

## TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH MELALUI NOMINEE AGREEMENT BAGI WARGA NEGARA ASING<sup>1</sup>

Oleh: Angel Anggriani Suwuh<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana Keabsahan perjanjian *Nominee Agreement* dan bagaimana akibat Hukum Dalam perjanjian *Nominee Agreement*. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dapat disimpulkan: 1. 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 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, bagi para pihak yang bermaksud menyelundupkan hukum dalam Undang-Undang tersebut. Perjanjian *nominee* atau *Nominee Agreement* tidak sah dalam hukum perjanjian yang terdapat dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mana perjanjian *nominee* tersebut telah melanggar asas-asas dalam KUHPperdata. Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPperdata 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*). Bila syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum, atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi. 2. Dalam jual-beli tanah, tidak termasuk dalam Hukum Agraria, namun termasuk dalam Hukum Perjanjian atau Hukum Perutangan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menganut asas larangan pengasingan tanah (*gronds verponding verbood*), yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh Warga Negara Asing. Akibat dari perbuatan yang dilarang oleh pasal 26 ayat (2) UUPA adalah : Perbuatan batal demi hukum, Tanah yang jadi objek jatuh pada Negara, Hak pihak lain yang membaninya tetap

berlangsung, Semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

**Kata kunci:** Jual beli, tanah, *nominee agreement*, warga negara asing

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Terjadinya penguasaan tanah oleh warga negara asing menggunakan perjanjian pinjam nama (*Nominee*) ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara warga negara asing dan warga negara Indonesia. Di negara Indonesia ini kepemilikan hak atas tanah tersebut bersifat penyeragaman dan penyederhanaan hak-hak atas tanah dengan tidak membedakan jenis hak atas tanah berdasarkan golongan penduduk dan status sosial dan hanya pembatasan dengan apa yang disebut hak atastanah berfungsi sosial. Berfungsi sosial artinya Warga Negara diberikan kemungkinan untuk mendapatkan hak atas tanah, namun apabila kepentingan umum menghendaki, hak warga negara tersebut harus mengalah, atau warga negara dimungkinkan untuk menguasai tanah, namun penggunaan harus memperhatikan atau mendahulukan kepentingan umum. Dengan kata lain suatu perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (dalam hal ini Hak Milik atau Hak Guna Bangunan). Dalam hal ini yakni seorang WNA dengan seorang WNI, yang dimaksudkan agar WNA menguasai memiliki tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan tersebut, namun secara legal-formal tanah yang bersangkutan di atasnamakan WNI. Dengan perkataan lain, WNI dipinjam namanya oleh WNA (bertindak selaku *nominee*) Lebih jelasnya perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang isinya tentang pengingkaran atas pemilikan tanah hak milik dari seseorang WNI yang telah diberikan/ditetapkan oleh negara kepada warga negaranya sebagaimana ditulis dalam sertipikat tanahnya, dengan menyatakan bahwa ia bukanlah sebagai pemilik (*de facto*) dari tanah tersebut melainkan milik orang asing/WNA yang memang memberi uang dan selanjutnya menguasai tanah dimaksud untuk

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr.Wempie Jh. Kumendong, S.H., M.H; Vecky Gosal, S.H., M.H

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 110711107

keperluan dan keuntungannya. Namun dalam kenyataannya yang menguasai tanah hak milik tersebut adalah WNA sementara yang atas nama adalah WNI.

Prinsip nasionalitas yang dianut dalam hukum tanah Indonesia, maka sekalipun orang yang bukan warga negara (orang asing) mampu membeli tanah dan mampu membayar pajaknya masih tetap tidak boleh memiliki hak atas tanah yang menunjukkan adanya hubungan yang sepenuhnya dengan tanah tersebut, kecuali hak atas tanah tertentu dan dengan jangka waktu yang terbatas. Keterbatasan kepemilikan ini dimaksudkan untuk mengindonesiakan kembali hak-hak atas tanah yang terdapat di Indonesia, sebagai ciri khas kepemilikan tanah dalam Hukum Tanah Indonesia. Wujud pembatasan kepemilikan ini memang tidak mengurangi hak orang luar untuk masuk dan datang bergabung dalam negara Indonesia ini, hanya saja ini jelas untuk memberikan perlindungan kepemilikan bagi tanah bumi putera. Akan tetapi, layaknya sebuah produk hukum bahwa tidak ada yang sempurna, ada saja celah bagi warga Negara asing untuk dapat memiliki tanah di Indonesia, salah satunya dengan perjanjian *nominee*. 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 Indonesia” dan mencari kepastian hukum.

Berdasarkan pembahasan di atas maka penulis dengan segala kemampuan terbatas mengangkat judul (**Tinjauan Yuridis Jual-Beli Tanah Melalui *Nominee Agreement* bagi Warga Negara Asing**)

## B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana Keabsahan perjanjian *Nominee Agreement* ?
2. Bagaimana akibat Hukum Dalam perjanjian *Nominee Agreement* ?

## C. METODE PENELITIAN

Penulisan dalam tulisan ini menggunakan metode penelitian normatif. Penulisan hukum

dengan menggunakan metode penelitian normatif digunakan dalam menganalisis bahasa hukum yang mengacu kepada aturan-aturan hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan dan penelaan pustaka (literatur) yang berkaitan dengan objek penelitian. Diharapkan dari penelitian ini dapat menggambarkan persoalan hukum yang terjadi dalam Untuk mengetahui bagaimana cara jual beli tanah oleh melalui *Nominee Agreement* Bagi Warga Negara Asing dan Untuk mengetahui bagaimana akibat Hukum dalam perjanjian *Nominee Agreement*.

## PEMBAHASAN

### A. Keabsahan *Nominee Agreement* Dalam Jual Beli Tanah Bagi Warga Negara Asing

Pada prinsipnya, hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA. Sudah jelas sekali untuk warga negara asing atau badan hukum asing yang hendak menggunakan tidak dapat memperoleh hak milik atas tanah. Orang asing (yang berkedudukan di Indonesia) hanya dapat mempunyai hak pakai, hak sewa dan hak guna bangunan, serta hak guna usaha menurut UUPA. Dalam pasal 30 Hak Guna Usaha, pasal 36 Hak Guna bangunan, pasal 42 ayat (2) dalam penjelasannya WNA atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia hanya memiliki Hak Pakai, dalam Pasal 45 ayat (2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat menjadi pemegang hak sewa saja. Beberapa hak atas tanah inilah yang menunjukkan adanya hubungan yang sepenuhnya antara subjek hak dan dengan objek tanahnya sehingga hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia, tidak dapat dimiliki oleh orang asing.

Sudah jelas diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 21 ayat (1) yang menyatakan bahwa “hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik”. Dilakukannya perjanjian *nominee* dimana orang asing/WNA meminjam nama WNI untuk dapat memiliki tanah di wilayah Indonesia dapat dikatakan sebagai suatu penyelundupan hukum. Perjanjian yang dilakukan tersebut tidak mempunyai kepastian hukum karena melanggar ketentuan dalam UUPA.

Untuk dapat mendapat kepastian hukum orang asing dapat mengajukan Hak Pakai seperti yang diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Telah diatur pula dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 105 tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, yang menentukan bahwa:

Warga Negara Asing hanya boleh mempunyai :

1. Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia dapat memiliki rumah untuk tempat hunian dengan Hak Pakai
2. Orang Asing yang dapat memiliki rumah atau tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

a. Sahnya Suatu Perjanjian tentang Causa yang halal Pasal 1320 ayat 4 KUHPdt )

Yang dimaksud sebab causa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPdt bukanlah sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak. Undang-Undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang-Undang ialah isi perjanjian itu, yang dimana menggambarkan tujuan hendak dicapai oleh para pihak, apakah dilarang oleh Undang-Undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum atau tidak (Pasal 1337 KUHPdt).

Akibat hukum perjanjian yang berisi causa yang tidak halal ialah “batal demi hukum” (*nietig, void*). Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian dimuka hukum, karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Demikian juga apabila perjanjian yang dibuat itu tanpa causa (sebab), ia dianggap tidak pernah ada (Pasal 1335 KUHPdt).

Dari ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) UUPA sudah jelas dan tegas dinyatakan bahwa warga negara asing tidak dapat menguasai tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan menggunakan hak milik. Apabila WNA membeli, mengadakan pertukaran, menerima

hibah, ataupun memperoleh warisan atas sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik, maka perbuatan hukum yang mendasari terjadinya perpindahan hak milik tersebut menjadi batal karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

Disamping itu, apabila WNA memperoleh tanah yang dikuasai dengan hak milik akibat percampuran harta, maka hak milik tersebut harus dilepaskan dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Apabila hal itu tidak dilaksanakan, hak milik atas tanah tersebut menjadi hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara (Pasal 21 ayat (3) UUPA). Dalam praktek di lapangan *nominee* digunakan bagi warga negara Asing untuk dapat menguasai tanah dengan meminjam nama warga negara Indonesia dan dibuatlah perjanjian *Nominee* dengan akta dibawah tangan antara warga negara Indonesia dan warga negara Asing tersebut, dimana dengan menggunakan perjanjian tersebut warga negara Asing dapat memiliki tanah dengan hak milik dengan cara mendaftarkan tanah tersebut atas nama warga negara Indonesia yang ditunjuknya sebagai *Nominee*. Contohnya, misalkan si A adalah warga negara Asing dia membuat sebuah akta pengakuan hutang atau sebuah perjanjian dengan si B yang adalah warga negara Indonesia agar bisa mengikat WNI setelah WNI tersebut membeli sebuah tanah, otomatis hak tanah ini menjadi milik WNA dengan cara ini secara tidak langsung WNA yang dapat memiliki tanah dan *property* tersebut secara tidak sah dan ini melanggar Undang-Undang yang sedang berlaku.

Fakta dilapangan kepemilikan orang asing atau WNA atas tanah dan bangunan di Indonesia dapat berlangsung dengan cara-cara atau usaha mereka sendiri seperti menikahi gadis atau pria setempat, mendanai pembelian tanah dan pembangunan rumah, kerjasama dengan warga setempat untuk membangun rumah dan tempat usaha, menyewa tanah dan bangunan, berkewarganegaraan ganda dengan cara pemalsuan dokumen. Konsekuensinya, banyak sekali orang asing yang akhirnya melakukan transaksi atas tanah dan *property* dengan cara “penyelundupan hukum” yakni melakukan atau mendaftarkan kepemilikannya

atas nama orang lain atau mengupayakan pembuatan dokumen kependudukan seperti KTP sehingga memungkinkannya secara kasat mata untuk pengalihan haknya. Cara-cara yang demikian dapat dikatakan sebagai pelanggaran hukum karena orang asing tersebut pada dasarnya telah memiliki tanah dan bangunan rumah secara tidak sah dengan cara meminjam nama atau dikenal dengan nama *Nominee Agreement*. Hal ini dapat dikatakan keabsahannya tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dan pastinya melanggar hukum karena tidak sesuai dengan aturan dan dapat dikatakan tidak sah akibat hukumnya adalah Batal Demi Hukum karena melanggar Undang-Undang yang ada.

Perjanjian *Nominee* dikategorikan sebagai salah satu bentuk dari perjanjian *Innominaat* karena belum ada pengaturan secara khusus tentangnya dan tidak secara tegas disebutkan dalam Pasal-Pasal KUHPerdara. *Nominee* adalah seseorang yang bertindak untuk nama pihak lain sebagai wakil dalam arti sempit yang terbatas. Terkadang istilah tersebut digunakan untuk menandakan sebagai agen atau wali. Dalam Keabsahannya Perjanjian *Nominee* sudah jelas tidak bisa dibenarkan dan perjanjian ini sudah tidak dianggap ada karena melanggar Undang-Undang dan asas perjanjian serta asas kebangsaan yang terkandung dalam UUPA. Menurut Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, bahwa ada suatu sebab yang halal, sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian bukanlah dimaksud dengan sebab yang halal dan sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh Undang-Undang. Yang diperhatikan oleh hukum adalah tindakan orang-orang dalam masyarakat. Sehingga dalam hal ini, sebab yang halal adalah mengenai objek atau isi dan tujuan prestasi yang terkandung dalam perjanjian itu sendiri, bukan mengenai sebab yang menjadi latar belakang dibuatnya suatu perjanjian.

#### **B. AKIBAT HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI MELALUI *NOMINEE AGREEMENT***

Pemilik tanah dengan titel hak milik hanya dapat dipunyai oleh WNI dan UUPA telah

menutup kemungkinan bagi orang asing/Warga Negara Asing (WNA) untuk mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Secara normatif ditegaskan dalam Pasal 9 ayat (1) seperti di atas, juga Implisit tersirat dalam ketentuan Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA, masing-masing menentukan :

Pasal 21 menentukan :

- (1) Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan-tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Pasal 26 menentukan :

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik

kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dari ketentuan di atas, sesungguhnya hanya WNI yang mempunyai hak untuk memiliki hak milik atas tanah, sementara bagi WNI yang karena perkawinan dan atau karena memperoleh kewarganegaraan asing juga dilarang untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Ketentuan di atas sekalipun secara tegas tidak sama menentukan larangan bagi orang asing/WNA untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, akan tetapi memiliki hakekat yang sama. Sebab baik dalam Pasal 21 maupun Pasal 26 bagi orang asing/WNA atau bagi WNI yang dikemudian hari memperoleh kewarganegaraan asing, baik karena perbuatan hukum yang sengaja dibuat maupun karena suatu peristiwa hukum, mereka itu memperoleh hak milik atas tanah. Akan tetapi kepemilikannya harus dengan segera selambat-lambatnya satu tahun sejak diperolehnya hak milik atas tanah tersebut harus mengalihkan kepada WNI atau badan atau orang yang menurut peraturan perUndang-Undangan dibenarkan memiliki hak milik atas tanah.

Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPdata yaitu semua perjanjian yang telah dibuat dengan sah yaitu adapersetujuan 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*).<sup>3</sup>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

<sup>3</sup>A. Qiram Syamsudin Meliala, 2001, *Hukum Perjanjian, Liberty*, Bandung, hlm.56-58.

termasuk dalam Hukum Agraria, namun termasuk dalam Hukum Perjanjian atau Hukum Perutangan.<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menganut asas larangan pengasingan tanah (*gronds verponding verbood*), 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 KUHPdata dari Pasal 570-624. Suatu perbuatan hukum/perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum akan menimbulkan akibat hukum.

Akibat hukum adalah segala akibat konsekuensi yang terjadi dari segala macam-macam 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.<sup>5</sup> Sehingga bagi Warga Negara Asing maupun Warga Negara Indonesia yang merasa dirugikan atas batalnya perjanjian tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum, karena secara langsung kehilangan hak dan kewajibannya dari perjanjian yang sudah batal demi hukum. Jika terjadi pelanggaran terhadap syarat obyektif dari sahnya suatu perikatan maka dapat dikatakan suatu perjanjian dianggap batal demi hukum karena pelaksanaannya tidak dapat dipaksakan. Keharusan akan adanya suatu hal tertentu yang menjadi objek dalam perjanjian ini dirumuskan

<sup>4</sup>Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Di Indonesia :Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, hlm.17

<sup>5</sup>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>.

dalam Pasal 1332 sampai dengan pasal 1334 kitab Undang-Undang perdata yang diikuti dengan Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1336 kitab Undang-Undang hukum perdata yang mengatur tentang mengenai rumusan sebab yang halal, yaitu sebab yang tidak dilarang oleh Undang-Undang dan tidak berlawanan dengan kesucilaan baik atau ketertiban umum.

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-menyewa 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.

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.<sup>6</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria sudah mengatur dan memberikan rambu yang tegas dan jelas melalui rumusan pengaturan hak-hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria telah bersifat antisipatif terhadap perkembangan yang akan terjadi terkait dengan hubungan orang asing terhadap tanah. Hukum tanah (agraria) adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang mengatur lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan yang konkrit dengan tanah.

Objek dari hukum tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Adanya objek yang sama dari semua peraturan tertentu, merupakan cukup alasan untuk mempelajari peraturan-peraturan itu sebagai kesatuan. Dalam hal yang objeknya hak-hak penguasaan atas tanah, maka peraturan-peraturan sebagai keseluruhan kesatuan itu disebut Hukum Tanah. Orang asing, sesuai ketentuan UUPA berhak untuk memiliki Hak Pakai untuk peruntukan tanah di Indonesia, tetapi bukan Hak Milik.

Status Hak Pakai ini diberikan kepada Warga Negara Asing dan menjadi fenomena hukum yang tidak memberikan kepastian atas kepemilikan tanah di Indonesia. Dalam tatanan hukum pertanahan nasional, hubungan hukum antara orang baik Warga Negara Indonesia maupun Warga negara Asing, serta perbuatan hukumnya terkait dengan tanah, telah diatur dalam Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Salah satu prinsip yang dianut oleh UUPA adalah prinsip nasionalitas. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke IV. Hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud Hak Milik (HM).

<sup>6</sup>Kitab Undang-Undang Pokok Agraria dan Pertanahan (pasal 26 ayat 2)

Hak milik pada dasarnya diperuntukan khusus bagi Warga Negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Baik untuk tanah yang diusahakan, maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya. Salah satu ciri Hak Milik adalah bahwa hak tersebut dapat menjadi induk hak atas tanah yang lain, misalnya hak guna bangunan (HGB) dan hak pakai.<sup>7</sup>

UUPA menentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat menjadi subyek Hak Milik yang tertuang di dalam Pasal 9 jo Pasal 21, lebih lanjut secara tegas ditentukan bahwa Warga Negara Asing tidak dapat menjadi subyek Hak Milik sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) yang berbunyi :

Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Seperti yang kita ketahui bersama dalam UUPA pasal 26 ayat (2) dikatakan Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan yang lain yang dimaksudkan untuk langsung dan tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat(2), adalah Batal Demi Hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik

tidak dapat dituntut kembali. Dalam peralihan hak atau Pemindahan Hak Milik yang tidak memenuhi syarat-syarat dan ketentuan adalah batal demi hukum dan karena dianggap perjanjian tidak pernah ada, Hak dan kewajibannya dianggap tidak pernah ada (Hak dan kewajiban tidak bisa dituntut kembali).

Hukum tanah nasional melarang warga negara asing untuk memiliki tanah dengan hak milik di wilayah Indonesia. Hukum tanah nasional mengatur bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang berhak untuk memiliki tanah dengan hak milik di wilayah Indonesia. Sehingga ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria bahwa kepemilikan tanah yang dimiliki oleh orang asing khususnya hak milik tidak sah dan apabila terbukti secara sengaja melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan terjadinya penyelundupan hukum maka kepemilikan tersebut batal demi hukum.

## PENUTUP

### A. KESIMPULAN

1. 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 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, bagi para pihak yang bermaksud menyelundupkan hukum dalam Undang-Undang tersebut. Perjanjian *nominee* atau *Nominee Agreement* tidak sah dalam hukum perjanjian yang terdapat dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mana perjanjian *nominee* tersebut telah melanggar asas-asas dalam KUHPerdata. 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*). Bila syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum, atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi.

<sup>7</sup>Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia", Jakarta, 2007, Hlm 286

2. Dalam jual-beli tanah, tidak termasuk dalam Hukum Agraria, namun termasuk dalam Hukum Perjanjian atau Hukum Perutangan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menganut asas larangan pengasingan tanah (*gronds verponding verbood*), yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh Warga Negara Asing. Akibat dari perbuatan yang dilarang oleh pasal 26 ayat (2) UUPA adalah : Perbuatan batal demi hukum, Tanah yang jadi objek jatuh pada Negara, Hak hak pihak lain yang membaninya tetap berlangsung, Semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

## B. SARAN

WNA harus memperhatikan regulasi hukum yang ada di Negara Republik Indonesia yang mana telah mengatur WNA hanya bisa menguasai tanah dengan Hak Guna Usaha (HGU), Hak guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan Hak sewa Untuk Bangunan. Kesemua hak yang diberikan kepada warga negara asing oleh pemerintah dinyatakan sudah cukup untuk memberikan peran kepada warga negara asing untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan di Indonesia.

Banyak sekali kasus-kasus *Nominee Agreement* yang terjadi di Negara Republik Indonesia yang merupakan penyelundupan hukum. Diharapkan pemerintah yang mempunyai kewenangan penuh dalam mengelola tanah yang ada di Negara kesatuan republik Indonesia dapat memperhatikan dan melindungi dan juga Aparat hukum juga kepada Notaris yang berperan penting dalam pembuatan akta Tanah agar tidak menyalakan kewenangannya dalam membuat akta *Nomine Agreement* yang merupakan kerugian besar bagi masyarakat Indonesia dan juga kerugian bagi Negara republik Indonesia

## DAFTAR PUSTAKA

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, PT.Raja Grafindo, Jakarta 2004

- Subekti, Hukum Perjanjian, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, 2004  
Prof.Subekti, S.H. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 2010  
Prof. R. Subekti S.H Aneka Perjanjian, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010  
Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan (dilengkapi perikatan dalam hukum islam)*, Cv. Pustaka Setia: Bandung  
A. Qiran Syamsudin Meliala, *Hukum Perjanjian*, Liberty, Bandung, 2001  
Effendy Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia :Suatu Telaah' Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cv. Rajawali, Jakarta, 2010  
Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014  
Boedi Harsono, *Hukum Agraria*, Jakarta, 2007  
Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti Di Indonesia*, Cv Mandar Maju, 2013

## Sumber-sumber lain:

- Kamus Besar Bahasa Indonesia  
Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD1945)  
Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 21 Tentang Hak Milik  
Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 26 (2) Tentang akibat mengenai siapa yang tidak dapat memiliki tanah.  
Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 41 dan 42 tentang Hak Pakai  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 103 tahun 2015  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

## INTERNET

- <http://beritabali.com/read/2015/03/25/201503250005/50-ribu-warga-asing-miliki-properti-dibali-senilai-Rp-109-triliun.html>  
<http://kobarksb.com/?p=3762-sthash.y6o32MDz.dpbs>  
3lka, 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>.