

PEWARISAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIMILIKI PEWARIS BERDASARKAN PERJANJIAN *NOMINEE*

Viktor Itoi

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya
E-mail : viktor_itoi@yahoo.co.id

ABSTRAK - Peraturan Perundang-Undangan di bidang pertanahan yang ada saat ini berlaku di Indonesia sesungguhnya telah mengatur secara jelas dan tegas hak-hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh orang asing. Namun dalam praktek di lapangan ternyata banyak terjadi penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing dengan mengikutsertakan Warga Negara Indonesia dalam suatu perjanjian bernama Perjanjian *Nominee*. Secara formal kedudukan Warga Negara Indonesia dalam akta yang dibuatnya tersebut adalah semu karena kepemilikan yang sesungguhnya berada di tangan warga negara asing. Dalam perjanjian tersebut penggunaan nama warga Negara Indonesia dilakukan dengan cara mengatasnamakan tanah atau properti di Indonesia tersebut yang sebenarnya adalah milik Warga Negara Asing menjadi atas nama orang kepercayaannya. Perjanjian *Nominee* tersebut dapat membawa masalah di kemudian hari jika Warga Negara Indonesia yang namanya tertera dalam sertifikat kepemilikan atas tanah tersebut meninggal dunia.

Penulis dalam penelitian ini ingin menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang keabsahan dari Perjanjian *Nominee* yang dipergunakan oleh Warga Negara Asing dalam kepemilikan tanah dan hak para ahli waris atas warisan berupa hak milik atas tanah yang dimiliki pewaris dari Perjanjian *Nominee*

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan dalam mencari dan mengumpulkan data dilakukan dengan dua pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Keabsahan dari Perjanjian *Nominee* menurut hukum yang berlaku di Indonesia adalah tidak memenuhi syarat obyektif dari suatu perjanjian, yaitu adanya sebab yang dilarang oleh Undang-Undang sehingga perjanjian ini adalah batal mutlak atau dianggap tidak pernah ada. Pemilik yang sah dari suatu tanah hak milik yang kepemilikannya di dasarkan atas Perjanjian *Nominee* menurut hukum yang berlaku di Indonesia adalah yang namanya tertera di sertifikat kepemilikan. Apabila pemilik yang namanya tertera pada sertifikat kepemilikan tersebut meninggal dunia maka tanah hak milik tersebut menjadi harta warisan dan para ahli warisnya berhak atas tanah tersebut.

Kata Kunci : Perjanjian *Nominee*, Pewarisan, Hak Atas Tanah

ABSTRACT - Indonesian legislation concerning ownership of property and land is also consisted about rights of strangers or foreigners in having land or property in Indonesia. Practically, numerous lands and properties in Indonesia belong to strangers or foreigners. They are enhancing an agreement with Indonesian citizen named *Nominee Agreement*. Formally, the position of Indonesian citizen within above mentioned deed is

apparent since the ownership status is under the stranger or foreigner. In this agreement, the name of Indonesian citizen is used only as representative of stranger or foreigner within the legal deed. In other words, Indonesian citizen name is used on behalf of stranger or foreigner within the deed. Problem in related to *Nominee Agreement* that can be occurred is when the Indonesian citizen name that is used to represent stranger or foreigner within legal deed passed away.

The present research aims to elaborate coupled with examine further about the validity of *Nominee Agreement* that is used by stranger or foreigner in owning land or property. Moreover, the present thesis tries to elaborate the rights of heirs regarding legacy in form of land or property as mentioned within *Nominee Agreement*.

The method used in the present study is a normative legal research, namely legal research which is conducted by examining the library materials or secondary law while in finding and collecting the data is done by two approaches, namely the law and conceptual approaches.

Result of the present thesis shows that legality of *Nominee Agreement* according to the Indonesian legislation is not fulfilling the objective standard of an agreement, since this kind of agreement is forbidden according to the Indonesian legislation. Therefore this agreement can be regarded as absolute void or never existed. The legal owner of land or property within *Nominee Agreement* according to the Indonesian legislation is an individual that his or her name is written or mentioned as the owner within the legal deed. When the owner which his/her name is written within the deed is passed away, the land or property can be regarded as state of inheritance and the heirs hold absolute rights to have it.

Keywords: *Nominee Agreement*, inheritance, Rights of land.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan dan fungsi yang sangat penting bagi setiap manusia dalam menjalankan aktifitas dan melanjutkan kehidupannya sehari-hari. Tidak dapat dipungkiri bahwa sejak manusia dilahirkan, hidup bahkan sampai matipun erat kaitannya dengan tanah. Kedudukan tanah dalam era pembangunan ini juga demikian, dimana setiap kegiatan pembangunan senantiasa memerlukan tanah sehingga keinginan masyarakat untuk memiliki sebidang tanah pun semakin meningkat

Mengingat pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia, maka penguasaan atas tanah dan kekayaan alam di Negara sebesar Indonesia banyak menarik minat dari para investor baik itu dari dalam negeri maupun investor asing.

Seiring dengan adanya arus globalisasi yang semakin meluas, banyak

negara-negara berkembang membuka kesempatan sebesar-besarnya kepada para investor asing dalam rangka mempercepat pembangunan ekonomi di negaranya. Hal ini memberikan peluang bagi mereka yang ingin mengembangkan usahanya di Indonesia. Berbagai pihak yang terlibat dalam bisnis properti kerap menyuarakan perlunya orang asing diberi kesempatan memiliki properti di Indonesia baik itu tanah ataupun bangunan di atas tanah tersebut. Salah satu latar belakang yang melandasi pemikiran tersebut adalah agar industri properti di Indonesia lebih maju karena pemasarannya akan diminati warga negara asing. Dengan diberikannya kesempatan orang asing memiliki properti di Indonesia, maka negara akan mendapat tambahan devisa dalam jumlah yang besar.

Peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang ada saat ini

berlaku di Indonesia sesungguhnya telah mengatur secara jelas dan tegas hak-hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh orang asing. Secara umum dapat dinyatakan bahwa orang asing dapat memiliki hak-hak atas tanah tertentu kecuali Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) secara tegas menetapkan bahwa hanya WNI yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia.

Dalam praktek di lapangan ternyata banyak terjadi penguasaan tanah oleh warga negara asing. Instrumen penguasaan tanah yang digunakan oleh warga negara asing untuk mengikat Warga Negara Indonesia dalam sebuah perjanjian dengan memanfaatkan jasa Notaris. Notaris melalui akta yang dibuatnya memiliki andil yang sangat besar dalam hal terjadinya penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing dengan mengikutsertakan Warga Negara Indonesia. Secara formal kedudukan Warga Negara Indonesia dalam akta yang dibuatnya tersebut adalah semu karena kepemilikan yang sesungguhnya berada di tangan warga negara asing.

Dalam perjanjian tersebut penggunaan nama warga Negara Indonesia dilakukan dengan cara mengatasnamakan tanah atau properti di Indonesia tersebut yang sebenarnya adalah milik Warga Negara Asing menjadi atas nama orang kepercayaannya, dan sebagai sarana pengaman bagi warga negara asing tersebut, pihak warga negara Indonesia yang namanya digunakan sebagai orang yang secara hukum memiliki tanah atau properti tersebut menanda-tangani suatu perjanjian pengakuan bahwa tanah atau property tersebut bukanlah miliknya, dan namanya hanya dipinjam saja. Perjanjian

tersebut dikenal dengan nama Perjanjian *Nominee*.¹

Sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang melarang kepemilikan tanah oleh warga negara asing maka tanah atau properti yang telah dimiliki warga negara asing tersebut secara hukum adalah milik warga negara Indonesia yang namanya tercantum dalam sertifikat kepemilikan.

Perjanjian *Nominee* tersebut tentunya akan membawa masalah di kemudian hari jika warga negara Indonesia yang namanya dipinjam tersebut meninggal dunia. Karena secara hukum pemilik tanah atau properti tersebut adalah warga negara Indonesia yang namanya tertera pada sertifikat maka setelah ia meninggal dunia maka tanah atau properti tersebut akan menjadi harta warisan bagi para ahli warisnya.

Akan menjadi sebuah masalah yang besar apabila para ahli waris dari pewaris tersebut tidak mengetahui bagaimana seluk beluk perolehan tanah atau properti milik pewaris yang sebenarnya berasal dari Perjanjian *Nominee* tersebut dan para ahli waris menyatakan memiliki hak atas tanah atau properti tersebut karena secara hukum tanah atau properti tersebut merupakan harta peninggalan dari pewaris

RUMUSAN MASALAH

- 1) Bagaimana keabsahan dari Perjanjian *Nominee* yang dipergunakan oleh Warga Negara Asing dalam kepemilikan Hak Milik Atas tanah?
- 2) Bagaimana hak para ahli waris atas warisan berupa hak milik atas tanah yang dimiliki pewaris dari Perjanjian *Nominee*?

¹ www.irmadevita.com/2011/konsekwensi-penggunaan-nama-orang-lain-nominee-arrangement-untuk-pt-ataupun-property-di-indonesia/ , diakses Kamis 1 Oktober 2015 pukul 21.58

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang menekankan pada norma-norma hukum dengan menganalisa peraturan perundang-undangan terkait.

Dalam Penelitian ini peneliti menggunakan dua metode pendekatan masalah yaitu :

- a. *Statute Approach*, yaitu pendekatan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan melihat konsistensi/kesesuaian antara Undang – Undang Jabatan Notaris dengan BW, HIR dan peraturan lain yang mendasarinya.
- b. *Conceptual Approach*, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

PEMBAHASAN

Prinsip Nasionalitas Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia

Sejak UUPA mulai diundangkan maka hanya Warga Negara Indonesia sajalah yang boleh mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Orang asing termasuk perwakilan perusahaan asing hanya dapat mempunyai hak atas tanah yang terbatas, selama kepentingan Warga

Negara Indonesia tidak terganggu dan juga perusahaan orang asing itu dibutuhkan oleh Republik Indonesia untuk pembangunan Indonesia dan hanya merupakan komponen tambahan dari pembangunan ekonomi Indonesia. Hal tersebut di atas dikenal dengan Prinsip Nasionalitas²

Dari peraturan tersebut maka orang asing hanya memiliki hak terbatas atas tanah seperti hak pakai dan bukan hak-hak lain. Dengan demikian pula maka perusahaan asing hanya dapat beroperasi di Indonesia dalam rangka penanaman modal asing dan mereka yang diizinkan harus mendirikan Perseroan Terbatas yang didirikan dengan dengan hukum Indonesia dan tunduk kepada hukum Indonesia.

Aturan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah adalah bersifat memaksa dan tidak ada toleransi atas hal itu meskipun dalam kenyataannya banyak hak milik terdaftar atas nama Warga Negara Indonesia sedangkan yang memanfaatkannya dalam artian *right to use* dan *right of disposal* dengan suatu perjanjian atau kuasa khusus berada di tangan orang yang bukan Warga Negara Indonesia.³

Perlindungan bagi warga negara Indonesia untuk mempunyai hak milik atas tanah yakni asas yang menyatakan bahwa hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum. Orang-orang asing hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luas dan jangka waktunya terbatas.

Larangan kepemilikan hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing menunjukkan bahwa kepentingan Warga

² A.P. Parlindungan, Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung, 1998, hal 87

³ A.P. Parlindungan, *Ibid*, hal. 142

Negara Indonesia berada di atas segala-galanya baik dari segi ekonomis, sosial dan politis.

Menurut A.P. Parlindungan, suatu Negara yang masih dalam pembangunan dan sebagian rakyatnya masih dalam keadaan yang sangat minim patut melindungi warganya dari kemungkinan tanahnya jatuh kepada bukan Warga Negara Indonesia.⁴

Apabila tidak diberlakukan larangan hak milik kepada orang asing, maka dalam jangka panjang sebagian besar tanah Indonesia akan dikuasai oleh orang asing baik untuk membuka usaha seperti hotel, restoran atau lain sebagainya ataupun membuat tempat tinggal. Dengan demikian wilayah Indonesia dapat kembali pada sistem penjajahan dan bukan tidak mungkin negara Indonesia akan berakhir karena tidak mempunyai tanah sebagai syarat adanya suatu negara dan merupakan lambang dari kedaulatan. Selain itu, fenomena yang akan dilihat adalah Warga Negara Indonesia menjadi pekerja pada usaha-usaha yang dimiliki oleh orang asing, sementara hak milik atas tanah sudah dikuasai oleh orang asing.

Apabila hal itu terjadi maka kesejahteraan masyarakat akan berkurang, dan bukan tidak mungkin dalam jangka waktu tertentu orang asing akan menguasai sebagian wilayah negara Indonesia. Oleh karena itu tanah hak milik negara maupun WNI tidak diperbolehkan mendapatkan hak milik terhadap orang asing.

Perjanjian *Nominaat* Dan Perjanjian *Innominaat*

Perbedaan atas jenis Perjanjian lahir dari adanya sistem terbuka dan asas kebebasan berkontrak dalam Hukum Perjanjian yang tercantum di dalam BW. Hukum Perjanjian yang diatur dalam BW menganut sistem terbuka.

Adapun pengertian dari sistem terbuka adalah bahwa para pihak dalam membuat Perjanjian diperbolehkan untuk memilih apakah akan tunduk pada ketentuan mengenai Hukum Perjanjian yang tercantum dalam BW atau membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari BW sesuai dengan kesepakatan dan kepentingan para pihak yang terlibat dalam Perjanjian. Sistem terbuka tersebut melahirkan suatu asas yang dikenal dengan sebutan Asas Kebebasan Berkontrak. Dalam asas tersebut para pihak diperbolehkan untuk membuat sendiri aturan-aturan dalam Perjanjian sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak dan tidak terbatas pada kebebasan dalam menentukan isi Perjanjian, persyaratan Perjanjian, dan pelaksanaan Perjanjian saja, melainkan juga kebebasan untuk memilih Perjanjian, serta kebebasan untuk membuat atau tidak membuat Perjanjian, dan kebebasan untuk memilih subyek Perjanjian. Asas Kebebasan Berkontrak tersebut diberlakukan selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agama, moral, dan keadilan⁵.

Beberapa ketentuan dalam BW yang menjadi dasar dari penentuan jenis Perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Pasal 1314 BW:

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1314 BW, perjanjian dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu perjanjian yang dibuat dengan cuma-cuma dan perjanjian yang dibuat atas beban. Perjanjian yang dibuat dengan cuma-cuma merupakan perjanjian yang salah satu pihaknya memberikan keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima

⁴ A.P. Parlindungan, *Ibid*, hal. 88

⁵ Ridwan Khairandy, "*Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*", cet.2, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2004, hal.42.

keuntungan untuk dirinya sendiri. Sedangkan perjanjian yang dibuat atas beban adalah perjanjian yang mensyaratkan adanya keharusan bagi para pihak yang terlibat di dalam perjanjian untuk saling memberikan keuntungan. Keuntungan yang dimaksud dalam hal ini dapat diwujudkan dengan pemenuhan prestasi oleh masing-masing pihak, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu⁴⁸.

b. Pasal 1319 BW

Ketentuan Pasal 1319 BW menyiratkan 2 (dua) jenis perjanjian, yaitu perjanjian yang mempunyai suatu nama khusus dan perjanjian yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu. Perjanjian yang mempunyai suatu nama khusus dikenal juga sebagai Perjanjian *Nominaat*, sedangkan Perjanjian yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu dikenal sebagai Perjanjian *Innominaat*.

Perjanjian *Nominaat* merupakan Perjanjian yang dikenal di dalam BW karena diatur dan disebutkan dalam beberapa Pasal BW isalnya perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, pinjam pakai, dan penanggungan utang⁶. sedangkan Perjanjian *Innominaat* adalah Perjanjian yang tumbuh dan berkembang di dalam praktik dan belum dikenal saat BW diundangkan⁷. Salah satu contoh dari Perjanjian *Innominaat* adalah Perjanjian *Nominee*.

Pasal 1319 BW mengatur bahwa semua Perjanjian tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab

kedua dan bab kesatu Buku III BW. Dengan demikian, meskipun Perjanjian *Innominaat* tidak dikenal dalam BW, namun dalam pelaksanaannya Perjanjian *Innominaat* harus tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam Buku III BW termasuk asas-asas yang terkandung di dalam BW yang berkaitan dengan Hukum Perjanjian.

Perjanjian *Innominaat* sebagai jenis Perjanjian yang tidak dikenal dengan nama tertentu juga memiliki unsur-unsur yang sama dengan Perjanjian pada umumnya, yaitu⁸:

1. adanya unsur kaidah hukum, baik kaidah Hukum Perjanjian tertulis maupun yang tidak tertulis;
2. adanya unsur subjek hukum, yaitu para pihak dalam Perjanjian;
3. adanya unsur objek hukum, yaitu pokok prestasi dalam Perjanjian;
4. adanya unsur kata sepakat yang merupakan persesuaian pernyataan kehendak para pihak mengenai substansi dan objek Perjanjian;
5. adanya unsur hak dan kewajiban bagi para pihak sebagai akibat hukum yang timbul dari Perjanjian.

Tidak diaturnya Perjanjian *Innominaat* oleh BW menyebabkan ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian *Innominaat* diatur sendiri oleh para pihak berdasarkan kesepakatan bersama, dengan tetap memperhatikan asas-asas yang berlaku dalam kebebasan berkontrak. Apabila dalam pelaksanaannya kemudian ditemukan hal-hal yang tidak diatur secara khusus, atas hal tersebut berlaku ketentuan dalam BW mengenai Perjanjian.

Perjanjian *Nominee* Di Indonesia Dalam Kepemilikan Tanah Di Indonesia

⁶ Salim H.S., *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, cet.3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal.48.

⁷ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, cet.2, Sinar Grafika, Jakarta 2004, hal.1.

⁸ Salim H.S., *Perkembangan Hukum...*, *Ibid*, hal. 4-5.

Definisi-definisi *nominee* dapat ditemukan dalam kamus yang pada dasarnya memberikan pengertian yang sama. Secara umum, *nominee* dapat diartikan sebagai berikut:

“Seseorang yang namanya terdaftar sebagai pemilik meskipun kepemilikan yang sebenarnya dipegang orang lain”⁹.

Definisi lain yang diberikan oleh kamus dalam hubungannya dengan suatu transaksi bisnis yang menggunakan konsep *nominee* adalah :

“Orang atau perusahaan yang namanya atau propertinya dipindahkan untuk memfasilitasi transaksi, sementara meninggalkan pemberi kuasa sebagai pemilik yang sebenarnya”¹⁰

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas, dapat ditarik pengertian *nominee* sebagai suatu pihak yang ditunjuk oleh pihak lain untuk bertindak mewakili untuk dan atas nama pihak yang menunjuk *nominee* tersebut.

Dari pengertian yang diberikan mengenai *nominee* tersebut dapat diketahui bahwa secara harfiah, *nominee*, mempunyai arti seseorang yang mewakili kepentingan pihak lain. Dalam pengertian ini, seorang *nominee* dibedakan dari seorang pemberi kuasa dalam keadaan; dimana *nominee* menjadi pemilik dari suatu benda (termasuk kepentingan atau hak yang lahir dari suatu perikatan) yang berada dalam pengurusannya; sedangkan penerima kuasa tidak pernah menjadi pemilik dari benda (termasuk

kepentingan) yang diurus oleh *nominee* ini.¹¹

Pihak yang menunjuk *nominee* seringkali dikenal sebagai pihak *beneficiary* (penerima manfaat). *Nominee* mewakili kepentingan-kepentingan dari *beneficiary* dan karenanya *nominee* dalam melakukan tindakan-tindakan khusus harus sesuai dengan yang diperjanjikan dan tentunya harus sesuai dengan perintah yang diberikan oleh pihak *beneficiary*.

Dari seluruh pengertian di atas, maka dapat diketahui bahwa dalam konsep *nominee* dikenal 2 (dua) pihak, yaitu pihak *nominee* yang tercatat secara hukum dan pihak *beneficiary* yang menikmati setiap keuntungan dan kemanfaatan dari tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak yang tercatat secara hukum. Terdapatnya 2 (dua) pihak dalam *nominee* melahirkan 2 (dua) jenis kepemilikan dalam kepemilikan tanah oleh pihak asing yang menggunakan konsep *nominee*, yaitu pemilik yang tercatat dan diakui secara hukum (*legal owner*) dan pemilik yang sebenarnya menikmati keuntungan berikut kerugian yang timbul dari benda yang dimiliki oleh *legal owner*. Berdasarkan hukum, *legal owner* adalah pemegang hak yang sah atas benda tersebut, yang tentunya memiliki hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan serta melakukan tindakan apapun atas benda yang bersangkutan, sedangkan pihak *beneficiary* tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum.

Kepemilikan tanah pihak asing yang menggunakan konsep *nominee* pada umumnya nama dan identitas dari pihak yang tercatat sebagai pemilik sah dalam sertipikat tanah hanya nama dan identitas diri dari pihak *nominee*. Nama dan

⁹ www.thefreedictionary.com/nominee, diakses tanggal 17 Oktober 2015.

¹⁰ www.investopedia.com/terms/n/nominee.asp, diakses tanggal 17 Oktober 2015.

¹¹ Gunawan Widjaja, “Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik” dalam *Jurnal Hukum dan Pasar Modal* (Volume III Edisi 4, Agustus-Desember 2008): 43.

identitas diri dari pihak *beneficiary* tidak muncul dalam bentuk apapun juga dalam sertifikat tanah. Dengan digunakannya nama serta identitas dari *nominee* sebagai pihak yang tercatat secara hukum, maka pihak *beneficiary* memberikan kompensasi dalam bentuk *nominee fee*. Jumlah dari *nominee fee* tersebut berdasarkan kesepakatan bersama antara *nominee* dan *beneficiary*. Setelah tercapainya kesepakatan bersama, maka jumlah dan tata cara pembayaran dari *nominee fee* akan dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh *nominee* dan *beneficiary* sebagai suatu bentuk persetujuan.

Dari apa yang telah diuraikan di atas, dapat dilihat bahwa struktur yang digunakan dalam konsep *nominee* adalah terdapatnya perjanjian yang dibuat oleh dan antara *nominee* dengan *beneficiary*, yang dikenal dengan nama *nominee agreement*.

Nominee dan *beneficiary* akan menentukan hal-hal apa saja yang akan dituangkan dalam *nominee agreement* tersebut. Dalam perjanjian tersebut selain mengatur mengenai jumlah dan tata cara pembayaran *nominee fee*, juga akan mengatur mengenai ketentuan-ketentuan yang mewajibkan dan/atau melarang *nominee* untuk melakukan sesuatu hal yang berkaitan dengan penggunaan konsep *nominee*.¹²

Penggunaan konsep *nominee* yang dapat ditemukan dalam beberapa transaksi bisnis, antara lain dalam kepemilikan saham (*nominee shareholder*) oleh pihak asing, kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing dengan status hak milik di

Indonesia, serta penunjukan seseorang untuk menjabat sebagai direktur dari perusahaan (*nominee director*).

Penggunaan *nominee* dalam kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing mempunyai tujuan yang hampir sama, yaitu untuk mengatasi pembatasan-pembatasan yang ditetapkan oleh pemerintah Indonesia. Secara garis besar dapat dilihat bahwa tujuan dari penggunaan *nominee* dalam kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing adalah agar nama dan identitas dari pihak tidak diketahui oleh khalayak umum dan pemerintah sehingga pihak yang diakui dan memiliki kedudukan secara hukum adalah pihak *nominee*. Tujuan lain yang tentunya ingin dicapai dalam penggunaan *nominee* adalah untuk menghindari pembatasan-pembatasan yang ditetapkan oleh pemerintah Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal pokok atau karakteristik yang terdapat dalam penggunaan konsep *nominee* adalah terdapatnya *nominee agreement* antara *beneficiary* dan *nominee*. *Nominee agreement* pada dasarnya merupakan suatu *trust* yang lahir dari perjanjian dan merupakan suatu bentuk perjanjian tidak bernama yang lahir berdasarkan asas kebebasan berkontrak, asas kekuatan mengikat dan itikad baik yang terdapat dalam buku III BW. Berdasarkan *nominee agreement*, dapat dilihat bahwa unsur-unsur atau ciri-ciri dalam penggunaan *nominee* memperlihatkan terdapatnya 2 (dua) pihak, yaitu pihak yang diakui secara hukum dan pihak yang berada di belakang pihak yang diakui secara hukum, dimana 2 (dua) pihak tersebut dalam kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing melahirkan pemisahan kepemilikan atas suatu benda, yaitu pemilik yang diakui secara hukum dan pemilik yang sebenarnya atas benda.

¹² Miggi Sahabati, "Perjanjian *Nominee* Dalam Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Penanaman Modal Dan Undang-Undang Kewarganegaraan", Tesis, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011, hal. 45

Adapun unsur utama dalam penggunaan konsep *nominee*, sebelum pihak *nominee* dan *beneficiary* menandatangani *nominee agreement*, *nominee* dan *beneficiary* wajib menyepakati terlebih dahulu beberapa hal, antara lain yakni:

- a. *Beneficiary* menunjuk suatu pihak tertentu menjadi *nominee* yang menerima penunjukkan atas dirinya untuk digunakan nama dan identitas dirinya untuk kepentingan *beneficiary*.
- b. Pihak *nominee* dan *beneficiary* wajib menjaga kerahasiaan atas informasi-informasi yang berkaitan dengan penggunaan konsep *nominee*, kecuali diharuskan oleh pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau diharuskan oleh pengadilan dan/atau telah diketahui oleh publik.
- c. Jumlah dari *Nominee Fee* yang wajib dibayarkan sebagai kompensasi oleh *Beneficiary* kepada *nominee*.
- d. Hak dan Kewajiban yang timbul pada *nominee* berdasarkan penggunaan konsep *nominee*.
- e. Persetujuan dari *nominee* untuk tidak mengalihkan kewajiban-kewajiban yang timbul dari *nominee agreement* kepada pihak lain, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari *beneficiary*. Setelah terjadi kesepakatan antara *nominee* dan *beneficiary*, maka akan terdapat *nominee agreement* yang ditandatangani oleh *nominee* dan *beneficiary*.

Keabsahan Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria

Konsepsi hukum tanah nasional menunjukkan sifat komunalistik dan religius sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 UUPA :

1. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia
2. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Konsepsi komunalistik religius memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Hal tersebut tersirat dalam ketentuan pada Pasal 4 ayat (1) UUPA sebagaimana telah disebutkan dalam sub bab sebelumnya, sehingga hak-hak perorangan atas tanah dimungkinkan dalam lingkup hak bangsa.

Hak – hak perorangan atas tanah yang bersumber langsung dari hak bangsa adalah hak – hak primer. Hak – hak primer dalam hal ini meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai yang diberikan oleh Negara. Adapun hak sekunder adalah hak – hak perorangan atas tanah yang tidak langsung bersumber dari hak bangsa, melainkan diberikan oleh pemegang hak primer. Hak sekunder diantaranya adalah hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa dan lainnya.¹³

Selain menganut konsepsi komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, UUPA juga menganut prinsip nasionalitas dimana hanya WNI yang

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal.234.

dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi sebagaimana yang sudah jelas dan tegas dinyatakan dalam UUPA bahwa warga negara asing tidak dapat menguasai tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan menggunakan hak milik.

Berkaitan dengan ketentuan-ketentuan mengenai larangan penguasaan hak atas tanah dengan hak milik bagi warga negara asing atau peraturan mengenai hak tertentu yang dapat dimiliki oleh warga negara asing terkait dengan hunian atau tempat tinggal di wilayah Republik Indonesia tersebut di atas, hingga saat ini masih banyak ditemukan kasus dimana warga negara asing yang mempunyai hunian atau rumah atau tanah yang dikuasai dengan hak milik di wilayah Indonesia, khususnya di daerah pariwisata seperti Bali dan Lombok. Kepemilikan atas hunian atau rumah atau tanah tersebut didasarkan pada perjanjian yang dibuat antara Warga Negara Asing tersebut dengan Warga Negara Indonesia.

Dalam praktiknya banyak terjadi penyelundupan hukum oleh Warga Negara Asing untuk menguasai Hak Milik melalui berbagai cara, pada umumnya dengan membuat satu paket perjanjian antara Warga Negara Asing sebagai penerima kuasa dan Warga Negara Indonesia sebagai pemberi kuasa yang memberikan kewenangan kepada Warga Negara Asing untuk menguasai hak atas tanah dan melakukan segala perbuatan hukum terhadap tanah tersebut, yang secara yuridis dilarang oleh Undang-Undang, dalam hal ini UUPA. Pihak-pihak yang terkait punya hak dan kewajiban yang sudah tertuang dalam Perjanjian.

Hukum perjanjian yang menganut sistem terbuka memberikan kebebasan berkontrak dan karenanya dapat dimungkinkan pembuatan suatu perjanjian yang mengikat para pihak dalam perjanjian tersebut sebagai undang-

undang. Perjanjian merupakan hal pokok dan penting dalam penggunaan konsep *nominee* karena terdapatnya *nominee agreement* yang dibuat oleh dan antara para pihak. Pihak yang ditunjuk sebagai *nominee* adalah pihak yang sesungguhnya akan menikmati kemanfaatan dari benda yang dimiliki oleh *nominee* (*beneficial owner*). *Nominee agreement* lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian (*pacta sunt servanda*) dan itikad baik para pihak.

Suatu perjanjian adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya jika ditinjau dari aspek kebebasan untuk membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan isi perjanjian dan kebebasan untuk menandatangani perjanjian. Ketiga aspek tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat.

Asas kebebasan berkontrak erat kaitannya dengan asas kekuatan mengikat suatu perjanjian menurut BW, mengandung arti bahwa pembuat undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri hubungan hukum antara mereka, meliputi menetapkan *causa*, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan, bentuk serta judul, melalui suatu perjanjian dan sekaligus memberikan kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Pembatasan yang terdapat dalam asas kebebasan berkontrak adalah batasan terhadap keabsahan suatu perjanjian dan batasan terhadap isi suatu perjanjian (dalam arti batasan tersebut dapat dipakai sebagai dasar oleh para pihak yang membuatnya untuk mengubah dan/atau melengkapi isi perjanjian). Batasan yang menyangkut keabsahan perjanjian mengandung arti bahwa suatu perjanjian dianggap sah oleh para pihak yang membuatnya apabila dalam pembuatan perjanjian tersebut telah memenuhi keempat unsur yang

disyaratkan oleh ketentuan Pasal 1320 BW, sedangkan batasan yang mengenai isi perjanjian dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1339 BW, yang berbunyi sebagai berikut:

“Persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh keputusan, kebiasaan dan undang-undang.”

Perbuatan hukum dibatasi akibat hukumnya oleh tiga hal, yaitu jika dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan, atau ketertiban umum.¹⁴ Konsekuensi Hukum bila perjanjian dibuat bertentangan dengan kausa tersebut adalah dapat menjadi penyebab perjanjian bersangkutan tidak sah atau maka perjanjian batal demi hukum (*void nictig*). Pembatasan berikutnya dapat juga disimak ketentuan Pasal 1337 BW, yang dengan jelas menyebutkan bahwa para pihak tidak bebas untuk mengadakan perjanjian yang menyangkut kausa yang dilarang oleh Undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum

Perjanjian *Nominee* bisa dikatakan perjanjian simulasi (perjanjian pura-pura) yang dilakukan oleh beberapa pihak dalam hal ini Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing bahwa mereka keluar menunjukkan seolah-olah terjadi perjanjian antara mereka, namun sebenarnya secara rahasia mereka setuju bahwa perjanjian yang nampak keluar itu tidak berlaku, ini dapat terjadi dalam hal hubungan hukum antara mereka tidak ada perbuatan apa-apa atau bahwa dengan perjanjian pura-pura itu akan berlaku hal

lain. Jadi ada pertentangan antara kehendak dari para pihak dengan kenyataan keluar. Sehingga perjanjian itu dapat batal demi hukum berdasarkan Pasal 1337 BW, suatu sebab yang terlarang, dan pihak ketiga yang dirugikan dapat membatalkan hal ini.¹⁵

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 UUPA 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.

Keabsahan Perjanjian *Nominee* apabila ditinjau BW, maka perjanjian ini melanggar Pasal 1320 ayat (4) BW yaitu mengenai suatu sebab yang halal, hal ini dikarenakan Perjanjian *Nominee* ini melanggar Pasal 21 ayat (1) UUPA maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Batal demi hukum menurut Pasal 1265 menyatakan bahwa :

”Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”.

¹⁴ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hal. 148.

¹⁵ Purwahid Patrik, “*Dasar – Dasar Hukum Perikatan*”, Mandar maju, Semarang, 1994, hal 58.

Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian bukanlah yang dimaksud dengan sebab yang halal. Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang – undang. Yang diperhatikan oleh hukum adalah tindakan orang – orang dalam masyarakat¹⁶. Sehingga dalam hal ini, ”sebab yang halal” adalah mengenai objek atau isi dan tujuan prestasi yang terkandung dalam perjanjian itu sendiri, bukan mengenai suatu sebab yang menjadi latar belakang dibuatnya suatu perjanjian.¹⁷

Pasal 1335 BW menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan *causa* yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Perjanjian *Nominee* yang dibuat oleh Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing tersebut didasarkan pada *causa* yang palsu yaitu perjanjian yang dibuat dengan pura-pura untuki menyembunyikan *causa* yang sebenarnya tidak diperbolehkan. Dalam Perjanjian *Nominee* tersebut sudah jelas bahwa *causa*-nya adalah palsu atau terlarang karena mengakibatkan dilanggarnya ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA.¹⁸

Dengan demikian maka perjanjian tersebut dianggap sudah batal dari semula dan apabila sampai terjadi sengketa maka hakim berwenang mengucapkan pembatalan itu walaupun tidak diminta oleh salah satu pihak atau dengan kata lain batal secara mutlak.

Sertifikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Sah

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Istilah Sertifikat yang terdapat di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia tersebut adalah sertifikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian¹⁹, sedangkan pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyebutkan bahwa :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hal. 19.

¹⁷ Natalia Christine Purba, “Keabsahan Perjanjian *Innominaat* Dalam Bentuk *Nominee Agreement* (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)”, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2006, hal.34-35.

¹⁸ Maria S. W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2008, hal.19.

¹⁹ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia dalam jaringan, <http://bahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php>, diakses pada tanggal 7 Agustus 2015, pukul 21.30.

Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan.”

Pengertian dari sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh Pengadilan. Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam berperkara dipengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

Penerbitan sertifikat dan diberikan kepada yang berhak, bertujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan tanahnya. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik berupa obyek yang meliputi letak, batas, luas dan ada atau tidaknya bangunan atau tanaman di atasnya dan data yuridis yang meliputi haknya, pemegang haknya siapa, ada atau tidaknya beban-beban di atasnya yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan. Dikatakan sebagai data yang benar, selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya dan tidak perlu ditambah dengan bukti tambahan. Sehingga bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah, maka akan mendapat perlindungan hukum dan tidak perlu ada bukti tambahan.

Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang memberikan jaminan kepastian hukum mengenai orang

yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Adanya kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.

Hak Ahli Waris Atas Warisan Berupa Tanah Atas Nama Pewaris Yang Dimiliki Pewaris Dari Perjanjian *Nominee*

Perjanjian *Nominee* pada dasarnya memperlihatkan terdapatnya 2 (dua) pihak, yaitu pihak yang diakui secara hukum dan pihak yang berada di belakang pihak yang diakui secara hukum, dimana 2 (dua) pihak tersebut dalam kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing melahirkan pemisahan kepemilikan atas suatu benda, yaitu pemilik yang diakui secara hukum dan pemilik yang sebenarnya atas benda.

Pada perjanjian *nominee* pada kepemilikan tanah, pemilik yang diakui secara hukum adalah yang namanya tertera pada sertifikat sehingga akan menimbulkan masalah apabila *Nominee* tersebut meninggal dunia terlebih bila para ahli waris dari *Nominee* tersebut merasa memiliki hak atas peninggalan berupa tanah hak milik tersebut.

Menurut konsep hukum waris sebagaimana telah diuraikan di atas, maka yang disebut warisan adalah harta kekayaan atau hutang orang yang meninggal dunia pada orang yang masih hidup. Dengan terputusnya persatuan harta kekayaan karena kematian maka para ahli waris boleh menuntut agar diadakan pemecahan dan pembagian harta peninggalan pewaris.

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa perjanjian *Nominee* yang dibuat oleh Warga Negara Indonesia dengan

Warga Negara Asing tersebut merupakan penyelundupan hukum dan didasarkan pada *causa* yang palsu yaitu perjanjian yang dibuat dengan pura-pura untuk menyembunyikan *causa* yang sebenarnya tidak diperbolehkan oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA dengan demikian maka perjanjian tersebut dianggap sudah batal dari semula.

Menurut Maria S.W. Sumardjono²⁰, pada umumnya dalam perjanjian *nominee* juga disertai dengan adanya surat perjanjian berupa pernyataan ahli waris dari pihak Warga Negara Indonesia yaitu oleh istri dan anaknya yang menyatakan bahwa walaupun tanah hak milik dan bangunan terdaftar atas nama suami/ayahnya tetapi suami/ayahnya bukanlah pemilik sebenarnya dari hak milik dan bangunan tersebut. Namun, sebagaimana dikatakan oleh Subekti,²¹ bahwa tidak semua perjanjian yang dibuat mengikat sebagai Undang-Undang. Hanya perjanjian yang dibuat secara sah yang mengikat kedua belah pihak. Dengan demikian maka surat pernyataan tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dinyatakan batal sejak semula.

Apabila pada suatu saat terjadi sengketa antara pihak warga negara asing dan warga negara Indonesia, warga negara asing tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dikarenakan dalam peraturan pertanahan di Indonesia telah mengatur kepemilikan hak atas tanah untuk warga negara asing adalah hak pakai maka akibat hukum yang ditimbulkan dari sengketa pemilikan tanah ini adalah tanah sertifikat atas warga negara Indonesia akan tetap menjadi milik warga negara Indonesia dan hal ini menimbulkan kerugian bagi warga negara asing.

Dari apa yang telah diuraikan di atas maka meskipun tanah tersebut diperoleh pewaris melalui perjanjian *Nominee* namun apabila nama pewaris

tertera dalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut maka secara hukum tanah tersebut sah sebagai harta kekayaan dari pewaris dan para ahli warisnya secara hukum berhak atas peninggalan dari pewaris yang berupa tanah hak milik tersebut.

PENUTUP

Kesimpulan

- 1) Keabsahan dari Perjanjian *Nominee* menurut hukum yang berlaku di Indonesia adalah tidak memenuhi syarat obyektif dari suatu perjanjian, yaitu adanya sebab yang dilarang oleh Undang-Undang. Perjanjian *Nominee* merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum karena mengatasnamakan tanah yang sebenarnya milik Warga Negara Asing menjadi milik Warga Negara Indonesia meskipun telah secara tegas dilarang oleh Undang-Undang yang ada, sehingga perjanjian ini adalah batal mutlak atau dianggap tidak pernah ada.
- 2) Pemilik yang sah dari suatu tanah hak milik yang kepemilikannya di dasarkan atas Perjanjian *Nominee* menurut hukum yang berlaku di Indonesia adalah yang namanya tertera di sertifikat kepemilikan. Apabila pemilik yang namanya tertera pada sertifikat kepemilikan tersebut meninggal dunia maka tanah hak milik tersebut menjadi harta warisan dan para ahli warisnya berhak atas tanah tersebut.

Saran

- 1) Diperlukan adanya aturan tertulis yang lebih jelas mengenai larangan Perjanjian *Nominee* atas kepemilikan tanah di Indonesia agar tidak timbul kerugian bagi Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing akibat tidak sahnya perjanjian tersebut.
- 2) Masyarakat harus selalu memiliki sifat kehati-hatian terkait dengan hal-hal yang dilarang oleh Peraturan

²⁰ Maria S. W. Sumardjono, *Op.Cit.*, hal.15.

²¹ Subekti, *Op.Cit.*, hal.39.

Perundang-Undangan dalam bidang pertanahan guna menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

BukuBuku

- A.P. Parlindungan, Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung, 1998.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- Maria S. W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2008.
- Purwahid Patrik, “*Dasar – Dasar Hukum Perikatan*”, Mandar maju, Semarang, 1994.
- Ridwan Khairandy, “*Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*”, cet.2, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2004.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, cet.3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- , *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, cet.2, Sinar Grafika, Jakarta 2004.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta 2002

Jurnal Dan Thesis

- Gunawan Widjaja, “Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman

Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik” dalam *Jurnal Hukum dan Pasar Modal* (Volume III Edisi 4, Agustus-Desember 2008).

Miggi Sahabati, “Perjanjian *Nominee* Dalam Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Penanaman Modal Dan Undang-Undang Kewarganegaraan”, Tesis, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011.

Natalia Christine Purba, “Keabsahan Perjanjian *Innominaat* Dalam Bentuk *Nominee Agreement* (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)”, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2006

Lain-Lain

- <http://bahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php>.
- www.investopedia.com
- www.irmadevita.com
- www.thefreedictionary.com