

## Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Kepada Warga Negara Asing di Desa Karangsuraga dan Desa Bulakanan, Cinangka, Banten

Mochammad Ridwan<sup>1</sup>, Putri Ayu Maharani<sup>2</sup>, Wibisono Oedoyo<sup>3</sup>

Fakultas Hukum Universitas Pancasila

Email: [putrimaharani@univpancasila.ac.id](mailto:putrimaharani@univpancasila.ac.id)

### Keywords

Land Rights;  
Land Ownership  
foreign;  
Legal Advice

### Abstract

*In community service activities in Karang Suraga Village and Bulakan Village, Cinangka Serang District, Banten, it can be observed that the Anyer area is an ecotourism area that is visited by many people, including foreign nationals. On the other hand, the knowledge of the community and village officials regarding the transfer of property rights to foreign citizens. This study will focus on discussing the transfer of property rights in the form of Nominees by Foreign Citizens. The method of community service activities is carried out by direct legal counseling to the community and village officials. This study was compiled based on the data obtained from these outreach activities and by using non-doctrinal legal study methods. This program was implemented on 29-30 March 2022. The results of this program concluded that the knowledge of village officials and the community was still very limited regarding legal issues. Although to overcome this problem, village officials have tried to find various solutions to legal problems in the community.*

### Kata Kunci

Hak Atas Tanah;  
Kepemilikan Tanah  
Asing;  
Legal Advice.

### Abstrak

*Pada kegiatan pengabdian masyarakat di Desa Karang Suraga dan Desa Bulakan Kecamatan Cinangka Serang, Banten dapat dicermati bahwa daerah anyer merupakan daerah ecowisata yang banyak dikunjungi oleh orang termasuk Warga Negara Asing. Di sisi lain pengetahuan masyarakat maupun perangkat desa tentang peralihan hak milik kepada Warga Negara Asing. Pada kajian ini akan fokus membahas peralihan hak milik berupa Nominee oleh Warga Negara Asing. Metode kegiatan pengabdian kepada masyarakat dilakukan dengan cara penyuluhan hukum secara langsung kepada masyarakat dan perangkat desa. Kajian ini disusun berdasarkan data yang diperoleh dari kegiatan penyuluhan tersebut dan dengan menggunakan metode kajian hukum nondoktrinal. Program ini dilaksanakan tanggal 29-30 Maret 2022. Hasil dalam program ini menyimpulkan bahwa pengetahuan perangkat desa dan masyarakat masih sangat terbatas seputar masalah hukum. Walaupun untuk mengatasi masalah tersebut perangkat desa sudah mencoba mencari berbagai solusi bagi permasalahan hukum pada masyarakat.*

## Pendahuluan

Banyak cara terjadinya penguasaan tanah oleh warga negara asing dengan menggunakan perjanjian pinjam nama (*Nominee*) ini, suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yang biasanya antara warga negara asing dan Warga Negara Indonesia. Praktek ini sering terjadi pada tempat yang berpotensi atau ditetapkan sebagai suatu kota wisata (contoh Bali). Namun ternyata, praktek ini juga berpotensi terjadi pada Desa Karang Suraga dan Desa Bulakan Kecamatan Cinangka Serang, Banten. Salah satu cara memperoleh tanah dengan melakukan perjanjian jual beli tanah yaitu suatu cara praktis yang dilakukan oleh masyarakat. Adapun yang dimaksud jual beli menurut ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian. Merujuk pada aturan yang berlaku, penguasaan tanah khususnya bagi Warga Negara Asing (WNA) diperbolehkan berupa hak pakai, dan hak sewa. Namun dengan berbagai alasan WNA tetap berkeinginan memiliki tanah dengan status hak milik, karena hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh (hak tersebut tidak mudah hapus, mudah dipertahankan, dan memberikan wewenang yang paling luas) yang dapat dipunyai orang atas tanah (Sumarjono, 2007).

Prinsip nasionalitas yang dianut dalam hukum tanah Indonesia, maka sekalipun orang yang bukan warga negara (orang asing) mampu membeli tanah dan mampu membayar pajaknya masih tetap tidak boleh memiliki hak atas tanah yang menunjukkan adanya hubungan yang sepenuhnya dengan tanah tersebut, kecuali hak atas tanah tertentu dan dengan jangka waktu yang terbatas. Keterbatasan kepemilikan ini dimaksudkan untuk “mengindonesiakan” kembali hak-hak atas tanah yang terdapat di Indonesia. Wujud pembatasan kepemilikan ini memang tidak mengurangi hak orang luar untuk bergabung/berinvestasi dalam negara Indonesia, hanya saja pembatasan tersebut bertujuan memberikan perlindungan kepemilikan warna Negara Indonesia sendiri. Akan tetapi, layaknya sebuah produk hukum bahwa tidak ada yang sempurna, ada saja *loophole* bagi warga Negara asing untuk dapat memiliki tanah di Indonesia, salah satunya dengan perjanjian *nominee*. Sehingga terdapat beberapa oknum yang melakukan penyelundupan hukum, dengan membuat perjanjian antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam pembelian sebidang tanah.

Hukum perdata merupakan serangkaian hukum dan aturan yang mengikat para pihak secara privat. Dalam khazanah ilmu hukum, hukum perdata secara umum diartikan sebagai hukum yang mengatur kepentingan perseorangan (*private interest*) serta mengatur hak dan kewajiban perseorangan dalam hubungan antara subjek-subjek hukum (Asikin, 2012). Hukum yang mengatur tentang kepentingan privat atau individu sangat banyak dan luas sekali, salah satunya terkait dengan Kontrak/perjanjian. Hukum privat umum yaitu hukum orang, hukum benda, hukum perjanjian, hukum bukti dan kadaluarsa. Perjanjian *nominee* atau *nominee agreement* merupakan buah perkembangan dalam masyarakat terkait bentuk perjanjian diluar KUHPerdata (Salim H, 2004).

Fenomena kepemilikan hak atas tanah oleh WNA itu sendiri memunculkan Persoalan penting di dalamnya karena menyangkut dengan perjanjian jual beli yang jika ditarik lebih

dalam terdapat pula perjanjian nominee sebagai telah disinggung sebelumnya. Suatu kontrak dapat Mengikat atau tidak terhadap para pihak yang membuatnya tergantung atas sah atau tidak sahnya kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut. Sah atau tidak sahnya suatu kontrak dapat dipastikan dengan mengujinya menggunakan instrumen hukum yang terkonkritisasi dalam wujud syarat sahnya perjanjian yang diatur secara sistematis dalam KUHPerdara, yaitu Syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara; lebih lanjut ketentuan keabsahan suatu kontrak juga terdapat pada Pasal 1335, Pasal 1339, dan Pasal 1347 KUHPerdara. Khusus Pasal 1320 KUHPerdara dapat ditegaskan sebagai instrumen hukum yang pokok untuk menguji sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Pasal tersebut menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu, Suatu hal tertentu dan Suatu sebab yang tidak terlarang (Khairandy, 2013). Dari keempat syarat diatas, kesepakatan dan cakap membuat kontrak adalah syarat subyektif, apabila tidak dipenuhi syarat tersebut maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan oleh salah satu pihak. Sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat obyektif, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat adalah batal demi hukum. Artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada, tanpa harus dibatalkan di pengadilan (Santoso, 2016).

Berdasarkan paparan latar belakang tersebut, maka selanjutnya artikel atau kajian ini berfokus untuk membahas tentang keabsahan jual hak atas tanah oleh warga Negara asing dengan objek jual beli berupa tanah yang terletak pada Desa Karang Suraga dan Desa Bulakan Kecamatan Cinangka Serang, Banten. Penulis mengulas dengan menggunakan sudut pandang hukum keperdataan dan hukum pertanahan guna menjawab permasalahan terkait.

## Metode

Kajian ini mendeskripsikan bahan-bahan yang diperoleh melalui kegiatan pengaduan kepada masyarakat berupa penyuluhan hukum dari semua bidang hukum yang ada di Fakultas Hukum Universitas Pancasila, terutama bidang hukum perdata & pertanahan, yang bertempat di Desa Karang Suraga Dan Desa Bulakan Kecamatan Cinangka Serang, Banten. Kegiatan dilakukan secara *blended (online & offline)*. Selain itu, para peneliti juga menggambarkan kegiatan secara teurai dengan jelas. Peserta dari penyuluhan hukum kurang lebih berjumlah 50 (lima puluh) orang. Mereka semua berasal dari masyarakat setempat, kepala desa setempat dan perangkat pemerintah desa setempat. Sedangkan para penyuluh hukum berasal dari Fakultas Hukum Universitas Pancasila, Bagian Pidana, Bagian Perdata, Bagian Hukum Tata Negara/Hukum Acara Negara, Hukum Internasional, kenotariatan, yang berjumlah kurang lebih 20 (dua puluh) orang dengan latar belakang sebagai dosen, Praktisi/Konsultan, advokat, dan notaris. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pancasila juga dilibatkan dalam kegiatan penyuluhan hukum yang telah diadakan pada tanggal 29 Maret-30 Maret 2022.

## Hasil dan Diskusi

Perjanjian diatur dalam KUHPer Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian merupakan persetujuan hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Subekti, 1987).

Jika diperhatikan dengan seksama rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain (Muljadi & Widjaja, 2014). Terhadap pengikatan ini juga diikuti dengan syarat sahnya dari suatu perjanjian. Syarat sah perjanjian dapat dikaji berdasarkan hukum perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPer yang terdiri dari empat syarat pokok.

Syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.”Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan secara diam-diam sering terjadi di dalam kehidupan sehari-hari kita. Sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat / diketahui orang lain.(Salim, 2008).

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin.

Objek perjanjian adalah prestasi atau pokok perjanjian. Prestasi adalah apa yang telah menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi menurut Pasal 1234 dapat terdiri atas memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Pasal 1320 KUHPerdata tidak menjelaskan pengertian dari causa atau sebab yang halal. Causa adalah suatu hal yang menyebabkan/mendorong orang untuk membuat perjanjian. Menurut KUHPerdata Pasal 1335 disebutkan bahwa “*suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan*”. Lebih lanjut, sebab yang halal menurut Pasal 1337 KUHPerdata adalah sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak berlawanan dengan kesusilaan

ataupun ketertiban umum. Selama suatu perjanjian tidak bertentangan dengan syarat yang ada dalam pasal 1337 KUHPerdara, maka perjanjian sebagaimana dimaksud tetap diperbolehkan.

Salah satu bentuk perjanjian yang paling umum ialah perjanjian jual beli. jual beli sendiri menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang disetujui bersama. Berdasarkan definisi tersebut, maka terdapat empat unsur pokok dalam suatu perjanjian jual beli, yaitu adanya para pihak penjual dan pembeli, ada barang yang ditransaksikan (objek jual beli), ada harga dan ada pembayaran dalam bentuk uang.

Benda (*zaak*) yang dapat menjadi objek jual beli adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan hak milik. M.Yahya Harahap menyebutkan bahwa: yang dapat menjadi objek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan (Harahap, 1986). Pasal 1457 KUHPerdara memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut Pasal 499 KUHPerdara, *zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

Pada Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menggambarkan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang lain atau badan hukum. Hak atas tanah ini terdiri atas hak sekunder dan hak primer. Hak primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Lain halnya dengan hak sekunder yang merupakan hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada hak bangsa Indonesia atas tanah. Hak atas tanah yang sekunder disebut pula hak baru yang diberikan di atas tanah hak milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu (Hutagalung & Gunawan, 2009).

Secara umum Pasal 16 ayat (1) UUPA menjabarkan pembagian kategori hak atas tanah yang terdiri dari

- a. Hak milik,
- b. Hak guna-usaha,
- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut-hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Untuk Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf g termasuk kedalam hak primer sedangkan Pasal 16 ayat (1) huruf H adalah hak sekunder seperti hak gadai atas tanah, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat. Hak milik merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang paling utama karena hak milik tersebut sebagai hak terkuat dan terpenuh. Diatur pada Pasal 20 ayat (1) dan (2) dalam UUPA yang menyatakan bahwa: "*Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain*". Dengan penjelasan yang demikian ini dapat ditarik suatu benang merah bahwa hak atas tanah merupakan suatu objek yang halal dalam pembuatan suatu perjanjian jual beli.

Dalam jual beli tanah, tidak termasuk dalam Hukum Agraria, namun termasuk dalam Hukum Perjanjian. UUPA sendiri menganut asas larangan pengasingan tanah, yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh Warga Negara Asing (Santoso, 2010). Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah yaitu: Beralih yang berarti berpindahnya hak milik atas tanah dari pemilikinya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik (Santoso, 2010). Cara yang kedua dengan Dialihkan atau Pindahan Hak, artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemilikinya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang (Santoso, 2010).

Selanjutnya pengalihan Hak Milik atas tanah tersebut juga diatur dalam Pasal 26 UUPA yaitu:

1. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
2. 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 Negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Peralihan Hak Milik atas tanah dengan cara jual beli baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah

batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Orang asing hanya berhak untuk memenuhi hak pakai dan hak sewa untuk peruntukan tanah di Indonesia, tetapi bukan hak milik. Hak milik pada dasarnya diperuntukan bagi WNI saja yang berkewarganegaraan tunggal. Salah satu ciri Hak Milik adalah bahwa hak tersebut dapat menjadi induk atas hak atas tanah yang lainnya, misalnya Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai (Santoso, 2010).

Pasal 42 UUPA menjelaskan bahwa pihak yang dapat mempunyai hak pakai ialah: Warga Negara Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Sedangkan Pasal 45 UUPA Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah: Warga Negara Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Berdasarkan ketentuan UUPA tersebut, maka WNA yang tinggal di Indonesia hanya dapat memiliki atau menguasai tanah dan bangunan dengan status hak pakai dan hak sewa.

Hal tersebut juga diperjelas pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengadilan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (Permen ATR No 29/2016) dalam Pasal 3, yaitu:

- (1) Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.
- (2) Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, maka rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwariskan.
- (3) Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Orang Asing, maka ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penjabaran lebih lanjut Pasal 4 Permen ATR No 29/2016, yaitu:

- (1) Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) merupakan: Rumah Tunggal, di atas tanah: Hak Pakai; Hak Pakai atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau Hak Pakai yang berasal dari perubahan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.
- (2) Sarusun yang: Dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai; Berasal dari perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Permen ATR No 29/2016 tersebut juga mengatur batasan harga minimal atas rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh WNA. Lebih lanjut, pada 22 Desember

2015, Presiden menandatangani Peraturan Pemerintah Nomor 103 tentang 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (PP No 103/2015). Pada intinya, PP No 103/2015 tersebut mengatur hal yang sama dengan Permen ATR No 29/2016, yaitu pengaturan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh WNA yang berkedudukan di Indonesia. Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh WNA adalah rumah tinggal dengan status Hak Pakai atau Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan satuan rumah susun (sarusun) yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai.

Pada prinsipnya, hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA. Sudah jelas sekali untuk warga negara asing atau badan hukum asing yang hendak menggunakan tidak dapat memperoleh hak milik atas tanah. Orang asing (yang berkedudukan di Indonesia) hanya dapat mempunyai hak pakai, hak sewa dan hak guna bangunan, serta hak guna usaha menurut UUPA. Dilakukannya perjanjian *nominee* dimana orang asing/WNA meminjam nama WNI untuk dapat memiliki tanah di wilayah Indonesia dapat dikatakan sebagai suatu penyelundupan hukum. Perjanjian yang dilakukan tersebut tidak mempunyai kepastian hukum karena melanggar ketentuan dalam UUPA.

Sebab atau causa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPdata bukanlah sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak. Undang-Undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang-Undang ialah isi perjanjian itu, yang dimana menggambarkan tujuan hendak dicapai oleh para pihak, apakah dilarang oleh Undang-Undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum atau tidak (Pasal 1337 KUHPdt). Dari ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) UUPA sudah jelas dan tegas dinyatakan bahwa warga negara asing tidak dapat menguasai tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan menggunakan hak milik. Apabila WNA membeli, mengadakan pertukaran, menerima hibah, ataupun memperoleh warisan atas sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik, maka perbuatan hukum yang mendasari terjadinya perpindahan hak milik tersebut menjadi batal karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA) (Saputri, 2015).

Disamping itu, apabila WNA memperoleh tanah yang dikuasai dengan hak milik akibat percampuran harta, maka hak milik tersebut harus dilepaskan dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Apabila hal itu tidak dilaksanakan, hak milik atas tanah tersebut menjadi hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara (Pasal 21 ayat (3) UUPA). Dalam praktek di lapangan *nominee* digunakan bagi warga negara Asing untuk dapat menguasai tanah dengan meminjam nama warga negara Indonesia dan dibuatlah perjanjian *Nominee* dengan akta dibawah tangan antara warga negara Indonesia dan warga negara Asing tersebut, dimana dengan menggunakan perjanjian tersebut warga Negara

Asing dapat memiliki tanah dengan hak milik dengan cara mendaftarkan tanah tersebut atas nama warga negara Indonesia yang ditunjuknya sebagai *Nominee* (Hetharie, 2019).

Fakta dilapangan kepemilikan orang asing atau WNA atas tanah dan bangunan di Indonesia dapat berlangsung dengan cara-cara atau usaha mereka sendiri seperti menikahi gadis atau pria setempat, mendanai pembelian tanah dan pembangunan rumah, kerjasama dengan warga setempat untuk membangun rumah dan tempat usaha, menyewa tanah dan bangunan, berkewarganegaraan ganda dengan cara pemalsuan dokumen. Konsekuensinya, banyak sekali orang asing yang akhirnya melakukan transaksi atas tanah dan *property* dengan cara “penyelundupan hukum” yakni melakukan atau mendaftarkan kepemilikannya atas nama orang lain atau mengupayakan pembuatan dokumen kependudukan seperti KTP sehingga memungkinkannya secara kasat mata untuk pengalihan haknya. Cara-cara yang demikian dapat dikatakan sebagai pelanggaran hukum karena orang asing tersebut pada dasarnya telah memiliki tanah dan bangunan rumah secara tidak sah dengan cara meminjam nama atau dikenal dengan nama *Nominee Agreement*. Hal ini dapat dikatakan keabsahannya tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dan pastinya melanggar hukum karena tidak sesuai dengan aturan dan dapat dikatakan tidak sah akibat hukumnya adalah Batal Demi Hukum karena melanggar Undang-Undang yang ada.

### **Kesimpulan**

Warga masyarakat dan perangkat Desa Karang Suraga Dan Desa Bulakan Kecamatan Cinangka Serang, Banten masih membutuhkan pelayanan bantuan dan penyuluhan hukum disebabkan masih banyak masalah terkait hukum yang belum difahami. Maka perguruan tinggi melalui Fakultas Hukumnya perlu bersinergi dengan instansi pemerintahan daerah untuk membentuk semacam Bina Desa dan Posbakum yang ditempatkan di lokasi-lokasi yang mudah dijangkau masyarakat.

### **Ucapan Terimakasih**

Pelaksana menyampaikan terima kasih kepada Kepala Desa Karang Suraga dan Kepala Desa Bulakan Kecamatan Cinangka Serang, Banten, seluruh perangkat desa dan masyarakat yang hadir atas terselenggaranya dengan baik dan lancar kegiatan pengabdian masyarakat ini.

### **Referensi**

- Asikin, Z. (2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Harahap, M.Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumi.
- Hatagalung, A.S., & Gunawan, M. (2009). *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan Ed. 1*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Hetharie, Y. (2019) Perjanjian *Nominee* sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal SASI*, Volume 25 (1), 101.

- Khairandy, R. (2013). *Hukum Kontrak Indonesia, Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: FH UII Press.
- Muljadi, K & Widjaja, G. (2014). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Cetakan Ke-6*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Salim, (2008). *Hukum Perjanjian, Teori Dan Praktik Penyusunan Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H.S. (2004). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta: PT. Sinar Grafika.
- Santoso, L. (2016) *Hukum Perikatan, Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, kerjasama dan Bisnis*. Malang: Setara Press.
- Santoso, U. (2010). *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Saputri, A. D. (2015). Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, *Jurnal Repertorium, Volume II (2)*, 100.
- Subekti, (1987). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bhakti.
- Sumardjono, M. (2007). *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara.

### Dokumentasi

Kegiatan Pengabdian Masyarakat di Desa Karang Suraga dan Desa Bulakan  
Kecamatan Cinangka Serang, Banten

