



# SAPIENTIA ET VIRTUS

Jurnal Berkala FH UKDC

Jl. Dr.Ir. H. Soekarno 201 Surabaya | Tel (031) 5946482 | Fax (031) 5939625  
<http://ukdc.ac.id/jurnal/index.php/SEV>, E-mail: [fakultas.hukum@ukdc.ac.id](mailto:fakultas.hukum@ukdc.ac.id)

Surabaya, 08 Agustus 2019

Hal : Penerimaan Naskah Publikasi Jurnal

Kepada Yth.

LAURENSIA WINDY JAYA

Terima kasih telah mengirimkan naskah artikel ilmiah untuk diterbitkan pada Jurnal Sapiientia et Virtus (ISSN 2355-343X) dengan judul:

## PENYELUNDUPAN HUKUM OLEH WARGA NEGARA ASING DENGAN INSTRUMEN PERJANJIAN NOMINEE

Naskah Anda saat ini sedang dalam proses *review* oleh mitra bestari kami. Kami akan mempublikasikan artikel tersebut untuk Volume 04, Nomor 02, Agustus 2019 jika dinyatakan diterima oleh *reviewer*.

Demikian informasi ini disampaikan, dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Hormat kami,



**Victor Imanuel W. Nalle, S.H, M.H.**  
Editor in Chief Jurnal Sapiientia et Virtus  
Fakultas Hukum Universitas Katolik Dharma Cendika

# **PERJANJIAN *NOMINEE* SEBAGAI BENTUK PENYELUNDUPAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK OLEH WARGA NEGARA ASING**

**Oleh:**  
**Laurensia Windy Jaya**  
**(Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Surabaya)**

## **Abstrak**

Adanya larangan kepemilikan Hak Milik (HM) atas tanah bagi orang asing dan Badan Hukum komersil sebagaimana ketentuan Pasal 21 UUPA, yang di dalam kepemilikan hak atas tanah terdapat perbedaan perlakuan, sehingga timbul keinginan bagi WNA dan Badan Hukum komersil memiliki HM tersebut yang tidak mempunyai batas waktu dalam kepemilikannya. Perbedaan perlakuan dalam kepemilikan hak atas tanah ini menimbulkan perbuatan untuk melakukan penyelundupan hukum guna memiliki hak atas tanah dengan cara-cara yang dilakukan oleh WNA yang bekerjasama dengan WNI, dan hal ini biasanya dipermudah dengan bantuan Notaris yang membuat perjanjian *Trustee* antara WNA dengan WNI secara melawan hukum. Permasalahan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh WNA bersama-sama dengan WNI dan Notaris pada kenyataannya sangat sulit dibuktikan, meskipun masalah ini sering terungkap di publik baik melalui media koran maupun televisi, tetapi kenyataannya permasalahan ini tidak dapat dituntaskan.

**Kata Kunci:** Perjanjian *Nominee*, penyelundupan hukum, hak milik, warga negara asing

## **A. PENDAHULUAN**

Adanya perbedaan perlakuan kepemilikan hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia berdasarkan berlakunya asas Nasionalitas dan asas Individualitas antara WNI dan Badan Hukum Indonesia serta WNA dan Badan Hukum Asing dalam hukum pertanahan yang menutup kemungkinan WNA atau Badan Hukum untuk memiliki hak lain selain Hak Pakai (HP), sebagaimana disebutkan Pasal 9 ayat (1) UUPA berbunyi “hanya WNI dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa”. Ruang angkasa untuk selanjutnya disebut “ruang udara”.

Terhadap kondisi tersebut di atas, ditambah dengan landasan hukum pada ketentuan dalam Pasal 42 UUPA adalah Pasal 2 UUPA yang merupakan pelaksanaan