

AKIBAT HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DI BALI OLEH ORANG ASING DENGAN PERJANJIAN *NOMINEE*

Oleh :

I Wayan Eri Abadi Putra

I Gusti Nyoman Agung, SH.,MH.

Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Penelitian mengenai Akibat Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Di Bali Oleh Orang Asing Dengan Perjanjian *Nominee*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui latar belakang dibuatnya perjanjian *nominee* dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap perjanjian *nominee* yang disengketakan oleh para pihak. Dalam penelitian jurnal ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa latar belakang dibuatnya perjanjian *nominee* tersebut dikarenakan hak pakai dianggap tidak menguntungkan pihak asing. Sehingga muncul keinginan dari pihak asing untuk mensiasati peraturan yang berlaku. Sedangkan akibat hukum yang ditimbulkan dalam perjanjian *nominee* bila terjadi sengketa oleh para pihak adalah perjanjian tersebut menjadi tidak sah karena telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, maka perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang batal demi hukum.

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

ABSTRACT

Research on Legal Due To The Land Tenure In Bali By Strangers With Nominee Agreement. This study aims to determine the background nominee made an agreement and to determine the legal consequences of the agreement nominee disputed by the parties. In this journal research using empirical juridical kind. These results indicate that the background is because the nominee agreement made use rights are considered unfavorable foreign parties. So it appears the desire of foreigners to anticipate regulations. While the legal consequences arising in the event of a dispute nominee agreement by the parties is the agreement becomes invalid for violating the provisions of the legislation, then the nominee agreement is an agreement which is null and void.

Keywords: agreement, property, land, nominee.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Provinsi Bali sebagai daerah pariwisata 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. Hak Pakai dianggap kurang menguntungkan bagi warga negara asing sehingga penerapan berbagai peraturan tentang hak pakai di Bali khususnya tidak berjalan dengan baik sehingga menempuh cara dengan menggunakan perjanjian *nominee* dalam kepemilikan tanah di Bali.

Dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”. Bunyi pasal tersebut menegaskan bahwa tidak mengizinkan warga negara asing untuk memiliki mempunyai hak milik 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 menyasati 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. Secara teknis di lapangan penulis melihat beberapa permasalahan akan timbul apabila tanah tersebut akan dipindahtangankan kepada orang asing. Akan tetapi persoalan-persoalan tersebut telah diantisipasi oleh orang asing yang bersangkutan dengan membuat suatu perjanjian yaitu perjanjian *nominee* yang isinya berupa pernyataan bahwa tanah tersebut dibeli dengan uang dari orang asing yang bersangkutan dan *nominee* hanya dipinjam namanya untuk dipakai atas nama tanah tersebut dalam sertifikat. Segala biaya yang timbul dari pembelian tanah tersebut ditanggung oleh orang asing, selanjutnya dibuat perjanjian antara orang asing dengan *nominee* tersebut suatu perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu dan dengan biaya sewa yang direkayasa, sehingga seolah-olah sah dan tidak melanggar peraturan, dibuat surat kuasa mutlak dari orang Bali kepada orang asing yang isinya boleh menjual dan menyewakan kepada siapapun dan surat kuasa tersebut tidak dapat dicabut lagi dan dalam perjanjian *nominee*

mengikat seluruh ahli waris kedua belah pihak baik dari orang asing maupun dari pihak *nominee*.

1.2. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan pemikiran penelitian ini adalah untuk mengetahui latar belakang dibuatnya perjanjian *nominee* dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap perjanjian *Nominee* yang disengketakan oleh para pihak.

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 jurnal ini adalah dengan menggunakan metode yuridis empiris. Metode yuridis empiris yaitu suatu metode dengan melakukan observasi atau penelitian secara langsung ke lapangan dalam proses penyempurnaan penulisan jurnal ini.

2.2. Hasil dan Pembahasan

2.2.1. Latar belakang dibuatnya perjanjian *nominee*.

Dengan adanya perjanjian *nominee*, orang asing cukup meminjam identitas dari orang warga negara Indonesia yang tinggal di Bali untuk dicantumkan namanya dalam suatu sertifikat tanah dan warga negara asing menilai bahwa perjanjian ini jauh lebih praktis dan menguntungkan untuk kedua belah pihak dibandingkan dengan menggunakan hak pakai. Pada dasarnya perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang tidak diatur secara tegas dan khusus. Namun dalam kenyataannya, perjanjian *nominee* tersebut dipakai sebagai perjanjian dengan pinjam nama. Dalam perjanjian *nominee* ini, dimana orang asing meminjam nama orang Indonesia untuk memiliki hak atas tanah. Kurangnya pengetahuan, kekurangan pengalaman dan kurangnya pengertian dari 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

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

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 menyasati hal tersebut. Cara yang kemudian digunakan adalah dengan membuat perjanjian *nominee* antara warga negara Indonesia dan warga negara asing yaitu dengan meminjam nama. Selain itu terdapat faktor ekonomis-pragmatis³ yang menjadi pertimbangan dari masing-masing pihak, baik warga negara asing maupun warga negara Indonesia dan Notaris untuk membuat perjanjian *nominee* sebagai akibat dari dilanggarnya peraturan perundang-undangan, dalam hal ini adalah Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA.

2.2.2 Dampak hukum apabila terjadi sengketa diantara para pihak yang membuat perjanjian *nominee*.

Dengan adanya larangan untuk melakukan perjanjian *nominee* atau dengan pinjam nama, maka konsekwensinya adalah setiap penggunaan nama orang yang berkewarganegaraan Indonesia sebagai pemegang hak milik atas tanah di Bali, dianggap sebagai pemilik yang sah. Dengan demikian, maka walaupun dibuat suatu akta pernyataan atau Akta Pengakuan dan Kuasa yang menyatakan bahwa sebenarnya orang Indonesia tersebut hanyalah seolah-olah pemilik dari tanah yang dimaksud dan melakukannya atas nama orang asing tersebut, maka yang diakui sebagai pemilik sah dimata hukum tetaplah orang Indonesia dimaksud atau pemegang sertifikat hak milik atas tanah karena akta pernyataan ataupun kuasa tersebut dinyatakan batal demi hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.

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”.⁴ Oleh karena perjanjian *nominee* adalah

³ I Gede Putu Aditya Dharma, 2015, *Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Di Bali Oleh Orang Asing*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, h.53.

⁴ Subekti, 1992, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, h. 137.

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. SIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

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 PUSTAKA

Buku :

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

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

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

Karya Ilmiah :

Dharma, I Gede Putu Aditya, *Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Di Bali Oleh Orang Asing*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 2015.

Peraturan Perundang-Undangan :

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

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal