

DR. HERLIEN BUDIONO, S.H.

KUMPULAN TULISAN
**HUKUM
PERDATA**



**DI BIDANG NOTARIATAN
BUKU TIGA**



Kumpulan Tulisan Hukum Perdata
di Bidang Kenotariatan
Buku Ketiga

Dr. Herlien Budiono, S.H.



PENERBIT PT CITRA ADITYA BAKTI
BANDUNG 2015

Hak cipta yang dilindungi undang-undang pada: Pengarang

Hak Penerbitan pada : Penerbit PT Citra Aditya Bakti

Cetakan Ke I : Tahun 2015

No. Kode Penerbitan : 15 KH 409

Sebagian atau seluruhnya isi buku ini dilarang digunakan
atau diperbanyak dalam bentuk apa pun tanpa izin tertulis
dari Penerbit Citra Aditya Bakti, kecuali dalam hal

pengutipan untuk keperluan penulisan
artikel atau karangan ilmiah

Computer setting, layout, oleh penerbit

PT CITRA ADITYA BAKTI

ISBN: 978 - 979 - 491 - 067 - 2

Anggota IKAPI

Kemungkinan lain adalah dengan membuat perjanjian antara warga negara Indonesia dan orang asing yang memberi kekuasaan kepada orang asing tersebut agar dapat menggunakan tanah hak tersebut layaknya orang asing itu adalah pemiliknya.

Di dalam praktik ditemukan perjanjian pura-pura (simulasi) yang dikenal pula dengan nama perjanjian *nominee*, yakni dalam hal pemilikan tanah hak oleh warga negara asing yang dilarang undang-undang untuk memiliki hak milik atas tanah (Pasal 21 UUPA) atau Hak Guna Bangunan [Pasal 36 ayat (1) UUPA]. Pada perjanjian tersebut diperjanjikan bahwa tanah hak menggunakan nama dari warga negara Indonesia, tetapi keuangan adalah dari pihak warga negara asing dan adanya pernyataan dari pihak warga negara Indonesia bahwa sebenarnya tanah hak tersebut adalah milik warga negara asing dan diikuti dengan pemberian kuasa "penuh" kepada warga negara asing tersebut.⁷ Perjanjian beserta kuasa semacam ini bertentangan dengan undang-undang dan berakibat batal demi hukum. Perjanjian *nominee* tersebut selain merupakan perjanjian pura-pura, juga mengandung kausa yang terlarang (Pasal 1335 KUHPerd).

Modus lain yang digunakan adalah dengan membuat perjanjian sewa-menyewa antara orang asing dan pemilik tanah Hak Milik untuk jangka waktu relatif lama, misalnya, 90 tahun. Di samping perjanjian tersebut, pihak pemilik memberi persetujuan kepada orang asing untuk mendirikan bangunan rumah di atas tanah yang disewanya atau orang asing membeli rumah di atas tanah sewa tersebut. Pasal 5 ayat (1) PP 41/1996 dengan tegas menyatakan bahwa perjanjian dengan pemegang hak atas tanah dibuat untuk jangka waktu yang disepakati, tetapi tidak lebih lama dari 25 tahun. Walaupun jangka waktu tersebut dapat diperbarui, tetapi hanya untuk jangka waktu yang tidak lebih lama dari 25 tahun, atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian baru, dengan ketentuan orang asing tersebut masih berkedudukan di Indonesia [Pasal 5 ayat (2) PP 41/1996].

2. Penyelundupan Hukum

Simulasi berbeda dengan penyelundupan hukum yang menggunakan seorang perantara untuk memperoleh haknya. Misalnya, penetapan wasiat

7) Baca majalah *Tempo*, "Investigasi mengenai Jual Beli Pulau-Pulau Kecil, Pemburu Pulau dari Seberang, Transaksi di Lahan Konservasi, Berburu Pantai Merah Jambu", 2—9 November 2014, hh. 64—74.