

### **BAB III**

#### **PELAKSANAAN PERJANJIAN *NOMINEE* (PINJAM NAMA) ANTARA WARGA NEGARA INDONESIA DENGAN WARGA NEGARA ASING DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH HAK MILIK**

##### **A. Proses Perjanjian *Nominee* (Pinjam Nama) Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik**

Proses perjanjian *nominee* umumnya dapat dilaksanakan melalui beberapa tahap, adapun tahap-tahap perjanjian *nominee* adalah sebagai berikut:

###### **1. Kesepakatan Pendahuluan**

Kedua belah pihak dalam perjanjian *nominee* mengadakan kesepakatan pendahuluan yang bentuknya lisan, kesepakatan itu berisi tentang keinginan pihak Warga Negara Asing untuk membeli sebidang tanah hak milik dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia dengan biaya dari Warga Negara Asing, yang kemudian disetujui pula nantinya tanah tersebut akan diserahkan penguasaannya dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing. Pada umumnya dalam kesepakatan tersebut akan disetujui pula mengenai sejumlah *fee* yang akan dibayar oleh Warga Negara Asing kepada Warga Negara Indonesia sebagai imbalan atas peminjaman namanya.

Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Walaupun telah ada kesepakatan di antara kedua belah pihak tetap

harus memperhatikan syarat-syarat lainnya perjanjian yang lain, karena apabila terdapat syarat yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dapat batal demi hukum.

## 2. Pembelian Tanah

Warga Negara Indonesia membeli tanah hak milik dengan menggunakan biaya dari Warga Negara Asing, kemudian mereka mendatangi kantor Notaris/PPAT setempat untuk membuat akta jual beli yang akan digunakan untuk membuat sertifikat tanah yang akan didaftarkan atas nama Warga Negara Indonesia pada kantor pertanahan setempat, demikian tanah tersebut secara yuridis kemudian menjadi milik dari Warga Negara Indonesia (*nominee*).

## 3. Pembuatan Perjanjian *Nominee*

Perjanjian *nominee* antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dapat dibuat dengan bentuk perjanjian di bawah tangan maupun perjanjian dengan akta otentik. Perjanjian yang dibuat dengan akta di bawah tangan dibuat tanpa bantuan dari pejabat umum yang berwenang dalam hal ini notaris, jadi hanya dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan saja yaitu Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing, tetapi biasanya untuk mendapatkan kepastian hukum Warga Negara Asing membuat perjanjian *nominee* dengan bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris. Berdasarkan pasal 1868 KUH Perdata, yang menyatakan “suatu akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat

oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya”.

Pada umumnya perjanjian *nominee* tersebut, terdiri atas Perjanjian Induk yang terdiri dari Perjanjian Pemilikan Tanah (*Land Agreement*) dan surat kuasa, Perjanjian Opsi, Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*), Kuasa Menjual (*Power of Attorney to Sell*), Hibah Wasiat dan Surat Pernyataan Ahli Waris. Perjanjian yang demikian dimungkinkan karena pada dasarnya tidak memindahkan hak kepemilikan secara langsung. Namun, memindahkan tanah kelembagaan hak atas tanah (HM dan HGB). Beberapa aspek yang menunjukkan pemindahan hak kepemilikan secara langsung dari perjanjian-perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :<sup>136</sup>

#### 1. Perjanjian Pemilikan Tanah (PPT) dan Pemberian Kuasa

Dalam PPT pihak WNI mengakui bahwa tanah HM yang terdaftar atas namanya bukanlah miliknya, tetapi milik WNA yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah HM beserta bangunan. Selanjutnya pihak WNI memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pihak WNA untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah HM dan bangunan.

---

<sup>136</sup> Martin Roestamy, *Loc.Cit.*

## 2. Perjanjian Opsi

Pihak WNI memberikan opsi untuk membeli tanah HM dan bangunan kepada pihak WNA karena dana untuk pembelian tanah HM dan bangunan itu disediakan oleh pihak WNA.

## 3. Perjanjian Sewa Menyewa

Pada prinsipnya dalam perjanjian ini diatur tentang jangka waktu sewa berikut opsi untuk perpanjangannya beserta hak dan kewajibannya pihak yang menyewakan (WNI) dan penyewa (WNA).

## 4. Kuasa untuk menjual

Berisi pemberian kuasa dengan hak substitusi dari pihak WNI (pemberi kuasa) kepada pihak WNA (penerima kuasa) untuk perpanjangannya beserta hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (WNI) dan penyewa (WNA).

## 5. Hibah Wasiat

Pihak WNI menghibahkan tanah HM dan bangunan atas namanya kepada pihak WNA.

## 6. Surat pernyataan ahli waris

Isteri pihak WNI dan anaknya menyatakan bahwa walaupun tanah HM dan bangunan terdaftar atas nama suaminya, tetapi suaminya bukanlah pemilik sebenarnya atas tanah hak milik dan bangunan tersebut.

Meskipun demikian, selain bentuk perjanjian-perjanjian tersebut di atas masih terdapat perjanjian-perjanjian lain yang juga bermaksud memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada WNA dalam bentuk sebagai berikut :<sup>137</sup>

1. Akta Pengakuan Utang;
2. Pernyataan bahwa pihak WNI memperoleh fasilitas pinjaman uang dari WNA untuk digunakan membangun usaha;
3. Akta Pernyataan pihak WNI bahwa tanah hak milik adalah milik pihak WNA;
4. Kuasa menjual. Pihak WNI memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak WNA untuk menjual, melepaskan, atau memindahkan tanah HM yang terdaftar atas nama WNI;
5. Kuasa roya. Pihak WNI memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak WNA untuk secara khusus kepada WNA untuk menjual, melepaskan, atau memindahkan tanah HM yang terdaftar atas nama WNI;
6. Sewa menyewa tanah. WNI sebagai pihak yang menyewakan tanah memberikan hak sewa kepada WNA sebagai penyewa selama jangka waktu tertentu, misalnya 25 tahun, dapat diperpanjang dan tidak dapat dibatalkan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa;
7. Kuasa. Pihak WNI memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak WNA (penerima kuasa) untuk mewakili dan bertindak untuk atas nama

---

<sup>137</sup> Martin Roestamy, *Loc.Cit.*

pihak WNI mengurus segala urusan, memperhatikan kepentingannya dan mewakili hak-hak pemberi kuasa untuk menyewakan dan mengurus izin mendirikan bangunan (IMB), menandatangani surat pemberitahuan pajak dan surat-surat lain yang diperlukan; menghadap pejabat yang berwenang, serta menandatangani semua dokumen yang diperlukan.

#### **B. Pelaksanaan Perjanjian *Nominee* (Pinjam Nama) Antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik**

Praktik penguasaan tanah oleh orang asing tidak bisa dihindari, mengingat mobilitasnya dan yang masuk ke wilayah Indonesia terus meningkat di era globalisasi dewasa ini. Orang asing yang masuk ke Indonesia itu, selain mempunyai tujuan wisata, juga berupaya menanamkan modal untuk usaha atau berinvestasi dengan menguasai tanah hak milik.

Seperti halnya di Lombok yang merupakan daerah di Indonesia yang banyak dikunjungi oleh wisatawan asing karena daerahnya yang memiliki banyak daya tarik, diantaranya adalah seni budaya yang beranekaragam dan pantai-pantai indah yang tersebar di sana. Hal tersebut menjadikan Lombok sebagai daerah wisata yang sangat terkenal hingga banyak dikunjungi oleh wisatawan lokal dan wisatawan asing. Dalam perkembangan selanjutnya, banyak wisatawan asing yang tertarik untuk membeli tanah dan memilikinya dengan hak milik di daerah tersebut, baik untuk mendirikan rumah tempat tinggal maupun untuk investasi.

Seperti halnya kasus yang terjadi di Dusun Gili Air, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara. Pada tahun 2008 seorang Warga Negara Finlandia bernama Juha –Pekka Uusitalo ingin membeli sebidang tanah hak milik untuk berinvestasi dengan membangun usaha jasa pariwisata di Dusun Gili Air, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara. Namun karena seorang Warga Negara Asing tidak dapat membeli tanah hak milik di Indonesia maka dia membeli tanah tersebut dengan meminjam nama seorang Warga Negara Indonesia yang bernama Mukhsin (yang berdomisili di Kota Mataram) untuk kepentingan membeli sebidang tanah yang akan dibangun usaha jasa pariwisata tersebut. Adapun tanah obyek jual beli dimaksud adalah tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 350/ Gili Indah, dengan Surat Ukur No. 557/ Gili Indah/ 2007, tanggal 29 Januari 2007, dengan luas 1.815 m<sup>2</sup>. Untuk pembelian tanah tersebut, Juha –Pekka Uusitalo memberikan uang kepada Mukhsin yang bertindak selaku Pembeli untuk melangsungkan Jual Beli Tanah tersebut sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 108/2008, yang dibuat oleh dan dihadapan Baiq Lily Chaerani, SH. Notaris di Tanjung dengan meminjam nama Mukhsin.

Pada tahun 2010 untuk menyatakan pengakuan bahwa benar nama Mukhsin dipinjam untuk kepentingan pembelian tanah tersebut, maka dibuatlah Surat Akta Pernyataan, Nomor 12, tanggal 20 Januari 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan I Nengah Sukma Mulyawan, SH. Notaris di Mataram. Namun ketika Juha –Pekka Uusitalo sudah membangun usaha jasa pariwisata yang dinamakan

PT Hotel Mujur Tiga Belas yang dibangun diatas tanah tersebut, dimana Juha – Pekka Uusitalo selaku Komisaris dan Yan Yan Mulyana (WNI) yang diangkat sebagai direktur di PT hotel Mujur Tiga Belas, mereka meminta secara baik baik kepada Mukhsin untuk bersedia melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama yang dituangkan didalam Akta Pernyataan Nomor 12, tanggal 20 Januari 2010, dengan uang imbalan jasa meminjam namanya dengan jumlah sebesar Rp. 75.000.000,- ( tujuh puluh lima juta rupiah ) yang dimintanya sendiri. Dimana pengalihan hak atas tanah tersebut bertujuan untuk kepentingan perusahaan. Namun setelah menerima uang atas imbalan jasa meminjam namanya tersebut Mukhsin tetap tidak bersedia melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut kepada Juha –Pekka Uusitalo dan membalik-namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah kepada PT Hotel Mujur Tiga Belas yang diwakilkan oleh Yan Yan Mulyana sebagai direktur PT Hotel Mujur Tiga Belas. Oleh karena itu pihak PT Hotel Mujur Tiga Belas mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Mataram.

Terhadap perkara tersebut Pengadilan Negeri Mataram dengan putusannya Nomor 37/Pdt.G/2015/PN.Mtr tertanggal 27 Juli 2015 menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima karena mengenai masalah *legal standing* dari penggugat (Juha -Pekka Uusitalo). Oleh karena itu penggugat (Juha -Pekka Uusitalo) mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Mataram yang mana Pengadilan Tinggi Mataram mengeluarkan putusannya dengan Nomor



perkara 169/Pdt/2015/PT.Mtr tertanggal Januari 2016 dengan pertimbangan hukumnya yang menyebutkan :

Menimbang bahwa, dalam perkara ini, para penggugat yakni PT Hotel Mujur Tiga Belas, yang berdirinya pada tanggal 22 Januari 2013, Akta Notaris No.26 tanggal 22 Juni 2012 yang dibuat oleh penggugat/pembanding telah menggugat para tergugat/para terbanding khususnya tergugat I/terbanding yang melakukan perbuatan hukum berupa bersedia namanya di pinjam untuk dan atas nama Juha Pekka Uusitalo, sebagai warga hukum asing yang membeli sebidang Tanah, ( Bukti P -7 dan P- 8 ); yang mana menurut hukum tanah Indonesia orang asing tidak boleh memiliki hak atas tanah.

Menimbang bahwa,dari bukti P-7 dan P-8, ternyata telah dilakukan pada tanggal 20 Januari 2010 untuk bukti P7 dan tanggal 12 Mei 2008 untuk bukti P8, Juha Peka Uusitalo telah bertindak sebagai orang pribadi bukan mewakili PT Hotel Mujur Tiga Belas dengan tergugat I/terbanding I, sehingga Perbuatan Hukum dimaksud telah terjadi sebelum Badan Hukum PT Hotel Mujur Tiga Belas ( Penggugat ) berdiri, oleh karena itu menurut Majelis Hakim Tinggi penggugat /pembanding tidak mempunyai *Legal Standing* untuk menggugat para tergugat/terbanding.

Menimbang bahwa, oleh karena penggugat/pembanding ( PT Hotel Mujur Tiga Belas ) tidak mempunyai *legal standing* untuk menggugat para tergugat maka, gugatan penggugat harus dinyatakan di tolak. Menimbang bahwa,oleh karena gugatan penggugat/pembanding dinyatakan ditolak, maka

putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 37 / Pdt.G/2015/PN.Mtr tanggal 27 Juli 2015, haruslah dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi ini akan mengadili sendiri perkara tersebut yang amarnya seperti tersebut dbawah ini.

Menimbang bahwa, karena gugatan penggugat ditolak, maka penggugat /pembanding dipihak yang kalah karena itu dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan,

Mengingat peraturan dan undang-undang yang bersangkutan khususnya RBg.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram menolak Gugatan penggugat/pembanding untuk seluruhnya dan menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan dan pada tingkat banding sebesar Rp 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Jika dilihat dari pertimbangan hukum dalam putusan 169/Pdt/2015/PT.Mtr tersebut terdapat pertimbangan hakim yang menyebutkan menurut hukum tanah Indonesia orang asing tidak boleh memiliki hak atas tanah, hal tersebut menunjukkan setiap Warga Negara Asing dilarang untuk dapat memiliki hak milik atas tanah dengan cara apapun yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia khususnya dengan melakukan perjanjian *nominee* atau pinjam nama.

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Hal ini memperkuat pernyataan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang boleh mempunyai Hak Milik atas tanah, sedangkan Warga Negara Asing tidak berhak atas kepemilikan tanah di Indonesia. Akan tetapi, kebijakan di bidang pertanahan terhadap orang asing secara normatif mendapat pengaturan dalam Pasal 42 dan Pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak pakai atas tanah dan hak sewa untuk bangunan.

Hal tersebut juga tertuang di dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. Departemen, lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f. Badan hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

g. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional

Berdasarkan ketentuan diatas terlihat bahwa Hak Pakai dapat dimiliki Warga Negara Asing, baik secara pribadi maupun sebagai badan hukum. Hak pakai ini dapat diperoleh dari tanah yang dikuasai oleh Negara maupun tanah yang dikuasai oleh Warga Negara Indonesia.

Walaupun pemerintah telah memberikan pengaturan penguasaan tanah kepada Warga Negara Asing berupa Hak Pakai dan Hak Sewa, namun dengan berbagai pertimbangan orang asing ingin memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik. Pada kenyataannya nilai jual Hak Milik lebih tinggi dibandingkan dengan hak-hak yang lain, sedangkan prosedur Hak Pakai dianggap terlalu rumit serta kepemilikan dengan Hak Pakai memiliki batas waktu, apabila batas waktunya habis maka Hak Pakai haruslah diperpanjang. Begitu pula dengan Hak Sewa yang memiliki batas waktu. Dengan adanya keterbatasan jangka waktu, Warga Negara Asing khawatir akan adanya perubahan ketentuan mengenai Hak Pakai, apabila ia menguasai tanah dengan Hak Pakai, jangka waktu berakhir kemudian memperpanjang lagi tentunya jika ada perubahan ketentuan akan mempersulit Warga Negara Asing dalam proses perpanjangan jangka waktu tersebut, sehingga Warga Negara Asing ini menghendaki suatu solusi yang mampu memberikan jawaban terhadap keinginan mereka untuk menguasai suatu bidang tanah, tanpa harus melanggar hukum, dengan memiliki hak terhadap tanah tersebut sebagaimana layaknya tanah tersebut dikuasai dengan Hak Milik yaitu

dengan membuat perjanjian *nominee* dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia untuk dicantumkan namanya dalam Sertifikat Hak Milik sehingga memenuhi kriteria hukumnya.

Faktor lain yang menyebabkan dibuatnya perjanjian *nominee* (pinjam nama) antara WNI dengan WNA ialah faktor ekonomi, dimana dengan melakukan perjanjian *nominee* dapat memberikan keuntungan baik bagi pihak Warga Negara Asing maupun pihak Warga Negara Indonesia sehingga saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Warga Negara Asing memperoleh keuntungan yang mana dapat menguasai tanah di Indonesia sebagaimana hak milik sedangkan pihak Warga Negara Indonesia memperoleh keuntungan dengan diberinya sejumlah uang atau *nominee fee* sebagai imbalan atas jasa peminjaman namanya.

Dengan demikian penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing dengan menggunakan perjanjian *nominee* (pinjam nama) paling banyak dilakukan karena selain prosesnya mudah dan menguntungkan bagi kedua belah pihak (WNA dan WNI), hal tersebut juga aman dilakukan karena melibatkan pejabat umum dalam proses pembuatan aktanya dan terkesan tidak menyimpang dari peraturan yang berlaku.