

AKIBAT HUKUM *NOMINEE AGREEMENT* TERHADAP JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DENGAN PINJAM NAMA

oleh
Anak Agung Sagung Cahaya Dewi Savitri
Sagung Putri M.E Purwani
Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Akibat hukum *nominee agreement* terhadap jual beli tanah oleh Warga Negara Asing dengan pinjam nama, ditulis dengan tujuan untuk mengetahui akibat hukum dari *nominee agreement* terhadap jual beli tanah oleh warga negara asing dengan pinjam nama. Dalam penulisan ini menggunakan metode yuridis normatif, yang dimana penulisan normatif mengacu pada pendekatan dengan aspek Undang-Undang dan buku / bahan hukum. Kesimpulan dari penulisan ini adalah perjanjian yang cacat hukum dianggap sebagai perbuatan yang batal demi hukum.

Kata Kunci : *Nominee Agreement*, Akibat Hukum, Batal Demi Hukum

ABSTRACT

Legal consequences nominee agreement to purchase land by foreign nationals with borrowed names, written with the aim to determine the legal affect of a nominee agreement on the sale and purchase of land by foreigners to borrow the name. in this study using normative research, which is where the writing refers to the apporoach to the normative aspects of the legislation and the book / material law. Conclusion of this paper is flawed agreement is considered as null and void acts.

Keywords : Nominee Agreement, legal consequences, null and void.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hal tersebut tercantum dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun terdapat syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdata. Dalam perjanjian Jual Beli harta tetap, atau biasanya Jual Beli tanah, yang dilakukan antara Warga Negara Asing dengan

Warga Negara Indonesia yang saat ini sangat sering terjadi, khususnya didaerah yang berpotensi memiliki nilai jual yang tinggi di bidang *property*.

Nilai jual tanah, khususnya di Kota-kota Besar, yang perkembangan harganya terus bertambah cukup tinggi dalam waktu beberapa tahun. Membuat para investor tertarik akan usaha dibidang *property* ini, sehingga banyak investor asing yang ikut berkecimpung dalam bisnis ini. Sehingga terjadi beberapa permasalahan yang muncul dari hal ini, Warga Negara Asing tidak mempunyai Hak Milik atas tanah, hal ini jelas tercantum pada pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah. Sehingga terdapat beberapa oknum yang melakukan penyelundupan hukum, dengan membuat perjanjian antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam pembelian sebidang tanah. Tujuan dari penulisan ini , untuk mengetahui “perjanjian jual beli harta tetap yang cacat hukum antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indoensia“ dan mencari kepastian hukum.

1.2 Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui akibat hukum dari *nominee agreement* terhadap jual beli tanah oleh warga Negara asing dengan pinjam nama khususnya bagaimana hak dan kewajiban yang ada ketika perjanjian itu dibuat. Berkaitan dengan masalah tersebut, maka perlu dibahas mengenai akibat hukum dari *nominee agreement* sehingga permasalahan dapat diketahui secara lebih lanjut dan diselesaikan dengan baik.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Sebagai suatu karya ilmiah dan untuk mendapatkan hasil yang ilmiah, sehingga dapat dipertahankan secara ilmiah pula. Maka dalam penulisan skripsi ini, penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian secara yuridis yaitu acuan didalam meneliti permasalahan yakni berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang ada. Penelitian normatif yang artinya : metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data pustaka yang ada

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1 Akibat Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum

Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdata yaitu ada persetujuan antara pihak yang membuat perjanjian (*consensus*), Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*), ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*), ada suatu sebab yang halal (*legal causes*).¹ Bila syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum, atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi.

Dalam jual-beli tanah, tidak termasuk dalam Hukum Agraria, namun termasuk dalam Hukum Perjanjian atau Hukum Perutangan.² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menganut asas larangan pengasingan tanah (*gronds verponding verbod*), yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh Warga Negara Asing.

Hak Milik dalam UUPA pasal 20 menjelaskan pengertian Hak Milik, ialah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6. Sifat Hak Milik yang dimaksud dalam UUPA yaitu hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh, sehingga hak yang tidak memiliki ketiga ciri tersebut bukanlah termasuk Hak Milik. Hak milik (*eigendom*) merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang diatur dalam Buku III KUHPerdata dari pasal 570-624.

Suatu perbuatan hukum / perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum akan menimbulkan akibat hukum. Jadi akibat hukum adalah segala akibat konsekuensi yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.³ Sehingga bagi Warga Negara Asing maupun Warga Negara Indonesia yang merasa dirugikan atas batalnya perjanjian tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum,

¹ A. Qiram Syamsudin Meliala, 2001, *Hukum Perjanjian, Liberty*, Bandung, h.56-58.

² Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, h.17

³ Ika, "Pengertian Subjek Hukum, Objek Hukum dan Akibat Hukum" , diakses terakhir pada tanggal : 24 Juli 2013, <http://ikaagustini.blogspot.com/2011/02/pengertian-subjek-hukum-objek-hukum-dan.html>.

karena secara langsung kehilangan hak dan kewajibannya dari perjanjian yang sudah batal demi hukum.

Terdapat juga perbuatan-perbuatan hukum yang disebut secara khusus, seperti yang tercantum dalam ketentuan pasal 26 ayat 2 UUPA, yaitu yang dirumuskan sebagai “perbuatan-perbuatan hukum yang secara tidak langsung bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada pihak yang tidak memenuhi syarat. Perbuatan-perbuatan tersebut:

1. Jual-beli memakai kedok yaitu dengan mempergunakan orang lain, seakan-akan orang itu yang membeli, padahal yang sebenarnya membeli tidak memenuhi syarat.
2. Penipuan, mungkin pula perbuatannya sendiri yang merupakan penipuan. Jual-beli pada orang yang tidak disebut sewa-meyewa untuk jangka waktu 60 tahun misalnya, uang sewa dibayar sekaligus, yang jumlahnya sama dengan harga tanah itu jika dibeli, setelah 60 tahun dapat diminta kembali, dengan membayar ganti kerugian yang akan diperhitungkan kemudian. Jadi pura-pura melakukan sewa-menyewa, yang sebenarnya adalah jual-beli, ini maksudnya ialah untuk menghindarkan diri dari ketentuan pasal 26 UUPA.
3. Perkawinan campuran, mungkin pula bagi seseorang untuk memperoleh Hak Milik, yaitu dengan melakukan perkawinan. Orang asing sengaja mengawini orang Indonesia asli yang mempunyai tanah Hak Milik, dengan tujuan agar Hak Milik itu diperolehnya. Seperti diketahui dengan membuat perjanjian kawin harta campur, maka antara suami-istri terjadi harta bersama secara menyeluruh, termasuk tanah Hak Milik kepunyaan suami/istri sebelum perkawinan berlangsung.⁴

Akibat dari perbuatan yang dilarang oleh pasal 26 ayat (2) UUPA adalah :

- a. Perbuatan batal demi hukum.
- b. Tanah yang jadi objek jatuh pada Negara.
- c. Hak-hak pihak lain yang membaninya tetap berlangsung.
- d. Semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

III. KESIMPULAN

Beralihnya suatu Hak Milik tanah dari satu pihak (penjual) ke pihak lainnya (pembeli), harus sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, bagi para pihak yang bermaksud menyelundupkan hukum dalam Undang-Undang tersebut, maka perjanjian atas Jual-Beli tanah tersebut batal demi hukum, atau dengan kata

⁴ Effendi Perangin, *op.cit*,h.254

lain perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, dan hak dan kewajibannya yang timbul dari perjanjian tersebut juga dianggap tidak ada.

DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Boedi, 2005, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta.

Ika, Pengertian Subjek Hukum, Objek Hukum dan Akibat Hukum , diakses terakhir pada tanggal : 24 Juli 2013, <http://ikaagustini.blogspot.com/2011/02/pengertian-subjek-hukum-objek-hukum-dan.html>

Perangin, Effendi, 1991, Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari sudut pandang praktisi hukum, CV. Rajawali. Jakarta.

_____, 1990, Praktek Jual Beli Tanah, CV. Rajawali, Jakarta.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetbook voor Indonesie*) diterjemahkan oleh Subekti dan R.Tjitrosubidio

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria