

## PERJANJIAN NOMINE TERHADAP STATUS KEPEMILIKAN TANAH WARGA ASING DALAM PROSES JUAL BELI

Aurel Nabila Diva<sup>1</sup> M Yusron Marzuki<sup>2</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

[aurelianabil05@gmail.com](mailto:aurelianabil05@gmail.com), [use\\_round86@yahoo.com](mailto:use_round86@yahoo.com)

### Abstrak

Beli tanah bagi orang asing, terutama terkait dengan status kepemilikan tanah. pembatasan kepemilikan tanah bagi orang asing sering menjadi kendala dalam investasi properti, sebagai akibatnya banyak pihak memilih memakai perjanjian nominee menjadi cara lain. Akibat penelitian menunjukkan bahwa perjanjian nominee digunakan buat mengatasi kendala aturan terkait kepemilikan tanah oleh orang asing. Meskipun demikian, penggunaan perjanjian nominee ini tidak bebas risiko, serta perlu menjaga keseimbangan antara kepentingan pihak yang terlibat. Pemahaman mendalam terhadap regulasi hukum serta risiko terkait perjanjian nominee sangat penting untuk memastikan kesuksesan transaksi jual beli tanah bagi orang asing. Penelitian ini diperlukan dapat memberikan wawasan perihal peran perjanjian nominee pada transaksi properti yang melibatkan orang asing, dan sebagai dasar untuk diskusi lebih lanjut dalam merumuskan kebijakan yang mendukung investasi properti oleh orang asing sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

**Kata Kunci :** Perjanjian Nomine, Orang Asing, Jual Beli, Kepemilikan Tanah

### ABSTRACT

*Buy land for foreigners, especially regarding land ownership status. Restrictions on land ownership for foreigners often become an obstacle in property investment, as a result many parties choose to use nominee agreements as another method. as a result of research shows that nominee agreements are used to overcome legal obstacles related to land ownership by foreigners. However, the use of this nominee agreement is not risk-free, and it is necessary to maintain a balance between the interests of the parties involved. A deep understanding of legal regulations and the risks associated with nominee agreements is very important to ensure the success of land buying and selling transactions for foreigners. This research is needed to provide insight into the role of nominee agreements in property transactions*

*involving foreigners, and as a basis for further discussion in formulating policies that support property investment by foreigners in accordance with applicable legal provisions.*

**Keywords:** *Nominee Agreement, Foreigners, Sale and Purchase, Land Ownership*

## **PENDAHULUAN**

Tanah adalah salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa. Tanah di wilayah Republik Indonesia adalah salah satu sumber daya alam utama yang memiliki nilai batin dan berfungsi strategis untuk memenuhi kebutuhan dan kebutuhan bangsa. Orang-orang semakin beragam dan berkembang baik di negara maupun di seluruh dunia. Keterpesonaan oleh keindahan alam, tempat wisata, budaya, dan adat istiadat Indonesia adalah salah satu dari banyak alasan orang asing mengunjungi Indonesia. Selain itu, beberapa dari mereka datang untuk keperluan berbisnis. Bagi Warga Negara Asing yang ingin menjalankan usaha dan memiliki tempat tinggal di Indonesia, mereka harus memperoleh hak atas tanah yang sudah memiliki bangunan atau tanah kosong yang kemudian dibangun. Penguasaan tanah dan properti oleh mereka tidak terjadi begitu saja, melainkan didasarkan pada perbuatan hukum tertentu yang memberikan hak tersebut. Mereka yang menguasai tanah dan rumah di Indonesia, tidak demikian saja dapat menguasainya, karena mereka mendapatkan hak tersebut berdasarkan suatu perbuatan hukum tertentu. (Paulinah, 2022)

Kebanyakan Warga Negara Asing membeli tanah dengan status Hak Milik, yang sebenarnya tidak diizinkan. Akibatnya, sebagai pembeli, mereka sering melakukan penjualan tanah dengan status Hak Milik tersebut. Dengan menggunakan nama warga negara Indonesia atau penduduk setempat atau dengan menggunakan nama pasangan kawinnya yang berkewarganegaraan Indonesia. Oleh karena itu, ketika perjanjian nominasi dibuat antara warga negara asing dan warga negara Indonesia, notaris adalah orang yang bertanggung jawab untuk membuat dokumen perjanjian

nominasi. Yang disebutkan dalam UUJN bahwa setiap akta yang dibuat oleh pihak penghadap di depan notaris memiliki kekuatan sebagai akta notarial. Faktanya, hal ini sangat umum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

UUPA sebagaimana disebutkan di atas dengan tegas melarang penguasaan tanah oleh warga negara asing. Kepemilikan hak atas tanah di Indonesia oleh warga negara asing (WNA) secara umum dilarang berdasarkan UU Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat (1). Namun faktanya, banyak WNA yang berhasil memiliki tanah di Indonesia melalui celah hukum yakni dengan menggunakan perjanjian nominee atau biasa disebut “patok leher”. Dalam perjanjian ini, si warga negara asing (WNA) bertindak sebagai pemberi kuasa dan pemilik uang sementara warga negara Indonesia (WNI) yang menjadi rekanannya ditunjuk sebagai penerima kuasa untuk membeli sebidang tanah atas nama dirinya sendiri. Perjanjian nominasi didasarkan pada keyakinan yang ada antara orang asing dan penduduk asli Indonesia tentang kepemilikan tanah, yang membedakan secara hukum dan tidak hukum. Namun, dalam konteks ini, kepemilikan tanah sebagai harta bersama jika suami adalah warga negara asing dan istrinya adalah penduduk asli Indonesia, maka suami tidak dapat memiliki harta tanah yang menjadi harta bersama mereka di kemudian hari.

## **RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana status perjanjian nominee berpengaruh terhadap kepemilikan tanah oleh warga asing pada proses jual beli tanah?
2. Bagaimana kepastian hukum dalam jual beli pemilik tanah melalui perjanjian nominee?

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang diterapkan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan suatu metode penelitian yang

mengandalkan analisis terhadap berbagai sumber kepustakaan seperti undang-undang, peraturan pemerintah, buku, jurnal, dan sejenisnya. Penelitian ini memfokuskan pada pemahaman hukum sebagai norma, yang melibatkan analisis terhadap prinsip-prinsip, norma, kaidah peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, dan doktrin. Dengan kata lain, penelitian hukum normatif menitikberatkan pada tinjauan terhadap unsur-unsur hukum yang bersifat normatif dalam berbagai bentuknya.

## **PEMBAHASAN**

Meski secara yuridis tanah tercatat atas nama WNI, pada praktiknya penguasaan dan manfaat tanah tersebut sepenuhnya dinikmati oleh pihak WNA selaku pemberi dana pembelian. Perjanjian nominee semacam ini sebenarnya tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Bagi WNA, status kepemilikannya bisa dengan mudah dilanggar WNI yang menjadi nominenya dengan menjual atau mengalihkan hak atas tanah tersebut sepihak tanpa sepengetahuannya. Di sisi lain, WNI yang berstatus nominee juga rawan dimanfaatkan oleh oknum WNA tertentu untuk tujuan ilegal seperti pencucian uang hasil kejahatan dan korupsi. Oleh sebab itu tak jarang kasus sengketa tanah muncul ke permukaan dari transaksi jual beli dengan model nominee ini. Apalagi bila tanah yang diperjual belikan ternyata memiliki cacat hukum seperti dalam sengketa, menjadi objek sitaan dan lelang, atau tidak dilekati sertifikat yang sah. Pada situasi demikian, pihak WNA selaku pemilik uang yang sebenarnya akan sangat dirugikan karena tidak bisa berbuat banyak secara hukum. Selain itu, model perjanjian ini juga rawan menimbulkan sengketa dan merugikan para pihak karena tidak ada kepastian hukum melindunginya.

Oleh sebab itu, pemerintah semestinya secara konsisten menegakkan aturan yang melarang WNA memiliki hak atas tanah dengan sanksi pidana yang tegas. Di

samping itu, masyarakat umum juga perlu meningkatkan kewaspadaan terhadap modus penipuan berkedok perjanjian nominee dalam jual beli tanah yang kerap merugikan. Dengan hukum yang adil dan tegas terhadap pelanggaran, diharapkan praktik nominee oleh oknum WNA tidak lagi marak karena dianggap merugikan kedaulatan dan kepentingan nasional Indonesia. Praktik perjanjian nominee dalam kepemilikan tanah oleh WNA telah menjadi topik perdebatan yang hangat dalam ranah hukum di Indonesia. Hal ini disebabkan oleh adanya potensi penyalahgunaan perjanjian nominee untuk mengakali larangan kepemilikan tanah oleh WNA. Di satu sisi, praktik ini dianggap sebagai sarana legal untuk memfasilitasi investasi asing, namun di sisi lain, praktik ini juga dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum terkait status kepemilikan tanah dan transaksi jual beli tanah.

### **Status Perjanjian Nominee Berpengaruh Terhadap Kepemilikan Tanah Oleh Warga Asing Selama Proses Jual Beli Tanah**

Status perjanjian nominee memiliki dampak signifikan terhadap kepemilikan tanah oleh warga asing selama proses jual beli tanah. Perjanjian nominee merupakan kesepakatan antara dua orang atau lebih, di mana satu pihak (nominee) setuju untuk bertindak atas nama pihak lain (pemilik sebenarnya). Dalam konteks transaksi jual beli tanah oleh warga asing, perjanjian nominee sering digunakan untuk mengelabui ketentuan hukum yang melarang warga asing memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Umumnya, perjanjian ini melibatkan warga negara asing (pemilik sebenarnya) dan warga negara Indonesia (nominee). Dalam skenario perjanjian nominee, warga negara asing membayar sejumlah uang kepada warga negara Indonesia untuk menjadi nominee-nya. Kemudian, warga negara Indonesia membeli tanah atas namanya sendiri dan kemudian mentransfer kepemilikannya kepada warga negara asing.

Namun, status perjanjian nominee ini tidak diakui oleh hukum Indonesia dan dianggap melanggar Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal tersebut menyatakan bahwa warga negara asing hanya dapat memiliki tanah hak milik melalui pewarisan turun-temurun atau perkawinan dengan warga negara Indonesia. Akibatnya, tanah yang diperoleh oleh warga negara asing melalui perjanjian nominee tidak dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan tidak dapat dijadikan jaminan utang atau kredit. Perjanjian nominee juga membawa risiko bagi warga negara Indonesia yang menjadi nominee, termasuk potensi tuntutan hukum dari warga negara asing dan risiko sanksi pidana. Sebagai langkah pencegahan, warga negara Indonesia yang terlibat dalam perjanjian nominee sebaiknya memastikan perjanjian tersebut dibuat secara tertulis, memuat ketentuan yang jelas, dan dikonsultasikan dengan ahli hukum. Dengan demikian, risiko yang timbul dari perjanjian nominee dapat diminimalkan.

Dalam konteks kepemilikan tanah oleh warga asing dalam proses jual beli tanah, status hukum perjanjian nominee memegang peranan penting. Perjanjian nominee adalah perjanjian di mana seseorang (nominee) setuju untuk memegang aset atas nama orang lain (beneficial owner). Dalam hal ini, perjanjian nominee digunakan oleh warga asing untuk memiliki tanah di Indonesia. Namun, hal ini menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang perlu dipertimbangkan. Namun, untuk memahami secara komprehensif mengenai status hukum perjanjian nominee sebagai dasar kepemilikan tanah oleh warga asing dalam proses jual beli tanah, diperlukan analisis mendalam terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, putusan pengadilan terkait, serta tinjauan dari berbagai sumber hukum yang relevan. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa status hukum perjanjian nominee dalam

kepemilikan tanah oleh warga asing merupakan topik yang kompleks dan memerlukan pemahaman yang mendalam dari berbagai aspek hukum yang terkait.

Dalam konteks Indonesia, aturan terkait kepemilikan tanah oleh warga asing diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang ini kemudian mengalami perubahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Hak Pengelolaan Tanah. Namun, terkait dengan status hukum perjanjian nominee, penjelasan secara khusus mungkin dapat ditemukan dalam putusan pengadilan terkait kasus-kasus kepemilikan tanah oleh warga asing. Dari sumber yang ada, terdapat keterbatasan informasi yang mendalam mengenai status hukum perjanjian nominee sebagai dasar kepemilikan tanah oleh warga asing dalam proses jual beli tanah. Oleh karena itu, disarankan untuk melakukan kajian lebih lanjut melalui sumber-sumber hukum yang terpercaya dan otoritatif, seperti putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan, dan literatur hukum yang relevan. Pada saat transaksi jual beli dilakukan, tidak ada perubahan yang terjadi pada hak atas tanah yang bersangkutan, bahkan jika pembeli telah membayar penuh harganya dan tanahnya sudah diserahkan secara fisik. Hak atas tanah yang dijual baru beralih kepada pembeli ketika penjual telah melakukan penyerahan secara yuridis, sebagai upaya untuk memenuhi kewajiban hukumnya.

Penyerahan secara yuridis berarti penjual telah secara hukum melepaskan hak kepemilikannya atas suatu barang kepada pembeli. Selain itu, kepemilikan hak milik tanah juga memberikan dukungan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah miliknya demi mendukung kehidupannya. Sesuai dengan peraturan hak milik, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) juga menegaskan bahwa pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) yang tidak lagi memenuhi persyaratan untuk mempertahankan kedua hak

tersebut, diwajibkan melepaskannya paling lambat dalam waktu satu tahun, atau hak-hak tersebut akan dinyatakan batal secara hukum.

Perjanjian ini disusun untuk mendapatkan kepemilikan tanah, di mana tanah tersebut telah dibeli oleh Warga Negara Asing terkait. Namun, karena adanya larangan bagi Warga Negara Asing untuk memiliki hak milik atas tanah, individu tersebut memilih opsi untuk melakukan perjanjian dengan Warga Negara Indonesia. Kesepakatan tersebut kemudian dibuat di hadapan Notaris/PPAT untuk menjaga dan melindungi hak-haknya terkait kepemilikan tanah. Menyerahkan secara yuridis berarti si penjual sudah memberikan hak atas kepemilikannya terhadap suatu barang. (Larasati, 2020) Selain itu, kepemilikan atas hak milik juga membantu WNI agar dapat memanfaatkan tanah hak miliknya untuk menunjang kehidupannya. Sejalan dengan ketentuan hak milik, UUPA juga menegaskan bahwa pemegang HGU dan HGB yang tidak lagi memenuhi syarat-syarat untuk mempunyai kedua hak tersebut, wajib untuk melepaskannya selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun atau hak-hak tersebut akan hapus karena hukum.

### **Kepastian Hukum Dalam Jual Beli Pemilik Tanah Melalui Perjanjian Nominee**

Kejelasan hukum dalam proses jual beli tanah melalui perjanjian nominee dapat dikatakan belum sepenuhnya terjamin. Hal ini disebabkan oleh ketidakjelasan status perjanjian nominee di dalam sistem hukum Indonesia. Perjanjian nominee adalah suatu kesepakatan antara dua orang atau lebih, di mana salah satu pihak (nominee) setuju untuk bertindak atas nama pihak lain (pemilik sebenarnya). Dalam konteks jual beli tanah oleh warga asing, perjanjian nominee sering digunakan untuk menghindari pembatasan hukum terkait kepemilikan tanah oleh warga asing di Indonesia. Perjanjian nominee umumnya melibatkan warga negara asing (pemilik sebenarnya) dan warga negara Indonesia (nominee). Dalam perjanjian ini, warga negara asing membayar sejumlah uang kepada warga negara Indonesia agar menjadi

nominee. Warga negara Indonesia kemudian membeli tanah atas namanya sendiri dan mentransfer kepemilikannya kepada warga negara asing. Namun, status perjanjian nominee tidak diakui oleh hukum Indonesia. Hal ini dianggap sebagai tindakan yang melanggar Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal tersebut menyatakan bahwa "Warga negara asing hanya dapat memiliki tanah hak milik jika diperoleh secara turun-temurun atau karena pewarisan tanpa wasiat, dan perkawinan dengan warga negara Indonesia."

Dampaknya, tanah yang diperoleh oleh warga negara asing melalui perjanjian nominee tidak dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan tidak dapat dijadikan jaminan utang atau kredit. Perjanjian nominee juga dapat menimbulkan risiko bagi warga negara Indonesia yang menjadi nominee, termasuk potensi tuntutan hukum dari warga negara asing dan risiko sanksi pidana. Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa kejelasan hukum dalam jual beli tanah melalui perjanjian nominee belum sepenuhnya terjamin. Oleh karena itu, perlu adanya langkah-langkah untuk meningkatkan kejelasan hukum tersebut, seperti mengatur secara jelas status perjanjian nominee dalam peraturan perundang-undangan, menetapkan sanksi yang tegas, dan meningkatkan kesadaran masyarakat akan hukum yang berlaku di Indonesia. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan kejelasan hukum dalam jual beli tanah melalui perjanjian nominee dapat ditingkatkan. Perjanjian nominee adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, dimana identitas salah satu pihak disembunyikan atau tidak diketahui secara jelas oleh pihak yang lain. Perjanjian seperti ini umumnya dilakukan dalam transaksi jual beli hak atas tanah, dimana warga negara asing sebagai pembeli menyembunyikan identitasnya dengan menggunakan nominee atau pihak ketiga sebagai pembeli dalam transaksi.

Namun, perjanjian seperti ini tidak memberikan kepastian hukum. Warga Negara Asing tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik di Indonesia karena mereka tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak. Menurut Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA, hanya warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa di luar batas-batas yang ditetapkan dalam Pasal 9. Karena status kepemilikan tanah oleh warga negara asing secara legal tidak diakui di Indonesia. Sehingga jika terjadi sengketa di kemudian hari akan menimbulkan masalah hukum. Tanah jual beli yang dilakukan melalui nominee tidak memberikan perlindungan hukum baik kepada pembeli maupun penjual. Selama tinggal di Indonesia, banyak warga asing memiliki tanah dengan hak milik yang tidak boleh dimiliki. Warga Negara Asing dapat menguasai tanah dengan hak milik dengan menunjuk nominee. Nominee dimaksudkan untuk menggunakan nama seorang Warga Negara Indonesia dan dimasukkan ke dalam sertifikat tanah yang mereka miliki atau kuasai, baik melalui jual beli maupun tindakan hukum lainnya.

Perjanjian nominasi tersebut dianggap sebagai penyelundupan hukum untuk orang asing mengambil alih dan memiliki tanah di Indonesia. Oleh karena itu, meskipun banyak dilakukan dalam praktiknya, perjanjian nominee dalam jual beli hak atas tanah dinilai bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Hal ini tentunya memberikan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terkait, karena status kepemilikan tanah menjadi tidak jelas dan rawan konflik di kemudian hari. Diperlukan regulasi hukum yang lebih tegas agar memberikan kepastian hukum dalam jual beli tanah. Menurut hukum Indonesia orang asing dapat memiliki properti dengan status Hak Pakai. Hak Pakai diberikan dalam jangka waktu tertentu. Menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah jangka waktunya

selama 20 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak kepemilikan atas tanah maupun properti bagi orang asing berkaitan juga dengan pendaftaran tanah di mana tujuan dari pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut meliputi:

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak;
- b. Kepastian mengenai letak, batas-batas serta luas bidang-bidang tanah. (Soerodjo 2005)

Dalam jual beli tanah berdasarkan perjanjian nominee ini, terdapat beberapa masalah terkait kepastian hukumnya:

- i. Status kepemilikan tanah menjadi tidak jelas. Walaupun secara yuridis terdaftar atas nama nominee, tetapi beneficiary/pemilik ekonomis yang sesungguhnya adalah principal. Hal ini rawan menimbulkan sengketa.
- ii. Peralihan hak dari nominee ke pembeli juga tidak jelas prosedurnya. Apakah cukup nominee saja yang menandatangani akta jual beli, atau harus ada persetujuan principal.
- iii. Rawan penyimpangan oleh nominee, misalnya nominee menjual tanah tersebut secara diam-diam tanpa sepengetahuan principal.

Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum, sebaiknya perjanjian nominee terlebih dahulu diakhiri sebelum tanah tersebut dijual. Principal sebagai pemilik ekonomis seharusnya mendapatkan balik nama sertifikat agar menjadi pemilik sah, sebelum melakukan penjualan. Dengan demikian status kepemilikan dan prosedur peralihan haknya menjadi jelas berdasarkan data yuridis di kantor pertanahan.

## **Kesimpulan**

Praktik perjanjian nominee dalam kepemilikan tanah oleh WNA memiliki dampak yang signifikan terhadap proses jual beli tanah. Penting bagi pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah untuk memahami implikasi hukum dari perjanjian nominee dan mematuhi regulasi yang berlaku. Dengan demikian, transaksi jual beli tanah dapat dilakukan secara sah dan tidak menimbulkan konflik hukum di kemudian hari. Dengan demikian, praktik perjanjian nominee dalam kepemilikan tanah oleh WNA memiliki dampak yang signifikan terhadap proses jual beli tanah. Penting bagi pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah untuk memahami implikasi hukum dari perjanjian nominee dan mematuhi regulasi yang berlaku. Dengan demikian, transaksi jual beli tanah dapat dilakukan secara sah dan tidak menimbulkan konflik hukum di kemudian hari.

## **Daftar Pustaka**

Larasati, A., & Raffles, R. (2020). Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan Indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(1), 127-144.

Paulinah, P., Qamariyanti, Y., & Faishal, A. (2022). Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian Nominee di Indonesia. *Banua Law Review*, 4(1), 59-74.

Soerodjo, I. (2005). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya. *Munir Fuady*. Hal 78