

PRANATA HUKUM

JURNAL ILMU HUKUM

IKETUT SEREGIG	Analisis Yuridis Diskresi Kepolisian Dalam Penerapan Diversi	1-12
ERLINA, B	Analisis Penyelesaian Sengketa Terhadap Anak Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemilik Bangunan Dengan Pt. Indomarco Prismatama	13-20
MUHAMMAD RAFI DARAJATI DAN MUHAMMAD SYAFEI	Konsep <i>United Nations Global Compact</i> Dalam Isu Hak Asasi Manusia Untuk Terwujudnya <i>Corporate Sustainability</i>	21-33
RISTI DWI RAMASARI	Analisis Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Dengan Cara Pelangungan Perkawinan Dengan Warga Negara Indonesia	34-43
DWI PUTRI MELATI	Implementasi Penanganan Tindakan Kekerasan Dalam Rumah Tangga Terhadap Perempuan Berdasarkan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga	44-53
OKTA AINITA	Analisis Fungsi Satuan Polisi Pamong Praja Dalam Penertiban Pedagang Kaki Lima (PKL) Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 08 Tahun 2000 Tentang Pembinaan Umum, Ketertiban, Keamanan, Kebersihan, Kesehatan Dan Keapikan Dalam Wilayah Kota Bandar Lampung	54-63
NITA RIA ANGKASA	<i>Development Of Investment In Indonesia</i>	64-72
FATHUR RACHMAN	Implementasi Penegakan Hukum Bagi Pengedar Narkotika Di Indonesia	73-81

Jurnal Ilmu Hukum PRANATA HUKUM
Program Studi Magister Ilmu Hukum
Program Pascasarjana, Universitas Bandar Lampung
Volume 12 Nomor 2 Juli 2017
ISSN 1907-560X

ISSN 1907-560X

PRANATA HUKUM

Jurnal Ilmu Hukum
Program Studi Magister Ilmu Hukum
Program Pascasarjana
Universitas Bandar Lampung

Terbit pertama kali, Juli 2006
Terbit Dua Kali Setahun, setiap Januari dan Juli

PENANGGUNGJAWAB
Rektor Universitas Bandar Lampung

KETUA PENYUNTING
Dr. Erlina B., S.H., M.H.

WAKIL KETUA PENYUNTING
Lintje Anna Marpaung, S.H., M.H.

PENYUNTING PELAKSANA
Dr. Tami Rusli, S.H., M.Hum.
Dr. Zainab Ompu Jainah, S.H., M.H.
Benny Karya Simantar, S.H., M.H.
Rifandi Ritonga, S.H., M.H.
Recca Ayu Hapsari, S.H., M.H.
Melisa Safitri, S.H., M.H.

PENYUNTING AHLI (MITRA BESTARI)
Prof. Dr. I Gede A.B. Wiranata, S.H., M.H. (Universitas Lampung)
Dr. I.G.K.R Handayani, S.H., M.H. (Universitas Sebelas Maret)
Dr. Erina Pane, S.H., M.H. (UIN Raden Intan Lampung)
Dr. Nurhadiantomo, S.H., M.Hum. (Universitas Muhammadiyah Surakarta)

Alamat:

Kampus B Universitas Bandar Lampung
Jl. Zainal Abidin Pagar Alam No. 89 Gedongmeneng, Bandar Lampung
Telp: 0721-789825 Fax: 0721-770261
Email: pranata.hukum@yahoo.com dan tamirusli963@gmail.com

Alamat Unggah Online:

<http://jurnal.ubl.ac.id/index.php/PH/article/view/>

Jurnal **PRANATA HUKUM** dimaksudkan sebagai media komunikasi, edukasi, dan informasi ilmiah bidang ilmu hukum. Sajian dan kemasan diupayakan komunikatif melalui bahasa ilmiah.

Redaksi mengundang semua elemen masyarakat, baik civitas akademika, praktisi, lembaga masyarakat, maupun perorangan yang berminat terhadap bidang hukum untuk berpartisipasi mengembangkan gagasan, wawasan, dan pengetahuan melalui tulisan untuk dimuat dalam jurnal ini. Melalui **PRANATA HUKUM** diharapkan terjadi proses pembangunan dan pengembangan bidang hukum sebagai bagian penting dari rangkaian panjang proses memajukan masyarakat bangsa.

**ANALISIS PENYELUNDUPAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
BAGI WARGA NEGARA ASING DENGAN CARA PELANGSUNGAN
PERKAWINAN DENGAN WARGA NEGARA INDONESIA**

RISTI DWI RAMASARI

**Dosen Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung Jl. ZA Pagar Alam No. 26
Labuhan Ratu Bandar Lampung
E-mail: risti@ubl.ac.id**

ABSTRACT

Issues concerning the land can be prevented, at least to reduce the potential to avoid the cause, the problems are legal events, so the causes can be known and recognized by re-looking through existing legal ground view. From the problems in court, the process of settling the case takes a long time, sometimes for many years, it is because of the level of court that must be passed the District Court or Administrative Court, High Court, and Supreme Court. The problem in this paper is how the legal protection of land ownership rights for foreigners with the marriage with the citizens of Indonesia? legal protection of ownership of land rights for foreign nationals with marital sustainability with Indonesian citizens as a means of tenure of land ownership by foreign. By applying the nominee agreement, foreign nationals may control land as possessing land rights as Indonesian citizens. However, this agreement has not been regulated in Indonesia, especially the legal system of agreements set forth in the Civil Code (KUHPdt), so it is categorized into the category of legal smuggling of land ownership rights for foreigners. The legal effort to be taken in solving the problem of legal smuggling of land ownership rights for Foreigners with Marriage Sustainability with Indonesian Citizens is inseparable from the provisions of Article 1320 and Article 1338 of the Civil Code (KUHPdt).

Kata Kunci: *Legal Protection, Right Ownership, Mixed Marriage*

I. PENDAHULUAN

Hubungan hukum antara manusia dengan tanah di Indonesia telah lama mendapat perhatian. Sifat hubungan itu berkembang mengikuti berkembangnya budaya, terutama oleh pengaruh sosial, politik, dan ekonomi. Kuatnya sistem penguasaan tanah oleh masyarakat merupakan cermin dari sistem budaya dan perekonomian tradisional yang ada di Indonesia. Masalah tanah merupakan masalah yang senantiasa menarik perhatian dikarenakan tanah adalah sumber kehidupan selain air. Dalam kehidupan ini

tidak ada manusia yang tidak membutuhkan tanah, apalagi negara-negara yang masih agraris. Oleh karena itu, masalah pertanahan masih merupakan masalah yang utama yang masih dihadapi oleh negara yang penghidupan ekonominya masih ditunjang dari sektor pertanian. Indonesia sebagian besar penghidupan masyarakatnya masih mengandalkan ekonomi mereka di sektor agraris, banyak sekali usaha yang berkaitan dengan pertanahan.

Permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan yang mengakibatkan

belum diperolehnya jaminan dan kepastian hak atas tanah yang dikuasai oleh perorangan atau keluarga dan masyarakat pada umumnya, sebagai akibat tidak mempunyai bukti tertulis. Dalam proses pendaftarannya untuk mendapatkan hak tertulis atau sertifikat sering terjadi masalah yang berupa permasalahan, baik dalam hal batas tanah maupun permasalahan dalam hal siapakah yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut.

Seperti halnya yang terjadi di Indonesia yaitu permasalahan atau sengketa mengenai tanah yang diakibatkan tidak mutlaknya status sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan, telah terjadi pula permasalahan mengenai tanah oleh warga negara asing dengan cara pelangsungan perkawinan dengan Warga Negara Indonesia

Permasalahan mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan apabila diusahakan menghindari penyebabnya, permasalahan-permasalahan itu adalah peristiwa hukum, sehingga sebab-sebabnya dapat diketahui dan dikenali dengan kembali melihat melalui pandangan-pandangan hukum tanah yang ada. Dari permasalahan-permasalahan di pengadilan, proses penyelesaian perkaranya memerlukan waktu yang panjang, ada kalanya sampai bertahun-tahun, hal tersebut dikarenakan adanya tingkatan pengadilan yang harus dilalui yaitu Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung.

Pemerintah yang diwakili oleh instansi yang berwenang untuk mengadakan dan menyelenggarakan administrasi pertanahan melakukan tugasnya dengan baik dan benar, serta dapat sebaik mungkin meminimalkan terjadinya hal-hal yang dapat memicu

terjadinya permasalahan, maka hal-hal yang menyebabkan terjadinya permasalahan tanah dapat dihindari. Hal yang dapat memicu terjadinya permasalahan dapat terlihat dari sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia, yaitu publikasi negatif yang mengandung unsur positif, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bahwa pendaftaran tanah diantaranya meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan bukan mutlak, (surat tersebut tidak bisa diganggu gugat oleh pihak lain). Sehingga tanah yang sudah didaftarkan dan dikeluarkan tanda bukti haknya tidak dijamin kebenarannya sebagai milik dari orang yang terdaftar namanya dalam tanda bukti hak atas tanah tersebut atau dengan kata lain apabila ada orang lain yang merasa berhak dan dapat menunjukkan bukti bahwa tanah itu miliknya, maka pihak tersebut dapat menggugat si pemilik yang merasa telah mendaftarkan tanah tersebut untuk pertama kalinya serta memiliki sertifikat tanah, harus membuktikan bahwa tanah yang dimilikinya adalah sah secara hukum sebagai miliknya.

Sehingga peran negara dalam hal ini sebagai penjamin seperti tidak berfungsi, padahal dalam kenyataannya negaralah yang memiliki badan yang bertugas mengukur, memetakan, melakukan pendaftaran, menyimpan datanya, mengeluarkan tanda buktinya yang berupa sertifikat dan juga ternyata memungut biaya atas semua kegiatan tersebut. Hal yang lebih menguatkan keberadaan negara sebagai institusi yang seharusnya menjadi penjamin kekuatan suatu sertifikat hak milik yang sah, tercantum pula dalam Pasal

19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang isinya menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Kata-kata menjamin kepastian hukum seharusnya mengakomodir kekuatan hak atas tanah yang mana tidak ada orang lain yang bias menggugatinya apabila telah didaftarkan dan diperiksa oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai pelimpahan wewenang dari pemerintah dan juga sebagai pendata dan pengatur keberadaan dan kepemilikan tanah-tanah di Indonesia

Seperti halnya yang terjadi di Indonesia yaitu permasalahan atau sengketa mengenai tanah yang diakibatkan tidak mutlak nya status sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan, telah terjadi pula permasalahan mengenai tanah oleh warga negara asing dengan cara pelangsungan perkawinan dengan Warga Negara Indonesia

Permasalahan dalam penulisan jurnal ini adalah Bagaimanakah perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing dengan pelangsungan perkawinan dengan Warga Negara Indonesia?

II. PEMBAHASAN

A. Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing dengan pelangsungan perkawinan dengan Warga Negara Indonesia?

Tanah adalah salah satu aset penting yang diperlukan masyarakat terutama bagi petani, tanah atau lahan saat ini tidak hanya diperebutkan oleh petani saja tetapi banyak pihak non pertanian yang menginginkannya. Persepsi tentang tanah atau lahan mulai bergeser sejak manusia

menetap. Dulu sebelum manusia menetap tanah atau lahan hanya dianggap sebagai jalan yang dilewati atau tempat yang didiami sementara. Akan tetapi dalam perkembangannya tanah memiliki makna penting tidak lagi sebagai tempat singgah sementara, tetapi sebagai tempat hidup. Ketika konsep pertanian dikenal, manusia mulai memanfaatkan tanah sebagai sumber produksi untuk bertahan hidup bahkan menjadi sumber kekuasaan.

Peralihan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang dan pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Sejak akta jual beli ditandatangani di depan PPAT yang berwenang, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli. Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal-Pasal nya mengatur mengenai Hak Atas tanah, bahwa hak-hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, seperti yang tercantum dalam:

- 1) Pasal 20 ayat (2): Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 2) Pasal 28 ayat (3): Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 3) Pasal 35 ayat (3): Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Sebelum berlakunya UUPA terdapat dualisme hukum agraria di Indonesia yakni hukum agraria adat dan hukum agraria barat. Dualisme hukum agraria ini baru berakhir setelah berlakunya UUPA yakni sejak tanggal 24 September 1960 dan sejak itu untuk seluruh wilayah Republik Indonesia hanya ada satu hukum agraria, yaitu hukum agraria berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria atau UUPA. Unifikasi hukum tanah dalam

UUPA berupaya melembagakan hak-hak atas tanah yang baru. Pembentukan HTN kemudian diikuti dengan dikeluarkannya berbagai peraturan perundang-undangan baru. Hasilnya, hak-hak atas tanah yang baru dapat dibuat dalam hierarki yang berjenjang. (Budi Harsono, 2003)

Dalam KUHPerdata pengertian perkawinan tidak dengan tegas diatur ketentuan yang mengatur mengenai perkawinan seperti Pasal 26 memandang soal perkawinan hanya dalam hubungan-hubungan perdata dan Pasal 27 perkawinan menganut prinsip monogami. Pasal 103 menyatakan bahwa suami dan isteri harus saling setia, tolong menolong dan bantu membantu. Meskipun tidak dijumpai sebuah definisi pun tentang perkawinan, akan tetapi ilmu hukum berusaha membuat rumusan perkawinan sebagai berikut: Perkawinan merupakan suatu ikatan antara seorang pria dan seorang wanita yang diakui sah oleh perundang-undangan negara dan bertujuan untuk membentuk dan membina kehidupan keluarga yang kekal dan abadi. (Soedharyo Soimin, 2004:6).

Perkawinan dapat dianggap sebagai suatu perjanjian (persetujuan), asalkan adanya kehendak yang sesuai antara seorang pria dengan seorang wanita serta adanya kehendak tersebut (Pasal 28 KUHPerdata) Berdasarkan pendapat Scholten merumuskan pengertian perkawinan adalah suatu hubungan antara seorang pria dan dengan seorang wanita untuk hidup bersama dengan kekal yang diakui oleh Negara. (Soedharyo Soimin, 2004:5)

Pasal 57 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan memberikan pengertian tentang apa yang dimaksud dengan perkawinan campuran menurut undang-undang tersebut, yakni: "Yang dimaksud dengan perkawinan campuran dalam undang-undang ini

ialah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Asing dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia"

Pasal 58 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan selanjutnya mengatakan, bagiorang-orang yang berlainan kewarganegaraan yang melakukan perkawinan campuran, dapat memperoleh kewarganegaraan dari suami/i istrinya dan dapat pula kehilangan kewarganegaraannya, menurut cara-cara yang telah ditentukan dalam Undang-undang Kewarganegaraan Republik Indonesia yang berlaku.

Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyebutkan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain. KUHPdt/BW (Pasal 119 sampai dengan 121) berbunyi: jika tidak ada perjanjian kawin maka terjadi persatuan bulat demi hukum, sehingga baik harta bawaan maupun harta yang didapat selama perkawinan semuanya menjadi harta persatuan.

Istilah Penyeledupan hukum mungkin agak asing bagi sebagian masyarakat. tapi yang namanya penyeledupan hukum sudah sering dilakukan oleh masyarakat Indonesia bahkan dunia sadar ataupun tidak dengan tindakan tersebut, yang namanya penyeledupan hukum merupakan suatu cara yang dapat terpikir oleh individu ataupun banyak individu untuk menyalahi

suatu masalah hukum yang melibatkan mereka dan mengubah akibat hukum dari perbuatan tersebut dari merugikan menjadi menguntungkan dengan dilatarbelakangi alasan dan bermacam tujuan. (Bayu Seto, 2006 : 89).

Penyelundupan hukum adalah kaidah-kaidah hukum asing yang terkadang dikesampingkan menggunakan hukum nasional atau sebaliknya untuk keuntungan atau tujuan tertentu. Ketertiban hukum dan penyelundupan hukum mempunyai hubungan erat, keduanya bertujuan agar hukum nasional dipakai dengan mengesampingkan hukum asing. Hukum asing dianggap tidak berlaku jika dipandang sebagai penyelundupan hukum. Keduanya hendak mempertahankan hukum nasional terhadap kaidah-kaidah hukum asing. Penyelundupan hukum mengandung unsur perseorangan atau subjektif yaitu suatu maksud seseorang yang luput melaksanakan hukum. (Purbacaraka dkk, 2007:79).

Perbedaan antara ketertiban hukum dan penyelundupan hukum adalah dimana ketertiban hukum merupakan suatu hukum nasional dianggap tetap berlaku, sedangkan penyelundupan hukum merupakan hukum nasional tetap berlaku dan dianggap tepat pada suatu peristiwa tertentu saja, karena pada saat ini untuk mendapatkan berlakunya hukum asing telah melakukan suatu tindakan yang bersifat menghindarkan pemakaian hukum nasional tersebut. Jadi hukum asing yang dikesampingkan karena penyelundupan hukum akan mengakibatkan bahwa untuk hal-hal lainnya akan selalu boleh dipergunakan hukum asing itu. Hanya dalam hal-hal khusus kaidah asing tidak dipergunakan karena hal ini telah

dimungkinkan oleh suatu cara yang tidak dibenarkan. (Sunarjati Hartono, 2007:117).

Peralihan hakatastanahyang menjadiobjekjualbeli telahterjadisejak ditandatanganiaktajualbelidihadapanPP ATyang berwenang dan pemindahan penguasaan secarayuridisdansecarafisik sekaligus. Sejak akta

jualbeliditandatangani didepanPPATyang berwenang, hak milik atastanahyang dijualberalih kepadapembeli. Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal-Pasalnya mengatur mengenai Hak Atas tanah, bahwa hak-hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepadapihak

lain, seperti yang tercantum dalam:

- 4) Pasal 20 ayat (2): Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 5) Pasal 28 ayat (3): Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 6) Pasal 35 ayat (3): Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Peralihan hakatastanah bisa terjadikarenapewarisan tanpawasiat danperbuatan hukum pemindahan hak. Peralihan hak milik atastanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepadapihak lain yaitu:

- 1) Pewarisan tanpawasiat atau Beralih Beralih artinya berpindahnyahakmilikat astanah dari pemiliknyakepadapihak lain dikarenakan suatu peristiwahukum. Menurut hukum perdata jikasuatupemegang hakatastanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnyayaitusiapa-siapayang termasuk ahli warisnyasepanjang ahli warisnya

memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Beralihnya Hak milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

- 2) Dialihkan/pemindahan hak
Dialihkan
atau pemindahan hak artinya berpindah
ya hak milik atas
tanah dari pemiliknya kepada pihak lain
dikarenakan adanya suatu perbuatan
hukum. Bentuk perbuatannya bisa:
- a) Jual-beli
 - b) Tukar-menukar
 - c) Hibah
 - d) Pemberian menurut adat
 - e) Pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*
 - f) Hibah-wasiat atau *legaat*

Perbuatan-perbuatan itu dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Peralihan hak milik atas tanah baik secara langsung atau tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang kawindengan orang asing tanpa perjanjian pisah harta atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, artinya tanahnya kembali menjadi tanah

yang dikuasai langsung oleh negara.

Dalam sistem hukum Indonesia sama sekali tidak dikenal mengenai perjanjian *nominee*, sehingga dengan demikian tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas mengenai perjanjian ini. Dalam kamus hukum atau Black's Law Dictionary, arti dari *nominee* adalah: "*One designated to act for another as his representative 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.*" Terjemahannya, seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas. Ini digunakan sewaktu-waktu untuk ditandatangani oleh agen atau orang kepercayaan. Tidak ada pengertian lain daripada yang bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai penjamin pihak lain.

Perjanjian *nominee* di bidang pertanahan dalam praktik adalah memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki tanah yang dilarang UUPA adalah dengan jalan "Meminjam Nama (*Nominee*)" warga negara Indonesia khususnya oleh warga Negara Asing dengan Pelangsungan Perkawinan Dengan Warga Negara Indonesia dalam melakukan jual beli, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan. Akan tetapi jika ditelaah lebih lanjut mengenai Pasal 1320 KUHPerdatan mengenai sahnya suatu perjanjian ayat (4) yang menyatakan bahwa "suatu sebab yang terlarang" maka dilihat dari Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: "Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak

langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negarayang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung sertasemuapembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Maka perjanjian yang disepakati kedua belah pihak dengan sendirinya batal demi hukum dan sesuai dengan ketentuan Pasal 26 UUPA tersebut maka tanahnya jatuh ketangan negara. Sehubungan dengan penguasaan tanah oleh warganegara asing, maka bentuk perjanjian yang dibuat oleh Notaris/PPAT bagi warganegara asing dalam peralihan hak milik atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli dengan meminjam nama seorang warganegara Indonesia. Melalui akta jual beli tersebut seolah-olah terjadinya kepemilikan semua atas tanah tersebut, karena nama warganegara Indonesia hanya dipinjam saja untuk disertifikat, sedangkan sesungguhnya uang untuk membelinya tersebut berasal dari warganegara asing.
- b. Akta Pengakuan Hutang. Melalui akta pengakuan hutang seolah-olah seseorang warganegara Indonesia yang namanya dipinjam itu mempunyai hutang kepada warganegara asing karena sumber dana atau uangnya berasal dari warganegara asing.
- c. Akta Sewa Menyewa. Melalui akta sewa menyewa ini maka seorang

warganegara asing akan bisa memanfaatkan tanah yang telah dikuasainya dengan jangka waktu sewa yang terus bisa diperpanjang dan diteruskan oleh ahli warisnya.

- d. Akta Pemberian Hak Tanggungan. Melalui akta pengakuan hutang yang dibuat sebelumnya oleh warganegara Indonesia dengan warganegara asing, maka harus diikat dengan hak tanggungan, karena tanah yang atas nama warganegara Indonesia sendiri dijadikan jaminan atas pelunasan hutang tersebut.
- e. Pernyataan. Melalui pernyataan warganegara Indonesia memberikan pernyataan-pernyataannya untuk memberikan perlindungan hukum kepada warganegara asing dan akan melakukan perbuatan hukum apabila adanya perintah dan petunjuk dari seorang warga negara asing.
- f. Kuasa. Dengan adanya kuasa maka tanah yang dikuasai dengan meminjam nama warga negara Indonesia nantinya dapat dialihkan atas permintaan warganegara asing. Dengan adanya kuasa mengelola maka warganegara asing dapat memanfaatkan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasainya. Adapun bentuk penguasaan tanah oleh warganegara asing sesuai dengan tata cara yang ditetapkan oleh pemerintah, dapat diidentifikasi sebagai berikut:
 - a. Penguasaan tanah dengan Hak Pakai (Pasal 42 UUPA)
 - b. Penguasaan tanah dengan Hak Sewa untuk bangunan (Pasal 4 UUPA)
 - c. Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh warga negara asing di atas tanah Hak Pakai (PP

No.41 Tahun 1996
tentang Pemilikan Rumah Tempat
Tinggal atau Hunian oleh
Orang Asing Yang Berkedudukan di In
donesia)

Sedangkan cara penguasaan tanah yang mengindikasikan adanya penyelundupan hukum, adalah sebagai berikut.

- a. Penguasaan tanah dengan cara menggunakan "kedok/pinjam nama/nominee", praktik yang sering dilakukan berkaitan dengan model penguasaan tanah dengan menggunakan kedok ini, misalnya melakukan jual beli atas nama seorang warga negara Indonesia dengan sumber uangnya dari seorang warga negara asing, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan. Namun, disamping itu dilakukan upaya pembuatan perjanjian antara warga negara asing dengan warganegara Indonesia tersebut dengan cara pemberian kuasa (yang menjadikan kuasa utlak), yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik oleh pemberi kuasa (warganegara Indonesia) dan memberi wewenang kepada penerima kuasa (warga negara asing) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah tersebut yang menurut hukum mestinya hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak (warga negara Indonesia).
- b. Penguasaan tanah yang juga merupakan bentuk penguasaan tanah oleh warganegara asing secara rat

terselubung adalah penguasaan tanah oleh pasangan kawin campuran antara warga negara asing dengan warganegara Indonesia, yang tidak mempunyai perjanjian kawin khususnya mengenai pemisahan harta, dimana mereka membeli sebidang tanah hak milik, yang pada umumnya sumber dananya adalah dari warga negara asing. Akan tetapi mereka tidak memunculkan identitas perkawinannya, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan, tetapi secara substansial terjadi penguasaan tanah (hak milik) oleh pasangan dengan kewarganegaraan ganda yang tentunya sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

- c. Penguasaan tanah dengan modus pemberian hak tanggungan dengan kreditur warga negara asing, pemberian hak tanggungan dengan kreditur warga negara asing berpotensi menjadi pemindahan hak atas tanah (hak milik) secara terselubung.

Padapraktiknya warganegaraasing lebih memilih menggunakan instrumen perjanjian. Perjanjian yang dimaksud dalam hal ini adalah perjanjian *nominee*. Mengenai arti dari istilah *nominee* dalam praktik penguasaan tanah, *nominee* atau *trustee* adalah perjanjian dengan menggunakan kuasa kepada Warga Negara Indonesia melalui proses perwakilan. Perjanjian dengan kuasa yang dimaksud adalah jenis-jenis perjanjian yang telah dibahas sebelumnya, yaitu perjanjian yang menggunakan nama Warga Negara

Indonesia dan pihak Warga Negara Indonesia menyerahkan surat kuasa kepada orang asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah yang dimilikinya.

Istilah *nominee* tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat kedua pihak, orang asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya, tetapi kemudian warga negara Indonesia berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah warga negara asing selaku pihak yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada warga negara asing tersebut. Dengan menggunakan perjanjian *nominee*, maka warga negara asing dapat menguasai tanah layaknya hak milik.

III. PENUTUP

Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing dengan pelaksanaan perkawinan dengan warga negara Indonesia sebagai sarana penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing. Dengan menggunakan perjanjian *nominee*, maka warga negara asing dapat menguasai tanah layaknya memiliki hak milik atas tanah seperti warga negara Indonesia. Namun perjanjian ini belum mendapatkan pengaturannya di Indonesia khususnya sistem hukum perjanjian yang diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP Perdata), sehingga hal ini dikategorikan ke dalam kategori penyelundupan hukum kepemilikan hak

atas tanah bagi Warga Negara Asing. Sebagai saran dari tulisan ini adalah dalam penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing, mereka harus mematuhi peraturan-peraturan mengenai hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia dengan memintakan penjelasan yang lebih detail kepada yang berwenang, sehingga mereka dapat terhindar dari perbuatan melanggar hukum. Bagi Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik, hendaknya dapat memberikan pengertian bagi warga negara asing bahwa mereka diperbolehkan menguasai tanah dengan status Hak Pakai, karena sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Pihak notaris jangan sampai melakukan hal-hal yang karena kewenangannya justru memudahkan penguasaan tanah oleh dengan Pelaksanaan Perkawinan dengan Warga Negara Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU:

- Bayu Seto, *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Budi Harsono, *UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama*, Penerbit Kelompok Belajar ESA, Jakarta, 2003
- Purbacaraka, Purnadi dan Agus Brotosusilo, *Sendi-Sendi Hukum Perdata Internasional*. PT Raja Grafindo, Jakarta, 2007.
- Soedharyo Soimin, *Hukum Orang dan Keluarga, Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat*, Edisi Revisi, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Sunarjati Hartono. *Pokok-Pokok Perdata Internasional*, Binacipta, Bandung, 2007.

**B. UNDANG-UNDANG DAN
PERATURAN LAINNYA:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik
Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok
Agraria (Lembaran Negara RI Tahun
1960 Nomor 104, Tambahan
Lembaran Negara RI Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974
tentang Perkawinan dan Kompikasi

Hukum Islam (Lembaran Negara RI
Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan
Lembaran Negara RI Nomor 3019).

C. SUMBER LAIN

Ali, Muhammad. *Kamus Lengkap Bahasa
Indonesia* Modren. Pustaka Amani.
Jakarta. 1980.

Lukman Hakim. *Kamus Bahasa Inggris*.
Penerbit: Tangga Pustaka. 1987

JCT Simorangkir, et.al, *Kamus Hukum*,
Sinar Grafika, Jakarta. 2003

PEDOMAN PENULISAN JURNAL PRANATA HUKUM

1. Naskah bersifat orisinal, baik berupa hasil riset atau tinjauan atas suatu permasalahan hukum yang berkembang di masyarakat (artikel lepas), dimungkinkan juga tulisan lain yang dipandang memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum.
2. Penulisan terdiri atas beberapa bab.
Penulisan hasil penelitian terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu: Bab I Pendahuluan (Latar Belakang dan Rumusan Masalah), Bab II Metode Penelitian, Bab III Hasil Penelitian dan Analisis, Bab IV Penutup (Kesimpulan dan Saran).
Penulisan artikel lepas terdiri dari 3 (tiga) bab, yaitu: Bab I Pendahuluan (Latar Belakang dan Rumusan Masalah), Bab II Pembahasan (Kerangka Teori dan Analisis), Bab III Penutup (Kesimpulan dan Saran).
3. Tulisan menggunakan bahasa Indonesia maupun bahasa Inggris yang memenuhi kaidah bahasa yang baik dan benar. Tulisan menggunakan bahasa Indonesia disertai abstrak dalam bahasa Inggris (200 kata) dan kata kunci, ketentuan ini berlaku sebaliknya.
4. Setiap kutipan harus menyebutkan sumbernya, dan ditulis pada akhir kutipan dengan memberi tanda kurung (*bodynote*). Sumber kutipan harus memuat nama pengarang, tahun penerbitan, dan halaman. Contoh: Satu penulis (Bagir Manan, 1994: 20), Dua penulis (Jimly Asshidiqqie dan M.Ali Syafa'at, 2005:11), Tiga atau lebih penulis menggunakan ketentuan et.al (dkk). Untuk artikel dari internet dengan susunan: nama penulis, judul tulisan digaris bawah, alamat website, waktu doanload/ unduh.
5. Naskah harus disertai dengan daftar pustaka atau referensi, terutama yang digunakan sebagai bahan acuan langsung. Daftar pustaka atau referensi bersifat alfabetis dengan format: nama pengarang, judul buku, nama penerbit, kota terbit, dan tahun penerbitan. Contoh: Bagir Manan, *Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah Menurut UUD 1945*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994.
6. Panjang tulisan antara 20-25 halaman, fontasi times new roman dengan 1,5 spasi. Dalam hal-hal tertentu berlaku pengecualian panjang tulisan. Naskah dikirim dalam bentuk print out dan file pada CD, dapat juga dikirim melalui email.
7. Naskah disertai biodata singkat penulis, alamat lengkap dan lembaga tempat berafiliasi saat ini, dan hal lain yang dianggap penting.

Jurnal **PRANATA HUKUM** dimaksudkan sebagai media komunikasi, edukasi dan informasi ilmiah bidang ilmu hukum. Sajian dan kemasan diupayakan komunikatif melalui bahasa ilmiah.

Redaksi mengundang semua elemen masyarakat, baik civitas akademika, praktis lembaga masyarakat, maupun perorangan yang berminat terhadap bidang hukum untuk berpartisipasi mengembangkan gagasan, wawasan dan pengetahuan melalui tulisan untuk dimuat dalam jurnal ini.

Melalui **PRANATA HUKUM** diharapkan terjadi proses pembangunan dan pengembangan bidang hukum sebagai bagian penting dari rangkaian panjang proses memajukan masyarakat bangsa.

Alamat Redaksi

PRANATA HUKUM

Kampus B Universitas Bandar Lampung

Jl.zainal Abidin Pagar Alam No.86 Gedongmeneng

Bandar Lampung

Telp: 0721-789825 Fax : 0721-770261

Email: pranatahukum@yahoo.com dan
tamirusli963@gmail.com

ISSN 1907-560X

