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 Pasal 1 ayat (3) tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian disebutkan bahwa yang disebut dengan Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia.

⁷ Soedharyo Soimin, SH, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, Hal.1

⁸ Sudikno Mertokusumo, Acara Hukum Perdata Indonesia, Cahaya Atma Pustaka, Jogjakarta, 2013, Hal.98

1.6 Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁹

Penelitian hukum merupakan suatu proses ilmiah untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang muncul dengan tujuan untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya atas isu hukum yang muncul tersebut.¹⁰

Metode Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif. Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji seperti yang dikutip oleh Salim dan Erlies, menyebutkan bahwa penelitian hukum normative adalah Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.¹¹ Dalam penelitian ini penulis menggunakan hukum positif dan norma-norma yang berlaku di masyarakat, dimana peneliti menggunakan data-data sekunder untuk menganalisis. Data-data tersebut berupa Penetapan Pengadilan, Undang-undang, buku, internet, Jurnal, artikel, surat kabar, dan literatur lainnya yang mendukung penelitian ini.

⁹ Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1986 hal.6

¹⁰ Prof. Agus Yudha Hernoko, Op.Cit. Hal 37

¹¹ Salim, Erlies Septiana, *Penerapan Teori Hukum Pda Penelitian Thesis dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, Hal 12

1.7 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan kali ini sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

BAB I - PENDAHULUAN

1.1 LatarBelakang Pemilihan Judul

1.2 Masalah Penelitian

1.3 Tujuan Penelitian

1.4 ManfaatPenelitian

1.5 Definisi Operasional

1.6 Metode Penelitian

1.7 Sistematika Penulisan

BAB II – TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE) ATAS TANAH HAK MILIK

2.1 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

2.1.1 Definisi Perjanjian

2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

2.1.3 Asas-asas Hukum Perjanjian

2.1.4 Akibat dari Suatu Perjanjian

2.1.5 Berakhirnya Perjanjian

2.2 Tinjauan Mengenai Perjanjian Pinjam Nama

- 2.2.1 Definisi Perjanjian Pinjam Nama
- 2.2.2 Kedudukan Nominee di Indonesia
- 2.3 Tinjauan Umum Mengenai Hak Milik
 - 2.3.1 Hak Dasar Atas Tanah
 - 2.3.2 Definisi Hak Milik
 - 2.3.3 Subjek Hak Milik
 - 2.3.4 Hapusnya Hak Milik
 - 2.3.5 Beralihnya Hak Milik
- 2.4 Tinjauan Umum Mengenai Sita Jaminan
- 2.5 Warga Negara Asing

BAB III – KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA

- 3.1 Subjek Gugatan
- 3.2 Objek Gugatan
- 3.3 Kasus Posisi
- 3.4 Pertimbangan Majelis Hakim Beserta Putusan
 - 3.4.1 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 295/Pdt.G/2005/PN.Dps
 - 3.4.2 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 31/PDT/2009/PT.DPS
 - 3.4.3 Putusan Mahkamah Agung Nomor 2414K/PDT/2008

3.4.4 Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor
178PK/PDT/2011

**BAB IV – PERJANJIAN PINJAM NAMA KEPEMILIKAN TANAH HAK
MILIK OLEH WARGA NEGARA ASING DI BALI (STUDI KASUS
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 178 PK/PDT/2011)**

4.1 Perjanjian Pinjam Nama Atas Kepemilikan Tanah Hak Milik Oleh Warga Negara
Asing Menurut Peraturan di Indonesia

4.2 Perjanjian Pinjam Nama atas Kepemilikan Tanah Hak Milik Oleh Warga Negara
Asing Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang
Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan
di Indonesia.

BAB V - PENUTUP

5.1 Kesimpulan

5.2 Saran