

PEMBATALAN HAK ATAS TANAH OBJEK NOMINEE AGREEMENT

Erly Aristo¹, Karen Michaelia Arifin², Carrissa Shannon Lie³

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Surabaya

Kampus Tenggilis, Raya Kalirungkut, Surabaya, Jawa Timur - 60293

³Fakultas Hukum, Universitas Airlangga

Jl. Dharmawangsa Dalam Selatan, Kec. Gubeng, Surabaya, Jawa Timur - 60286

Vincent.erly@staff.ubaya.ac.id

Abstract

Property rights are defined as rights that are hereditary, strongest and most fulfilled. Article 21 of the Basic Agrarian Law stipulates that only Indonesian citizens can own property rights. This prevents foreigners from acquiring land with property rights. Therefore, they use the Nominee Agreement which can indirectly help them obtain ownership rights in Indonesia. This study is intended to analyze the validity of the issued Land Rights Certificates on land obtained under the Nominee Agreement and what the Indonesian government should do about the problem. This research is a normative legal research that focuses on examining existing laws and legal concepts related to these problems. Regarding the problems in this study, not only the nominee agreement was canceled but also the land ownership rights obtained with the nominee agreement must also be canceled.

Keywords: *land law, nominee agreement, right of ownership*

Abstrak

Hak milik diartikan sebagai hak yang bersifat turun temurun, terkuat dan paling terpenuhi. Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik. Ini mencegah orang asing memperoleh tanah dengan hak kepemilikan. Oleh karena itu, mereka menggunakan perjanjian pinjam nama yang secara tidak langsung dapat membantu mereka memperoleh hak kepemilikan di Indonesia. Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis keabsahan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan atas tanah yang diperoleh berdasarkan perjanjian pinjam nama dan apa yang harus dilakukan oleh pemerintah Indonesia terhadap masalah tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang fokus mengkaji undang-undang yang ada dan konsep-konsep hukum yang terkait dengan masalah tersebut. mengenai permasalahan dalam penelitian ini, tidak hanya perjanjian nominee saja yang dinyatakan batal tetapi juga hak kepemilikan atas tanah yang diperoleh dengan perjanjian nominee juga harus dinyatakan batal.

Kata kunci : hukum pertanahan, perjanjian pinjam nama, hak milik

Pendahuluan

Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi memiliki kewajiban untuk mengatur pemenuhan kebutuhan utama masyarakat. Salah satu kebutuhan utama yang perlu diatur oleh negara adalah terkait kepemilikan tanah. Di Indonesia, kewenangan negara untuk mengatur dibidang pertanahan didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945) yang berbunyi "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Kewenangan negara dalam pengaturan di

bidang pertanahan diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjabarkan kewenangan Hak Menguasai Negara adalah untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan

perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar kewenangan pemerintah untuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi maka ditentukanlah hak-hak atas permukaan bumi, yang dikenal dengan tanah, yang dapat dipunyai oleh orang secara mandiri maupun bersama-sama serta badan hukum (Santoso, 2006). Hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh seseorang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan Undang-undang

Diantara hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA tersebut, satu-satunya hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh warga negara asing adalah Hak Pakai. Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Penggunaan tanah Hak Pakai bagi warga negara asing dibatasi jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun serta dapat diperbaharui sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Adanya jangka waktu pada Hak Pakai menyebabkan warga negara asing mencari-cari cara untuk dapat memperoleh Hak Milik, mengingat Hak Milik merupakan satu-satunya hak atas tanah yang tidak dibatasi suatu jangka waktu.

Salah satu cara yang dilakukan warga negara asing untuk dapat memperoleh hak milik atas tanah adalah dengan membuat *Nominee Agreement* atau dikenal dengan perjanjian pinjam nama. *Nominee Agreement* merupakan perjanjian antara yang dibuat antara *nominee* dan *beneficiary* (Garner, 2009).

1. *A person who is proposed for an office, membership, award or like title or status.*
2. *A person designated in act in place of another, usually in a very limited way.*

3. *A party who hold bare legal title for the benefit of others or who receives and distributes funds for the benefit of others.*

4. Sedangkan yang dimaksud dengan *Beneficiary* adalah: (Garner, 2009)

5. *A person for whose benefit property is held in trust*

6. *A person to whom another is in a fiduciary relation, whether the relation is one of agency, guardianship or trust*

7. *A person who is initially entitled to enforce a promise, whether that person is the promisee or a third party.*

Dari pengertian tersebut, maka *nominee* dalam *Nominee Agreement* dapat diartikan sebagai orang yang memegang suatu hak untuk keuntungan pihak lain, sedangkan *beneficiary* dalam *Nominee Agreement* adalah seseorang yang mendapat keuntungan atas benda yang dititipkan kepada orang lain. Apabila melihat pengertian diatas, maka dapat diartikan bahwa *Nominee Agreement* merupakan suatu kesepakatan antara dua orang atau lebih, yang mana terdapat dua pihak yakni sebagai pihak *nominee* yang tercatat secara hukum dan pihak *beneficiary* yang menikmati setiap keuntungan dan/atau kemanfaatan dari tindakan pihak *nominee* (Saraswati & Westra, 2018). Di dalam Sistem Hukum Indonesia tidak dikenal adanya *Nominee Agreement*, sehingga tidak ditemukan adanya pengaturan secara tegas dan khusus terkait dengan perjanjian itu (Hetharie, 2019).

Penggunaan *Nominee Agreement* dapat ditemukan di beberapa wilayah Indonesia, salah satu negara yang paling sering ditemukan penggunaannya adalah Bali. Bali merupakan yang merupakan daerah pariwisata yang paling banyak diminati untuk berinvestasi, terutama oleh warga negara asing. Warga negara asing hanya diperkenankan untuk memiliki tanah dengan hak pakai. Meskipun begitu karena adanya berbagai pertimbangan seperti jangka waktu, warga negara asing yang ingin berinvestasi di Bali tetap menghendaki tanah yang berstatus hak milik. Oleh karena itu dengan adanya *Nominee Agreement*, dimungkinkan WNA melakukan penyelundupan hukum yakni dengan menggunakan nama warga negara Indonesia sebagai kedok untuk memperoleh tanah dengan status hak milik (Fitria, 2018).

Penggunaan *Nominee Agreement* dalam pendaftaran tanah membawa akibat hukum bukan hanya pada keabsahan *Nominee Agreement* namun juga pada keabsahan pada sertifikat hasil pendaftaran tanah objek *Nominee Agreement*. Dari uraian tersebut diatas, maka masalah yang hendak dikaji dalam tulisan ini adalah sebagai berikut: Pertama, apakah sertifikat hak atas tanah objek dari *nominee agreement* yang dikeluarkan pemerintah adalah sah? Kedua, apa yang dapat dilakukan pemerintah terhadap hak atas tanah objek *nominee agreement*?

Metode Penelitian

Metode yang digunakan untuk menjawab problematika dalam tulisan ini adalah metodologi penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang diangkat (Marzuki, 2005).

Dalam penelitian hukum ini dilakukan beberapa pendekatan masalah, yaitu: (Marzuki, 2005)

1. *Statute Approach* (pendekatan perundang-undangan) yang dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan masalah yang diangkat, antara lain UUPA, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait.
2. *Conceptual Approach* (pendekatan konseptual) yang dilakukan dengan cara menelaah pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang ada terkait masalah yang diangkat.
3. *Case Approach* (pendekatan kasus) yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang diangkat yang telah mendapatkan kekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.Dps dan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 288/1973 Pdt.

Hasil dan Pembahasan

Keabsahan Sertifikat Hak Atas Tanah Objek *Nominee Agreement*

Nominee Agreement dalam bidang pertanahan merupakan suatu perjanjian tidak bernama. Sebagai suatu perjanjian tidak bernama, *Nominee Agreement* juga tunduk pada ketentuan-ketentuan terkait perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*). Dalam Pasal 1320 *Burgelijk Wetboek* terdapat 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yang harus dipenuhi: (Hernoko, 2008)

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri (*de toesteming van degenen die zich verbinden*). Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak dan pernyataan pihak yang satu bersesuaian dengan pernyataan pihak yang lain. Para pihak kemudian saling mengikatkan diri satu dengan yang lain (konsensualisme).
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaaamheid om eene verbintenis aan te gaan*). Kecakapan dalam hal ini adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa diganggu gugat. Kecakapan seseorang atau pribadi (*person*) dilihat dari standar usia kedewasaan, sedangkan untuk badan hukum (*rechtspersoon*) diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).
3. Suatu hal atau obyek tertentu (*een bepaald onderwerp*). Objek tertentu dalam hal ini merupakan suatu kewajiban (prestasi) yang menjadi pokok perjanjian. Pengaturan ini dimaksudkan agar sifat dan luas kewajiban (prestasi) para pihak dapat ditentukan dan dilaksanakan.
4. Suatu sebab yang diperbolehkan (*eene geoorloofde oorzaak*). Sebab yang diperbolehkan merujuk pada apa yang menjadi tujuan dari para pihak dalam membuat perjanjian tersebut. Tujuan disini merupakan tujuan bersama para pihak (tujuan objektif), yang mana tujuan tersebut tidak boleh melanggar hukum yang berlaku.

Dari keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, *Nominee Agreement* tidak memenuhi syarat perjanjian terkait suatu sebab yang diperbolehkan. Hal ini didasarkan pada tujuan adanya suatu *Nominee Agreement* pada bidang pertanahan adalah untuk menghindari pelanggaran hukum. Pelanggaran hukum tersebut antara lain terkait kepemilikan tanah oleh subjek yang tidak berhak, kepemilikan tanah yang melebihi maksimal tanah maupun laporan pajak. Secara tegas dinyatakan dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perjanjian atau perikatan harus sesuai dengan itikad baik, serta dilaksanakan karena adanya sebab-sebab tertentu, namun dalam praktiknya justru *Nominee Agreement* sering digunakan untuk melakukan penyelundupan hukum (Budiarso et al., 2018). Oleh sebab itu *Nominee Agreement* dalam bidang pertanahan merupakan perjanjian yang batal demi hukum (*neitig*) karena kausa dalam *Nominee Agreement* melanggar hukum.

Pada hakikatnya, *Nominee Agreement* dalam pengalihan tanah berisikan tentang pernyataan penyerahan penguasaan tanah dan/atau bangunan oleh warga negara Indonesia kepada warga negara asing, sehingga warga negara asing dapat menunjuk seseorang sebagai pihak ketiga orang pribadi warga negara Indonesia atau Badan yang mewakili kepentingan dari warga negara asing tersebut (Rafif, 2019). *Nominee Agreement* yang batal demi hukum, tidak serta merta menyebabkan perjanjian pengalihan hak menjadi batal. Hal ini dikarenakan *Nominee Agreement* bukan merupakan perjanjian dasar dari perjanjian pengalihan hak. *Nominee Agreement* merupakan perjanjian yang terpisah dari perjanjian pengalihan hak. Hal ini yang menyebabkan banyaknya putusan pengadilan terkait *Nominee Agreement* dalam bidang pertanahan yang menyatakan *Nominee Agreement* batal dan tanah menjadi milik pihak nominee sesuai dengan nama yang tercantum pada sertifikat tanah. Meskipun *Nominee Agreement* merupakan perjanjian yang terpisah dari perjanjian pengalihan hak, seharusnya *Nominee Agreement* ini dapat mempengaruhi keabsahan dari perjanjian pengalihan hak. Hal tersebut dikarenakan perjanjian pengalihan tersebut telah dibuat dengan kausa yang tidak diperbolehkan oleh hukum. Adanya perjanjian pengalihan hak tersebut merupakan alat yang

digunakan pihak dalam *Nominee Agreement* untuk mendapatkan hak atas tanah yang menjadi objek *Nominee Agreement*. Oleh sebab itulah, maka kausa yang dibuat dalam perjanjian pengalihan hak adalah kausa yang tidak diperbolehkan, dan menyebabkan perjanjian pengalihan hak atas tanah menjadi batal demi hukum (*neitig*) juga.

Perjanjian pengalihan hak atas tanah merupakan landasan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal tersebut mengakibatkan dengan tidak terpenuhinya syarat keabsahan pada perjanjian pengalihan jual beli maka pendaftaran pengalihan hak yang dilakukan mengandung kecacatan. Pendaftaran pengalihan hak atas tanah merupakan suatu upaya pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan apabila terdapat perubahan pada data fisik maupun data yuridis terhadap objek tanah yang telah terdaftar. Perubahan data yuridis akibat pendaftaran pengalihan hak mengakibatkan perubahan terhadap buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang merupakan suatu keputusan tata usaha negara (KTUN). KTUN sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara yang berisi Tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Sebagai suatu KTUN, sertifikat hak atas tanah telah memenuhi unsur-unsur KTUN dimana sertifikat hak atas tanah merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional dalam bidang tata usaha negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam menentukan keabsahan dari sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan atas tanah yang diperoleh dengan *Nominee Agreement*, maka sertifikat tersebut harus memenuhi syarat keabsahan dari KTUN, yang

mana menurut teori Van Der Pot syarat tersebut dibagi menjadi dua golongan yaitu: (Utrecht, 1960)

- a. Syarat-syarat materiil:
 1. Alat negara yang membuat ketetapan harus berkuasa;
 2. Dalam kehendak alat negara yang membuat ketetapan tidak boleh ada kekurangan;
 3. Ketetapan harus berdasarkan suatu keadaan (situasi) tertentu;
 4. Ketetapan harus dapat dilakukan, dan tanpa melanggar peraturan-peraturan lain menurut "isi dan tujuan" sesuai dengan peraturan yang menjadi dasar ketetapan itu.
- b. Syarat-syarat formil:
 1. Syarat-syarat yang ditentukan berhubung dengan persiapan dibuatnya ketetapan dan berhubung dengan cara dibuatnya ketetapan, harus dipenuhi;
 2. Ketetapan harus diberi bentuk yang ditentukan;
 3. Syarat-syarat yang ditentukan berhubung dengan dilakukan ketetapan harus dipenuhi;
 4. Jangka waktu yang ditentukan antara timbulnya hal-hal yang menyebabkan dibuatnya ketetapan dan diumumkan ketetapan itu, tidak boleh dilewati.

Keabsahan dari suatu penetapan KTUN pada hakikatnya dapat dilihat apakah penetapan tersebut sudah sesuai dengan hukum atau tidak, yang mana suatu penetapan KTUN harus sesuai dengan prinsip legalitas (Hadi & Michael, 2017). Lalu, dari kedua golongan syarat keabsahan diatas, E. Utrecht merangkumnya menjadi empat syarat sebagai berikut: (Utrecht, 1960)

1. Ketetapan harus dibuat oleh alat (*organ*) yang berkuasa (*bevoeghd*)(membuatnya);
2. Karena ketetapan suatu pernyataan kehendak (*wilsverklaring*), maka pembentukan kehendak itu tidak boleh memuat kekurangan yuridis (*geen juridische gebreken in de wilsvorming*);
3. Ketetapan harus diberi bentuk (*vorm*) yang ditetapkan dalam peraturan yang menjadi dasarnya dan pembuatannya harus juga memperhatikan cara (*prosedure*) membuat ketetapan itu, bilamana cara itu ditetapkan

dengan tegas dalam peratran dasar tersebut;

4. Isi dan tujuan ketetapan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar.

Berdasarkan pendapat E. Utrecht, dapat disimpulkan bahwa aspek yang menjadi syarat dari keabsahan suatu keputusan adalah aspek wewenang, aspek tidak mengandung kekurangan yuridis, aspek bentuk dan prosedur serta aspek isi dan tujuan (Putra, 2020). Kemudian terbitlah Undang-undang Administrasi Peme-rintahan sebagai hukum administrasi negara materiil, yang pada Pasal 52 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("UU Administrasi Pemerintahan") diatur terkait syarat keabsahan suatu keputusan yakni:

- a. Ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (kewenangan);
- b. Dibuat sesuai prosedur (prosedur);
- c. Substansi yang sesuai dengan obyek keputusan (substansi).

Syarat keabsahan KTUN yang didasarkan UU Administrasi Pemerintahan sudah sejalan dengan praktiknya di Pengadilan Tata Usaha yang menggunakan wewenang, prosedur, serta substansi sebagai kriteria dalam menilai suatu keputusan yang dibuat.

Definisi dari wewenang dapat ditemukan pada Pasal 1 angka 5 UU Administrasi Pemerintahan, yaitu wewenang adalah hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Kemudian Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa:

Sebagai konsep hukum publik, wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum. Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum. Komponen dasar hukum, bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya dan komponen konformitas hukum, mengan-dung makna adanya standard wewenang, yaitu standard umum (semua jenis wewenang) dan standard khusus (untuk jenis wewenang tertentu). (Hadjon, Tentang Wewenang, 1997)

Pada dasarnya setiap penetapan KTUN harus didasarkan pada wewenang yang sah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan, yang mana tindak pemerintah wajib didasarkan pada norma wewenang yang diperolehnya, baik yang diperoleh secara delegasi, atribusi, ataupun mandat. Apabila melihat dari segi kewenangan, sertifikat hak atas tanah dikeluarkan oleh BPN yang merupakan pejabat yang berwenang di bidang pertanahan. Berdasarkan ketentuan pada Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, BPN berwenang untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah, yang kemudian pendaftaran tanah akan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan bantuan PPAT atau pejabat lainnya.

Perihal prosedur dapat dimengerti melalui pendapat Juli Ponce menyatakan bahwa dalam Hukum Administrasi, prosedur memiliki dua fungsi, yaitu: (Ponce, 2005)

a. *Noninstrumental function: administrative procedure plays a role by itself without linked to the final decision that is its output. Among these functions can be highlighted at least following:*

1. *Protection of personal dignity (a dignified approach linked to Kant's ideas);*
2. *Promotion of citizens' participation (sometimes associated with deliberative democracy following Habermas' ideas, for example);*
3. *Enhancing transparency and accountability; and*
4. *Improvement of legitimacy. Administrative procedure compensate for the lack of formal rationality owing to the lack of formal rationality owing to the lack of legal predetermination in the case of existing discretionary areas of judgement, offering an extra legitimacy based on more democracy and better quality of the output.*

b. *Instrumental functions: from this perspective, administrative procedure guarantees the correctness of substantive outcome. Administrative procedure is useful for:*

1. *The protection of rights and interest (the procedure then acting as a legal "shield"); and*
2. *The promotion of good administration and, consequently, the quality of final decisions, especially if discretionary power exist.*

Berdasarkan uraian yang disampaikan oleh Juli Ponce dapat dilihat bahwa dalam penetapan KTUN, peranan prosedur sangat penting yang mana dapat mewujudkan legitimasi, tanggung jawab, transparansi, serta perlindungan bagi hak dan kepentingan warga negara. Bahkan prosedur juga menjadi "legal shield" bagi pemenuhan hak dan kepentingan warga negara. Prosedur pendaftaran tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan serta memenuhi kelengkapan dari tanah yang akan didaftarkan, seperti identitas pemohon, data fisik, dan data yuridis.

Philippus M. Hadjon berpendapat bahwa terkait dengan substansi, kekuasaan pemerintah dibatasi secara substansi, yang mana aspek substansial berkaitan dengan pertanyaan "apa" dan "untuk apa" (Hadjon, 1994). Pertanyaan "apa" berhubungan dengan ada atau tidaknya tindakan sewenang-wenang (*willekeur*) oleh pemerintah, sedangkan pertanyaan "untuk apa" berhubungan dengan tindakan penyalahgunaan wewenang (*detournement de pouvoir*) (Hadi & Michael, 2017). Dalam keputusan penetapan KTUN badan/pejabat yang berwenang tidak diperbolehkan untuk melakukan tindakan sewenang-wenang atau tindakan penyalahgunaan wewenang. Dalam hal ini, tindakan sewenang-wenang berkaitan dengan dasar dari pertimbangan yang dibuat oleh badan/pejabat yang berwenang menerbitkan KTUN, sedangkan tindakan penyalahgunaan wewenang berkaitan dengan tujuan ditetapkan KTUN tentang penyalahgunaan wewenang. Badan/pejabat yang berwenang dalam menetapkan KTUN menggunakan kewenangannya dengan tujuan diluar dari tujuan yang sudah ditetapkan dalam peraturan perundangan-perundangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 8 ayat (2) UU Administrasi Pemerintahan, badan/pejabat yang berwenang menetapkan KTUN harus menggunakan wewenang yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan AUPB. Berdasarkan Pasal 64 ayat (1) huruf c UU Administrasi pemerintah, yang dimaksud dengan cacat substansi adalah sebagai berikut:

1. Keputusan tidak dilaksanakan oleh penerima keputusan sampai batas waktu yang ditentukan;
2. Fakta-fakta dan syarat-syarat hukum menjadi dasar keputusan telah berubah;

3. Keputusan dapat membahayakan dan merugikan kepentingan umum;
4. Keputusan tidak digunakan sesuai dengan tujuan yang tercantum dalam isi keputusan.

Dengan tidak dipenuhinya syarat keabsahan suatu keputusan, maka akan menimbulkan keputusan yang cacat wewenang, cacat prosedur, ataupun cacat substansial. Hal tersebut dapat mengakibatkan keputusan tersebut menjadi tidak sah. Dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah, terlebih dahulu pihak *Beneficiary* dan *Nominee* melakukan pendaftaran tanah yang diatur di dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah ini perlu dilakukan supaya memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan, yang nantinya dapat dibuktikan sebagai alat pembuktian yang kuat. Penelitian terkait dengan perubahan penggunaan tanah yang dilakukan oleh Yami dan Snyder (2016) menunjukkan bahwa pendaftaran tanah memiliki pengaruh yang baik pada pemanfaatan tanah sebab mengurangi ketakutan pemilik tanah akan kehilangan tanahnya (Sirait et al., 2020). Apabila dilihat dari segi pendaftaran tanah, pendaftaran tanah dengan adanya *Nominee Agreement* mengandung kecacatan prosedural materiil sebab pendaftaran yang dilakukan didasarkan atas suatu kebohongan. Hal ini dikarenakan data yang didaftarkan pada sertifikat tanah bukanlah data milik pemilik tanah yang sesungguhnya, atau dengan kata lain adanya pemalsuan data yang mana bertentangan dengan ketentuan dalam UUPA. Dalam sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*), akta dalam sistem pendaftaran hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah (Hayati, 2016). Oleh karena itu, sertifikat hasil pendaftaran tanah objek *Nominee Agreement* adalah tidak sah karena berasal dari data yuridis yang tidak benar.

Pembatalan Sertifikat Akibat Nominee Agreement

Sertifikat hasil pendaftaran tanah objek *Nominee Agreement* tidak sah sebab adanya pemalsuan data dalam proses pendaftarannya sehingga terdapat kecacatan prosedural materiil. Tidak sahnya sertifikat sebagai salah

satu KTUN, menimbulkan akibat hukum tertentu. Utrecht berpendapat bahwa terdapat tiga akibat hukum tidak sahnya suatu keputusan, yaitu: (Setiawan et al., 2017)

- a) Keputusan batal karena hukum (*nietigheid van rechtswege*)

Akibat dari suatu perbuatan untuk sebagian atau seluruhnya bagi hukum dianggap tidak ada (dihapuskan) tanpa diperlukan suatu keputusan hakim atau keputusan suatu badan pemerintahan lain yang berkompeten untuk menyatakan batalnya sebagian atau seluruh akibat itu.

- b) Keputusan batal (*nietig*)

Bagi hukum perbuatan yang dilakukan tidak ada dan akibat perbuatan itu juga dianggap tidak pernah ada.

- c) Keputusan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*)

Bagi hukum perbuatan yang dilakukan dan akibatnya dianggap tidak ada sampai waktu pembatalan oleh hakim atau oleh suatu badan pemerintah lain yang berkompeten (pembatalan diadakan karena perbuatan tersebut mengandung kekurangan).

Tidak sahnya sertifikat karena tidak memenuhi syarat prosedur dapat menimbulkan akibat hukum berupa keputusan batal atau keputusan dapat dibatalkan. Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 56 ayat (2) UU Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi: "Keputusan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf b dan huruf c merupakan Keputusan yang batal atau dapat dibatalkan". Pada ketentuan tersebut, diberikan alternatif terkait akibat hukum yang akan diberikan. Begitu pula dengan pendapat dari A. W Bradley dan K. D Ewing yang berbunyi seperti ini:

Keputusan yang bertentangan dengan ketentuan prosedural harus dinyatakan batal. Tetapi, tidak semua keputusan yang bertentangan dengan ketentuan prosedural adalah batal. Keputusan batal adalah keputusan yang melanggar persyaratan prosedur yang bersifat wajib (*procedural requirements which are mandatory*) dan tidak untuk keputusan yang melanggar prosedur yang bersifat petunjuk (*directory*). (Efendi & Poernomo, 2017)

Meski keputusan tersebut tetap dilakukan pembatalan, namun akibat hukum

antara Batal (*Nietig*) dan Dapat Dibatalkan (*Vernietigbaar*) tidak sama sebab harus disesuaikan dengan bentuk kesalahan atau kecacatan yang terdapat pada keputusan tersebut. Keputusan yang Batal (*Nietig*) berarti keputusan dinyatakan batal sejak awal (*ex tunc*), yang mana perbuatan dan akibatnya dianggap tidak pernah ada. Dalam pembatalan keputusan tersebut diperlukan putusan pengadilan atau keputusan dari badan/pejabat pemerintah yang berwenang, yang mana sifat putusan atau keputusan tersebut deklatur atau hanya menegaskan kembali. Sedangkan keputusan yang Dapat Dibatalkan (*Vernietigbaar*) berarti keputusan dinyatakan batal sejak sekarang (*ex nunc*), yang mana perbuatan dan akibatnya dianggap ada sampai saat pembatalan. Dalam merealisasikan pembatalan keputusan tersebut diperlukan putusan pengadilan atau keputusan dari badan/pejabat pemerintah yang berwenang, yang mana sifat putusan atau keputusan tersebut konstitutif yakni menciptakan keadaan hukum yang baru. Diperjelas lagi dalam Pasal 66 ayat (2) UU Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi: "Dalam hal Keputusan dibatalkan, harus ditetapkan Keputusan yang baru dengan mencantumkan dasar hukum pembatalan dan memperhatikan AUPB". Ketentuan tersebut diterbitkan dengan maksud untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan memberikan dasar bagi pihak yang menerima keputusan tersebut ketika ingin menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Terhadap sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan atas tanah yang diperoleh melalui Nominee Agreement tidak dapat dikategorikan sebagai keputusan yang Dapat Dibatalkan (*Vernietigbaar*) ataupun keputusan yang Batal Demi Hukum (*nietigheid van rechtswege*), melainkan terkategori sebagai keputusan yang Batal (*Nietig*).

Kewenangan bagi badan/pejabat pemerintah yang berwenang dalam mengeluarkan putusan atau keputusan tersebut didasarkan atas Asas *Contrarius Actus*, yang memiliki arti sebagai berikut:

"Suatu keadaan hukum yang lahir oleh tindakan badan/pejabat pemerintah (dengan peraturan atau keputusan) hanya dapat diubah atau dibatalkan oleh badan/pejabat pemerintahan yang melahirkan keadaan hukum tersebut serta dengan tindakan yang sama,

yaitu dengan peraturan atau keputusan yang sama pada saat melahirkan keadaan hukum yang akan diubah atau dibatalkan." (Efendi & Poernomo, 2017)

Sehingga dapat disimpulkan bahwa berdasarkan Asas *Contrarius Actus*, yang berhak untuk mengeluarkan putusan atau keputusan dalam rangka melakukan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah adalah badan/pejabat yang menerbitkan sertifikat tersebut yakni BPN, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hal tersebut diatur juga dalam Pasal 66 ayat (3) UU Administrasi Pemerintahan bahwa Keputusan pembatalan dapat dilakukan oleh:

- a. Pejabat pemerintahan yang menetapkan keputusan;
- b. Atasan Pejabat yang menetapkan keputusan;
- c. Atas putusan Pengadilan.

Pada pasal tersebut terdapat pilihan, yang mana pembatalan suatu Keputusan dapat dilakukan atas putusan pengadilan. Padahal akibat hukum dari pembatalan sertifikat berbeda dengan akibat hukum dari putusan pengadilan. Putusan pengadilan baru akan dikeluarkan apabila terdapat gugatan di pengadilan perdata, yang mana putusan yang diberikan terkait dengan siapa pemilik yang sebenarnya dari tanah tersebut. Sehingga yang ditekankan adalah mengadili persoalan keabsahan daripada perjanjian Nominee tersebut. Berbeda halnya apabila BPN yang mencabut sertifikat hak atas tanah tersebut, yang mana jika sertifikat tersebut dicabut oleh BPN melalui pembatalan sertifikat, maka tanah tersebut akan kembali menjadi tanah negara. Jadi tanah tersebut tidak menjadi milik salah satu pihak, melainkan kembali menjadi milik negara. Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 menyatakan karena Pembatalan Sertifikat Tanah adalah wewenang administrasi, wewenang instansi yang menerbitkan Sertifikat Tanah, maka amar putusan dari pengadilan cukup untuk memerintahkan kepada Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara Pertanahan (BPN) untuk membatalkan Sertifikat Tanah yang bersangkutan. (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 716 K/SIP/1973, 1973). Terdapat beberapa putusan yang dapat dicermati seperti berikut:

- a. Putusan Nomor 82/Pdt.G/2013/ PN.Dps antara Eileen Marther melawan Nyoman Sutopo, Farhat Said, Eddy Nyoman Winarto dan Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat). Penggugat yang merupakan seorang warga negara asing membeli tanah Hak Milik yang kemudian di atasnya dibangun villa pada tahun 1998. Kemudian tergugat yang merupakan seorang warga negara Indonesia menawarkan supaya namanya dapat digunakan, mengingat warga negara asing tidak dapat memiliki tanah di Indonesia. Lalu, dibuatlah sebuah pernyataan di hadapan Notaris bahwa tanah seluruhnya dibiayai oleh Penggugat dan mengakui kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut. Dibuatlah pula Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dan dipegang oleh Tergugat I di Bali. Ternyata pada tahun 2010, Tergugat I telah menjual tanah dan bangunan villa tersebut kepada tergugat II berdasarkan akta jual beli di Notaris (Tergugat III) tanpa sepengetahuan Penggugat. Sertifikat yang dibuat sudah dibalik nama oleh BPN menjadi atas nama Tergugat II. Akhirnya Pengadilan Negeri Denpasar memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum sebab perjanjiannya adalah perjanjian membeli kembali yang isinya bertentangan dengan UUPA serta memerintahkan BPN untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik menjadi atas nama Tergugat I sebab perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum. Dalam hal ini, Penggugat diposisikan sebagai investor atas tanah dan villa tersebut, bukan sebagai pemilik. (Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/Pdt.G/2013/PN Dps, 2013)
- b. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 288/1973 Pdt; Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 28/1978 Perdata; Putusan Mahkamah Agung Nomor 147 K/SIP/1979 antara Bintoro Sumargo (Penggugat, Terbanding, Termohon Kasasi) melawan Liem Swie Tjhoen (Tergugat I, Pembanding I, Pemohon Kasasi I) dan Ie Hong Wan (Tergugat II, Pembanding II, Pemohon Kasasi II). Pada

tahun 1961, Penggugat yang masih merupakan warga negara asing membeli 2 (dua) buah rumah. Oleh karena Penggugat yang berstatus warga negara asing, maka sertifikat rumah nomor 11 dan nomor 15 dipecah menjadi dua yang masing-masing di atas namakan Tergugat I dan Tergugat II. Kemudian di dalam akta nomor 145 dan nomor 146, masing-masing menyatakan bahwa rumah nomor 11 dan nomor 15 dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II. Pada sengketa tersebut, putusan akhir memutuskan bahwa akta jual beli nomor 145 dan nomor 146 batal sehingga rumah tersebut kembali kepada pemilik aslinya serta membatalkan pembalikan nama dalam buku tanah yang bersangkutan sebab batalnya akta jual tanah menjadi dasar pembalikan nama dalam buku tanah, sehingga tanah tersebut kembali menjadi milik pemillik aslinya.

Dalam putusan yang diuraikan diatas, putusan-putusan tersebut dapat digunakan sebagai tolak ukur kenapa harus ada pembatalan dan mengapa tanah tersebut lebih baik dijadikan kembali sebagai tanah negara. Salah satu putusan akhirnya mengakibatkan batalnya perjanjian jual beli karena adanya *Nominee Agreement*, yang mana karena perjanjian jual beli dibatalkan maka tanah tersebut kembali kepada penjual. Penjual yang awalnya sudah memperoleh bayaran, terpaksa harus mengembalikan pembayaran kepada pembeli karena akta jual belinya dibatalkan. Hal tersebut dirasa kurang tepat karena kesalahan ada pada pembeli, namun dengan dibatal-kannya akta jual beli maka penjual juga ikut dirugikan. Pembatalan yang dilakukan menjadi hukuman bukan hanya bagi pelanggar, tetapi juga bagi penjual. Pemberlakuan hukuman ini bertentangan dengan Asas *Nemo Commudum Capere Potest de Injuria Sua Propria*, yang berarti bahwa tidak seorang pun boleh diuntungkan oleh penyimpangan dan pelanggaran yang dilakukan sendiri dan tidak seorang pun boleh dirugikan oleh penyimpangan dan pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain. Berdasarkan asas tersebut, jelas dikatakan bahwa pembeli yang melakukan pelanggaran tidak boleh diuntungkan dan penjual tidak boleh dirugikan karena adanya pelanggaran tersebut. Dalam hal ini penjual tidak melakukan kesalahan apa-apa,

sebab ia hanya bertindak sebagai penjual yang beritikad baik yang tidak tahu bahwa pemilik aslinya adalah seorang warga negara asing.

Sedangkan putusan akhir lainnya menyatakan bahwa tanah diberikan kepada nominee, yang mana seharusnya perbuatannya melanggar hukum namun justru diuntungkan. Kedua putusan tersebut justru tidak meng-hukum kedua belah pihak baik *nominee* dan *beneficiary*. Hal tersebut tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dibentuknya hukum yakni untuk mengatur dan mengendalikan. Padahal pemberlakuan sanksi dalam pelanggaran ini sangat penting, yang mana sanksi yang paling untuk diberikan bagi pihak pelanggar adalah sanksi hukum administrasi yang dapat mengakhiri pelanggaran dan mengembalikan keadaan seperti semula, bukan sanksi administrasi yang justru membenarkan pelanggaran ataupun yang tidak menjerahkan pelanggar hukum. Seharusnya sanksi yang paling tepat dalam permasalahan ini adalah tanah tersebut kembali menjadi tanah negara sehingga tidak merugikan pihak penjual namun tetap bisa menjadi hukuman bagi pelanggar hukumnya. Oleh karena itu, pembatalan sertifikat hak atas tanah yang diperoleh dari *Nominee Agreement* dilakukan oleh BPN, lebih spesifiknya adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila memang dilakukan melalui PTUN, maka dalam amar putusan cukup menyatakan bahwa sertifikat tersebut adalah batal dan memerintahkan BPN untuk melakukan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut. Hal ini dikarena pihak yang berwenang untuk melakukan pembatalan adalah badan/pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan keputusan tersebut sesuai dengan pengaturan di dalam Pasal 66 ayat (3) UU Administrasi Pemerintahan. Pembatalan dilakukan manakala badan pertanahan mengetahui secara langsung atau melalui pengaduan masyarakat bahwa tanah tersebut bukan merupakan milik dari nominee, atau manakala terdapat kasus di pengadilan terkait sengketa kepemilikan tanah tersebut.

Kesimpulan

Nominee Agreement atau dikenal dengan perjanjian pinjam nama merupakan perjanjian antara yang dibuat oleh nominee dan beneficiary. Penggunaan Nominee Agreement dalam pendaftaran tanah membawa akibat

hukum bukan hanya pada keabsahan dari *Nominee Agreement* itu sendiri melainkan juga pada keabsahan dari sertifikat hasil pendaftaran tanah objek *Nominee Agreement*. Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang merupakan suatu KTUN yang untuk memperoleh keabsahannya harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur di dalam Pasal 52 ayat (1) UU Administrasi Pemerintahan, yaitu kewenangan, prosedur, dan substansi. Apabila terdapat salah satu syarat keabsahan suatu keputusan tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan keputusan tersebut tidak sah. Apabila dilihat dari segi pendaftaran tanah, pendaftaran tanah dengan adanya *Nominee Agreement* mengandung kecacatan prosedural materiil. Hal ini dikarenakan dalam pendaftaran dilakukan atas dasar suatu kebohongan, yang mana data yang dimasukkan pada saat pendaftaran sertifikat tanah bukanlah data dari pemilik tanah yang sesungguhnya. Oleh karena ditemukan adanya pemalsuan data dalam proses pendaftaran yang bertentangan dengan ketentuan dalam UUPA, maka sertifikat hasil pendaftaran objek *Nominee Agreement* dianggap tidak sah.

Akibat hukum dari tidak sahnya sertifikat hasil pendaftaran objek *Nominee Agreement* karena tidak memenuhi syarat prosedur adalah batalnya sertifikat tersebut (*Nietig*), yang mana bagi hukum perbuatan yang dilakukan tidak ada dan akibat perbuatan itu juga dianggap tidak pernah ada. Dalam pembatalan sertifikat hak atas tanah, diperlukan putusan pengadilan atau keputusan dari badan/pejabat pemerintah yang berwenang yakni BPN, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kewenangan yang diberikan untuk mengeluarkan keputusan yang membatalkan itu didasarkan atas Asas *Contrarius Actus*, artinya yang berhak untuk mengeluarkan putusan dalam rangka melakukan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah adalah badan/pejabat yang menerbitkan sertifikat tersebut. Dalam Pasal 66 ayat (3) UU Administrasi Pemerintahan memberikan pilihan terkait pembatalan suatu keputusan yang dapat juga dilakukan atas putusan pengadilan, yang mana akibat hukumnya berbeda dengan pembatalan sertifikat. Putusan pengadilan lebih menekankan dalam mengadili

persoalan keabsahan daripada Nominee Agreement tersebut, terkait dengan siapa pemilik yang sebenarnya dari tanah tersebut. Langkah tersebut dirasa kurang tepat karena masih banyak putusan yang justru menguntungkan pihak yang melakukan pelanggaran hukum. Oleh karena itu, akan lebih tepat apabila BPN yang mencabut hak atas tanah tersebut, yang mana jika sertifikat tersebut dicabut oleh BPN melalui pembatalan sertifikat, maka tanah tersebut akan kembali menjadi tanah milik negara.

Daftar Pustaka

Buku:

Efendi, A., & Poernomo, F. (2017). *Hukum Administrasi* (Cet.I). Sinar Grafika.

Garner, B. A. (2009). *Black's Law Dictionary* (9th edition). Thomson West. <https://doi.org/10.15408/jch.v5i2.7096>

Hadjon, P. M. (1994). *Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih*. Universitas Airlangga.

Hernoko, A. Y. (2008). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. LBM.

Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum* (1st ed.). Kencana Prenada Media Group.

Santoso, U. (2006). *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah* (1st ed.). Kencana.

Setiawan, Y., Djatmiko, B., & Ropii, I. (2017). *Hukum Administrasi Pemerintahan Teori Dan Praktik (Dilengkapi Dengan Beberapa Kasus Pertanahan)* (1st ed.). Raja Grafindo Persada.

Utrecht, E. (1960). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Ichtiar. http://ucs.sulsellib.net//index.php?p=show_detail&id=29520

Jurnal:

Budiarto, M. T., Madya, W., & Pajak, P. (2018). Sudut Pandang Perpajakan atas Pengalihan Hak Tanah dan Bangunan dengan Mekanisme Perjanjian. *Prosiding*

Simposium Nasional Keuangan Negara, 1(1), 24.

Fitria, A. (2018). Kajian Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Kabupaten Badung Bali. *Lex Jurnalica*, 15(2), 10.

Hadi, S., & Michael, T. (2017). Principles of Defense (Rechtmatigheid) In Decision Standing of State Administration. *JURNAL CITA HUKUM*, 5(2), 382–400.

Hayati, N. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat. *Lex Jurnalica*, 13(3), 278–289.

Hetharie, Y. (2019). Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *SASI*, 25(1), 27. <https://doi.org/10.47268/sasi.v25i1.147>

Ponce, J. (2005). Good Administration and Administrative Procedures. *Indiana Journal of Global Legal*, 12(2), 551–588. <https://doi.org/10.1353/gls.2005.0025>

Putra, H. P. (2020). Penilaian Terhadap Batal atau Tidak Sahnya Suatu Keputusan dan/atau Tindakan Administrasi Pemerintahan. *Jurnal Hukum Peratun*, 3(1), 35–50. <https://doi.org/10.25216/peratun.3120.20.35-50>

Rafif, Z. M. (2019). Penghindaran Pajak Pada Potensi Pajak Perjanjian Nominee Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. *Jurist-Diction*, 2(6), 2277. <https://doi.org/10.20473/jd.v2i6.15953>

Saraswati, A. A. R., & Westra, I. K. (2018). Perjanjian Nominee Berdasarkan Hukum Positif Indonesia. *Kertha Semaya*, 4(2), 1–15.

Sirait, S. Y., Nazer, M., & Azheri, B. (2020). Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya. *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 6(2), 236–248. <https://doi.org/10.31292/bhumi.v6i2.414>

Aturan Perundang-undangan:

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Putusan Pengadilan:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 147 K/SIP/1979, 147 K/SIP/1979 (Mahkamah Agung Indonesia 1979).

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 716 K/SIP/1973, 716 K/Sip/1973 (Mahkamah Agung Indonesia 1973).

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/Pdt.G/2013/PN Dps, 82/Pdt.G/2013/PN Dps (Pengadilan Negeri Denpasar 2013).

Putusan Pengadilan negeri Surabaya Nomor 288/1973 Pdt., 288/1973 Pdt. (Pengadilan Negeri Surabaya 1973).

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 28/1978 Perdata., 28/1978 Perdata. (Pengadilan Tinggi Surabaya 1978).