

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN *NOMINEE*
DALAM KEPEMILIKAN TANAH DI KABUPATEN GIANYAR
OLEH ORANG ASING**

Oleh :
I Gede Putu Aditya Dharma
I Nyoman Darmadha
A.A. Ketut Sukranatha

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Karya ilmiah ini berjudul “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Gianyar Oleh Orang Asing”. Adapun tujuan dari pemulisan ini adalah untuk mengetahui latar belakang dibuatnya perjanjian *nominee* di Kabupaten Gianyar dan akibat hukum apabila terjadi sengketa diantara pihak yang membuat perjanjian *nominee* di Kabupaten Gianyar. Metode yang digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah metode penelitian yuridis empiris, yaitu suatu metode dengan melakukan observasi atau penelitian secara langsung ke lapangan guna mendapatkan kebenaran yang akurat. Mengenai latar belakang dibuatnya perjanjian *nominee* adalah karena kurangnya pengetahuan dari Notaris, selain itu terdapat faktor ekonomis-pragmatis yang menjadi masing-masing pihak yang membuat perjanjian *nominee*. Selanjutnya akibat hukum terhadap perjanjian *nominee* adalah perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum karena perjanjian tersebut dibuat atas causa yang palsu.

Kata kunci : perjanjian, hak milik, *nominee*.

ABSTRACT

This scientific paper entitled "Legal Consequences Against The Nominee Agreement In Gianyar Land Ownership By Foreigners". As for the goal of writing is to know the background of establishing agreements and legal consequences if the nominee dispute between parties make arrangements nominee. The methods used in the writing of scientific papers this is empirical juridical research method, i.e. a method by doing observation or research directly into the field to get accurate truth. Regarding the background to the agreement made by the nominee is because of the lack of knowledge of the notary, in addition there are economical factors – the pragmatic into each party made a Pact nominee. further legal consequences against the nominee agreement was the agreement had no legal force because the agreement made on false cause.

Keywords: legal agreement, property rights, nominee.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia sebagai salah satu negara berkembang yang merupakan negara kepulauan dan memiliki kekayaan alam yang berlimpah telah menarik banyak warga negara asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Disamping itu perkembangan investasi di Indonesia tidak terlepas dari adanya perkawinan campuran antara warga negara Indonesia (WNI) dan warga negara asing (WNA). Beberapa wilayah di Indonesia khususnya dalam hal ini adalah Bali, sebagai daerah wisata yang terkenal hingga mancanegara menjadi salah satu tujuan oleh berbagai pihak untuk menanam modal, baik penanam modal dalam negeri maupun luar negeri.

Hal ini banyak memunculkan permasalahan antara lain ketertarikan pihak asing untuk berinvestasi di Indonesia namun disisi lain pihak penanam modal bukanlah pihak yang berhak untuk memiliki tanah dengan hak milik di wilayah Indonesia. Misalnya warga negara asing yang berniat untuk membangun tempat tinggal atau perusahaan di Indonesia.

Hukum tanah nasional tidak mengizinkan warga negara asing untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia. Hanya warga negara Indonesia sajalah yang berhak untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Kondisi tersebut membuat para pihak investor berkepentingan untuk mencari jalan lain untuk menyiasati hal tersebut. Cara yang kemudian digunakan adalah dengan membuat perjanjian *nominee* antara warga negara Indonesia dan warga negara asing, yaitu dengan menggunakan nama pihak lain yang merupakan warga negara Indonesia yang ditunjuk sebagai *nominee* untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah tersebut.

1.2. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan pemikiran penelitian ini adalah untuk mengetahui latar belakang dibuatnya perjanjian *nominee* di Kabupaten Gianyar dan untuk mengetahui

akibat hukum terhadap perjanjian *nominee* yang disengketakan oleh para pihak di Kabupaten Gianyar.

II. ISI MAKALAH.

2.1. Metode Penelitian

Penelitian adalah merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.¹ Jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah dengan menggunakan metode empiris. Metode yuridis empiris yaitu suatu metode dengan melakukan observasi atau penelitian secara langsung ke lapangan guna mendapatkan kebenaran yang akurat dalam proses penyempurnaan penulisan ini.

2.2. Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Latar belakang dibuatnya perjanjian *nominee* di Kabupaten Gianyar.

Kurangnya pengetahuan, kekurangan pengalaman dan kekurangannya pengertian dari seorang Notaris yang selalu menganggap bahwa akta yang dibuatnya sudah sah apabila para pihak telah sepakat, dan masing-masing pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Namun sering tidak diperhatikan terhadap obyek dan causa yang diperbolehkan.²

Sebagai contoh : seseorang warga negara asing membeli tanah dengan mengatasnamakan warga negara Indonesia, mengingat larangan pemilikan tanah hak milik oleh warga negara asing di wilayah Indonesia. Untuk membantu kliennya mendapatkan tanah tersebut, atas dasar kesepakatan antara warga negara asing dan warga negara Indonesia tersebut dibuatkanlah akta perjanjian antara oleh Notaris yang bersangkutan, meskipun pada kenyataannya tanah tersebut bukan milik dari pembeli yang namanya tercantum dalam akta jual beli

Selain itu terdapat faktor ekomonis-pragmatis yang menjadi pertimbangan dari masing-masing pihak, baik warga negara asing, warga negara Indonesia dan

¹ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, h. 42.

² Koeswadji, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center of Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, h. 98

Notaris untuk membuat perjanjian *nominee* sebagai akibat dari dilanggarnya peraturan perundang-undangan, dalam hal ini adalah Pasal 21 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

2.2.2 Akibat hukum apabila terjadi sengketa diantara para pihak yang membuat perjanjian *nominee* di Kabupaten Gianyar.

Menurut Subekti “Perjanjian yang dibuat antara warga negara asing dan warga negara Indonesia tersebut didasarkan atas causa yang palsu, yakni perjanjian yang dibuat dengan pura-pura untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya tidak diperbolehkan”.³ Perjanjian *nominee* memenuhi syarat subyektif suatu perjanjian namun jelas melanggar syarat obyektif suatu perjanjian karena causanya atau sebabnya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian itu mengakibatkan dilanggarnya Pasal 26 ayat (2) UUPA. Lebih lanjut di dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) dirumuskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan suatu causa yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum.⁴

Oleh karena perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang tidak sah karena telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya dalam hal ini adalah ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, maka perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang batal sejak semula, karena perjanjian *nominee* dibuat secara tidak sah, maka tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

III. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

³ Subekti, 1992, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, h. 137.

⁴ Maria. S.W. Sumarjono, 2012, *Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian Nominee*, Makalah disampaikan pada Rapat Kerja Ikatan Notaris Indonesia (INI) Pengurus wilayah Bali dan NTT, Tanggal 24 November.

1. Kurangnya pengetahuan dari seorang pejabat Notaris yang menganggap bahwa akta yang dibuatnya sudah sah apabila akta tersebut sudah disetujui oleh para pihak tanpa memperhatikan obyek perjanjian dan causa yang diperbolehkan oleh undang-undang.
2. Akibat hukum terhadap perjanjian *nominee* bila terjadi sengketa oleh para pihak adalah perjanjian yang tidak sah karena telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, maka perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang batal sejak semula.

DAFTAR PURTAKA

Koeswadi, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center of Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta.

Maria S.W. Sumardjono, 2012, Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian Nominee, *Makalah* Pada Rapat Kerja Ikatan Notaris Indonesia (INI) Pengurus Wilayah Bali dan NTT, Tanggal 24 November.

Soerjono Soekanto, 1990, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Subkti, 1992, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung.

Peraturan Perundang-Undangan :

Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 Tahun 1960.