

Praktik Nominee Berkedok Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 68/Pdt/2021/PT.Dps) = Nominee Practices Disguised as Land Lease Agreement (Study of Denpasar High Court Decision No. 68/Pdt/2021/PT.Dps)

Harum Bunga Salni, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20521784&lokasi=lokal>

Abstrak

Penelitian ini merupakan tinjauan yuridis terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan serangkaian perbuatan hukum lain atas suatu tanah Hak Milik yang dituangkan ke dalam akta notariil yang dibuat sebagai kedok dari praktik Nominee di Indonesia yang dilakukan antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing. Hal tersebut dilakukan karena Hak Sewa merupakan salah satu hak atas tanah yang Warga Negara Asing diperbolehkan menjadi pemegang haknya, sehingga Hak Sewa dimanfaatkan untuk menyembunyikan perbuatan mengalihkan Hak Milik secara tidak langsung kepada Warga Negara Asing agar seolah-olah perbuatan hukum yang dilakukan dipandang sah di muka hukum. Pada praktiknya di Indonesia, masih sering ditemukan keterlibatan seorang Notaris yang menyalahgunakan jabatannya untuk mengakomodir keinginan para pihak yang menghadap kepadanya untuk membuat akta-akta terkait Nominee. Dari hasil penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa kedok Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang dibuat untuk menutupi praktik Nominee tersebut melanggar aturan dan prinsip hukum perjanjian yakni poin 4 syarat sah suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata bahwa Praktik Nominee tersebut menyalahi syarat "kausa yang halal" karena dibuat untuk menyelundupkan hukum, serta Pasal 26 ayat (2) UUPA bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut tergolong sebagai perbuatan hukum yang secara tidak langsung bertujuan untuk mengalihkan Hak Milik kepada orang asing. Bukan hanya para pihak yang terlibat, Notaris yang terbukti terlibat dalam praktik Nominee pun terkena dampak hukum dan dapat dijatuhi sanksi berdasarkan UUJN dan Kode Etik Notaris.

.....This study is a juridical review of the Land Lease Agreement and a series of other legal actions on a land certified with Rights of Ownership which are contained notarial deeds made as a cover for Nominee practices in Indonesia carried out by Indonesian citizens and foreigners. This is done because Lease Rights are one of the land rights that foreigners are allowed to hold, so the Lease Rights are used to hide the act of transferring Rights of Ownership indirectly to foreigners so that it seems as if the legal action taken is seen as juridically legal. In practice in Indonesia, it is still often found the involvement of a Notary who abuses their position to accommodate the wishes of the parties who appear before them to make deeds related to Nominee. From the results of the legal research conducted, it can be concluded that the guise of the Land Lease Agreement which was made to cover up the practice of the Nominee violates the rules and principles of contract law, namely the 4th point of the legal requirements of an agreement as regulated in Article 1320 of KUHPdata that the Nominee practices violate the "lawful cause" requirement because it was made to smuggle the law, as well as Article 26 paragraph (2) of UUPA that the Land Lease Agreement is classified as an act which indirectly aims to transfer Rights of Ownership to foreigners. Not only the parties involved, Notaries who are proven to be involved in Nominee practices are also affected by the law and can be subject to sanctions based on the UUJN and Kode Etik Notaris.