

ABSTRAK

Pesona keindahan alam Indonesia telah menarik minat orang asing untuk melakukan investasi dalam bentuk penguasaan tanah. Indonesia menganut Asas Nasionalitas dimana asas ini hanya memberikan hak kepada Warga Negara Indonesia (WNI) untuk menguasai tanah khususnya tanah dengan status hak milik. Perjanjian *Nominee* merupakan bentuk perjanjian dengan indikasi penyelundupan hukum karena memberikan kemungkinan bagi orang asing untuk memiliki hak atas tanah yang dilarang UUPA dengan jalan meminjam nama WNI.

Penelitian ini bertujuan untuk, *Pertama*, mengetahui dan menganalisis cara penyelundupan hukum dalam penguasaan tanah oleh orang asing melalui Perjanjian *Nominee* di Indonesia, *Kedua*, mengetahui dan menganalisis akibat hukum Perjanjian *Nominee* apabila pihak penerima kuasa (*beneficiary*) meninggal dunia.

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis. Metode pengumpulan data yang dilakukan Penulis dengan mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, cara penyelundupan hukum dalam penguasaan tanah yang dilakukan oleh orang asing melalui Perjanjian *Nominee* di Indonesia ada 2 (dua) yaitu *direct nominee* yang menyatakan secara tegas bahwa kepemilikan tanah yang diatasnamakan milik *nominee* sebenarnya milik *beneficiary*, dan *undirect nominee* yang dibuat dengan beberapa bentuk akta, diantaranya akta sewa menyewa, akta pengakuan hutang dengan memakai jaminan, pernyataan dan kuasa serta akta pemberian hak tanggungan. Akibat hukum Perjanjian *Nominee* apabila pihak *beneficiary* meninggal dunia, yang pertama, perjanjian batal demi hukum karena melanggar Asas Itikad Baik, Asas Nasionalitas dan sebab (*causa*) yang halal dalam hukum perjanjian, yang kedua, status tanah hak milik dapat jatuh ke tangan WNI selaku pemilik tanah yang sebenarnya apabila sebelum Perjanjian *Nominee* dibuat tanah tersebut didapatkan dengan cara yang sah menurut hukum dan setelah Perjanjian *Nominee* dibuat belum terjadi peristiwa yang mengalihkan hak milik ke orang asing, namun apabila ada peristiwa yang mengalihkan hak milik ke orang asing maka tanah akan jatuh ke negara.

Kata Kunci: Perjanjian *Nominee*, Orang Asing, *Beneficiary*, *Nominee*

ABSTRACT

The charm of Indonesia's natural beauty has attracted foreigners to invest in land tenure. Indonesia adheres to the Nationality Principle where this principle only gives rights to Indonesian Citizens (WNI) for special land tenure with ownership rights. Nominee agreement is a form of agreement with evasion of law because it gives rights to other people to own the rights to land issued by the UUPA by buying the name of Indonesian citizens.

This study aims to, First, find out and analyze the way of smuggling of law in the control of land by foreigners through the Nominee Agreement in Indonesia, Second, knowing and analyzing the legal consequences of the Nominee Agreement if the recipient party (beneficiary) dies.

Based on the results of research and discussion, there are 2 (two) ways of legal smuggling in land acquisition conducted by foreigners through Nominee Agreement in Indonesia, namely direct nominee which states explicitly that ownership of land in the name of nominee actually belongs to the beneficiary, and undirect nominee is made with some form of deed, including lease deed, deed of recognition of debt by using collateral, statements, and power of attorney and deed of granting mortgage rights. The legal consequences of the Nominee Agreement if the beneficiary dies, the first, the agreement is null and void because it violates the Goodwill Principle, the Principle of Nationality and the legal cause (causa) in the treaty law, the second, the status of the land of ownership can fall into the hands of the Indonesian citizen as the owner actual land if before the Nominee Agreement was made the land was obtained in a legal manner and after the Nominee Agreement was made there was no event that transferred ownership rights to foreigners, but if there were events that transferred ownership rights to foreigners the land would fall to the state.

Keywords: *Nominee Agreement, Foreigners, Beneficiary, Nominee*