



PEMINJAMAN NAMA ORANG LAIN DALAM KEPEMILIKAN SERTIFIKAT TANAH

Sherli Oktafia Dewi

Universitas Trunojoyo Madura

Korespondensi Penulis: 220111100126@student.trunojoyo.ac.id

Abstrak. Dalam kehidupan bermasyarakat sehari hari, manusia tidak dapat terlepas dari sebuah perbuatan hukum. Manusia sebagai subjek hukum sering melakukan pengikatan diri dengan orang lain, yang salah satunya bisa saja dengan sebuah transaksi. Pengikatan diri dalam sebuah transaksi ini merupakan sebuah kesepakatan yang terjadi antara pihak didalam sebuah perjanjian untuk dapat mencapai tujuan tertentu, yang disebut dengan perjanjian. Tetapi pada umumnya masyarakat luas tidak terlalu memahami akan arti pentingnya sebuah perjanjian. Perjanjian sangat penting dalam sebuah transaksi apapun, dimana didalam perbuatan sebuah perjanjian tersebut juga perlu diperhatikan syarat – syarat bagaimana sahnya sebuah perjanjian.

Kata Kunci : Perjanjian, syarat sahnya perjanjian, kitab undang – undang hukum perdata.

Abstract. *In everyday social life, humans cannot be separated from legal actions. Humans as legal subjects often bind themselves with other people, one of which could be through a transaction. Self-binding in a transaction is an agreement that occurs between parties in an agreement to achieve certain goals, which is called an agreement. But in general the wider community does not really understand the importance of an agreement. Agreements are very important in any transaction, where in carrying out an agreement it is also necessary to pay attention to the conditions for how valid an agreement is*

Keywords: *Agreement, conditions for the validity of an agreement, civil law book.*

PENDAHALUAN

Nominee berasal dari bahasa Inggris yang berarti “ seseorang atau perusahaan yang namanya digunakan untuk pembelian suatu benda seperti saham, tanah, bangunan dan lainnya tetapi sebenarnya bukan pemilik asli dari benda tersebut. Perjanjian nominee atau perjanjian pinjam nama umumnya dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Notaris. Pada Pasal 26 ayat (2) UU Agraria menyatakan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan – perbuatan lain yang tidak dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, atau kepada suatu

badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak – pihak lain membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dituntut kembali. Selain karena adanya aturan dalam UU Agraria adapun perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana terdapat didalam pasal 1320 KUH Perdata. Dengan empat syarat sahnya perjanjian, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Kesepakatan tersebut menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila kesepakatan tersebut dilanggar maka ada akibat hukum. Selain itu, perjanjian harus berlandaskan pada asas berlakunya perjanjian, diantaranya yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas mengikatnya suatu perjanjian, dan asas itikad baik. Di dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat pada umumnya sering melakukan perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhannya. Setiap orang berhak dan bebas melaksanakan atau bebas melaksanakan atau mengadakan sebuah perjanjian yang dibuatnya baik itu dengan bentuk lisan maupun bentuk tulisan untuk memenuhi kebutuhannya masyarakat dapat melakukan hubungan hukum berupa jual beli, sewa menyewa atau bentuk hubungan hukum lainnya

METODE PENELITIAN

Menurut Kartini Kartono, metode penelitian adalah cara – cara berpikir dan berbuat, yang dipersiapkan dengan baik untuk mengadakan penelitian dan guna mencapai tujuan. Ada dua jenis penelitian yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto yaitu penelitian hukum normative dan penelitian hukum empiris atau sosiologis. Jenis penelitian dalam penulisan ini ialah jenis penelitian hukum normative, dimana penelitian ini mengkaji dan meneliti peraturan peraturan tertulis.

PEMBAHASAN

1. Aspek hukum penggunaan identitas orang lain dalam pengajuan kredit

Di era pandemi seperti saat ini banyak orang yang mulai beralih untuk menjalankan bisnis demi meningkatkan pendapatan mereka atau menjadikannya pekerjaan utama karena telah PHK dari perusahaan. Namun, menjalankan bisnis dari 0 tidaklah mudah, dibutuhkan perencanaan yang matang dan juga modal yang cukup. Untuk masalah modal tentu bisa disesuaikan tergantung rencana bisnis yang sudah dibuat. Semakin besar rencana juga modal bisnis yang mereka perlukan. Namun, untuk mendapatkan modal usaha sedikit sulit, terutama bagi bisnis baru atau UMKM. Untuk mengajukan kredit usaha ke beberapa lembaga keuangan pasti memiliki beberapa persyaratan yang harus dipenuhi.

Persyaratan legalitas yang harus dipenuhi untuk pengajuan kredit :

1. Identitas diri, seperti KTP, SIM, KK dan sebagainya.
2. Legalitas usaha seperti akta pendirian, akta perubahan
3. Perizinan usaha, seperti SIUP, TDP, SK Domisili dan lainnya sebagainya.
4. Catatan pembukuan

Kerugian meminjamkan nama warga Negara Indonesia untuk kredit yaitu apabila yang meminjam nama tersebut tidak membayar maka nama Warga Negara Indonesia yang dipinjamkan namanya akan dikejar – kejar oleh pihak yang memberikan kredit. Nama warga Negara Indonesia yang dipinjamkan namanya akan masuk daftar hitam atau blacklist dari Bank Indonesia. Kasus pinjam meminjam nama untuk kredit akan berujung hukum perdata.

Nominee Agreement atau biasa disebut perjanjian nominee adalah salah satu praktik perjanjian pinjam nama warga Negara Indonesia sebagai pemenang saham dalam suatu perseroan Terbatas. Nominee adalah seseorang yang khusus bertindak melakukan suatu perbuatan hukum bagi orang atau individu yang menunjuknya.

2. Keabsahan Perjanjian

Dalam sebuah perjanjian perlu diperhatikan syarat – syarat yang menjadi dasar agar perjanjian tersebut sah dimata hukum. Syarat – syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal

1320 KUH Perdata. Di dalam pasal 1320 KUH Perdata disebut empat syarat agar sebuah perjanjiannya dikatakan sah :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan mereka untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Unsur pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut orang atau subjek yang membuat perjanjian. Sedangkan unsur ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek atau hal yang di perjanjikan. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (voidable). Perjanjian yang tidak memenuhi salah satu syarat subjektif akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah sehingga dapat diminta dibatalkan oleh satu pihak.

3. Kedudukan Hukum Penggunaan Identitas Orang Lain Dalam Pengajuan Kreadit

Meminjam nama untuk urusan kreadit atau pinjaman dana sering dilakukan oleh masyarakat. Kejadian seperti itu sering ditemukan, baik pada hubungan keluarga, pertemanan atau kerabat dekat lainnya. Pinjam-meminjam nama dalam kreaditan perbankan sangat berisiko dan merugikan salah satu pihak, khususnya pihak yang meminjam nama. Menurut Yuyut Eka Setiyana, mengatakan, pinjam meminjam nama sudah banyak ditemukan dalam lingkungan keluarga dan kekerabatan.

Dengan alasan ingin membantu, seseorang dengan mudahnya meminjamkan KTP atau identitasnya sebagai persyaratan mengajukan kreadit diperbankan atau pembiayaan, jika pihak yang meminjam telat membayar cicilan atau tidak mampu membayar cicilan, maka pihak yang namanya dipinjam akan dikejar-kejar oleh pihak pemberi kreadit. Karena pihak pemberi kreadit hanya terikat hubungan debitur dan kreditur dengan pihak yang namanya dipakai dalam pengajuan kreadit.

Praktik meminjam nama dapat dikenakan pidana penggelapan karena dianggap telah memindahkan barang fidusia tanpa seizin pihak pemberi kreadit, baik itu perbankan atau leasing. Hal tersebut telah diatur dalam undang-undang. Menurut yuyut masyarakat

seharusnya berfikir diawal jika ada orang yang ingin meminjam nama untuk pengajuan kreadit. Menurut Saputra SH MH potensi hukum pinjam-meminjam nama sebagai syarat pengajuan kreadit menjelaskan, bahwa saat ini banyak masyarakat yang tidak memahami jika tindakannya tersebut dapat mengakibatkan adanya pertanggung jawaban hukum baik pidana dan juga perdata. Menurut pasal 1365 KUHPperdata bahwa pemilik nama (debitur) dapat digugat secara perdata oleh pemberi utang (kreditur) karena telah dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Menurut Putra Sianipar SH LLM. Pengertian kreadit menurut pasal 11 undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pemberi kreadit atau yang bisa disebut sebagai kreditur adalah individu, kelompok publik atau swasta atau lembaga keuangan yang menyediakan dana bagi orang lain dengan harapan bahwa dana tersebut akan dibayar kembali. Bank, lembaga keuangan, investor dan venture capital dapat dikatakan sebagai pemberi kreadit. pencantuman identitas palsu dalam suatu perjanjian dapat dikategorikan sebagai penipuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1321 KUHPperdata. Akibatnya, penipuan tersebut melanggar syarat subjektif hukum pasal 1320 KUHPperdata butir 1 mengenai kesepakatan para pihak. Menurut Subjeki mendefinisikan kata sebagai suatu kehendak yang bebas dalam membuat perjanjian. Kesepakatan yang berdasarkan atas kehendak bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak terpenuhi apabila kesepakatan tersebut timbul atas dasar suatu paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling), atau penipuan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1321 KUHPperdata yang menyatakan bahwa kesepakatan dianggap tidak sah apabila kesepakatan tersebut diberikan atau diperoleh karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

KESIMPULAN

Kesimpulannya, tindakan ini dapat melibatkan risiko hukum dan etika. Meskipun mungkin memberikan keuntungan sementara, konsekuensinya dapat mencakup sengketa properti, pertanggungjawaban hukum, dan dampak negatif terhadap kepercayaan dalam transaksi bisnis. Praktik meminjam nama sertifikat tanah dan berinvestasi merupakan

tindakan yang kontroversial potensi konsekuensi termasuk sengketa properti, tanggung jawab hukum, dan kerentanan terhadap perubahan regulasi.

Meskipun memberikan keuntungan jangka pendek, tindakan tersebut dapat mengakibatkan sengketa hukum, kerugian finansial, dan merugikan integritas sistem kepemilikan properti dapat memberikan keuntungan singkat, tindakan tersebut dapat mengakibatkan konsekuensi negatif, termasuk potensi sengketa hukum, kehilangan kepercayaan, dan dampak jangka panjang terhadap reputasi. Tindakan meminjam nama orang lain untuk kepemilikan sertifikat tanah dan berinvestasi juga membawa risiko serius terkait dengan aspek hukum dan moral berinvestasi memiliki risiko tinggi terkait kepatuhan hukum dan etika bisnis dan dapat melibatkan risiko signifikan.

SARAN

Sarannya, diperlukan perhatian serius terhadap kepatuhan hukum dan prinsip etika dalam mengelola kepemilikan sertifikat tanah dan investasi diperlukan kewaspadaan dan kepatuhan terhadap norma hukum serta prinsip etika dalam mengelola kepemilikan sertifikat tanah dan investasi kepatuhan penuh terhadap norma hukum serta nilai-nilai etika diperlukan pendekatan yang hati-hati, legalitas yang jelas, dan prinsip etika yang kuat dalam manajemen kepemilikan sertifikat tanah dan kegiatan investasi juga bisa dilihat dari beberapa pandangan penegak hukum melalui Kepatuhan hukum yaitu memastikan bahwa setiap tindakan terkait kepemilikan sertifikat tanah dan investasi sepenuhnya mematuhi regulasi hukum yang berlaku. Transparansi dan etika yaitu mendorong praktik bisnis yang transparan dan beretika, termasuk menyediakan informasi yang jelas mengenai kepemilikan properti dan investasi.

Penilaian risiko yaitu melakukan penilaian risiko menyeluruh terhadap potensi konsekuensi hukum dan reputasi yang mungkin timbul dari meminjam nama orang lain. Pendidikan dan Pelatihan yaitu memberikan pendidikan dan pelatihan kepada pihak yang terlibat agar memahami risiko dan tanggung jawab terkait praktik tersebut. Keterlibatan Hukum yaitu konsultasikan dengan profesional hukum untuk memastikan bahwa setiap transaksi dan kepemilikan properti memenuhi persyaratan hukum dan tidak melibatkan

praktik yang meragukan. Keberlanjutan yaitu menjaga fokus pada keberlanjutan jangka panjang, menghindari keputusan yang hanya memberikan keuntungan sementara namun dapat merugikan reputasi dan stabilitas bisnis.

DAFTAR PUSTAKA

Subekti, 2010 *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Intermasa, Jakarta.

Salim, HS, 2016 *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Purwahid Patrik, *Asas-Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986).

Subekti and Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradya Paramita, 2009.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, Cetakan 3, 1988).

Kartini Kartono, 1995, *Metode Penelitian Pembuatan Kertas Kerja atau Sikripsi Ilmu Hukum*. Dalam Hilman Hadi Kusuma, Penerbit Mandar Maju, Bandung.

Soerjono Soekanto, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta.

Winardi, M, (2017), *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berkaitan dengan Kontrak Kerja sama* *Jurnal Reporetorium*, 4(1), 61-72.