

**KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN KEPEMILIKAN ATAS NAMA
(*NOMINEE*) TERHADAP SERTIFIKAT TANAH
YANG DIMILIKI OLEH WARGA
NEGARA INDONESIA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**MUHAMMAD AFANDI
NPM. 1906200019**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2024**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh :

NAMA : MUHAMMAD AFANDI
NPM : 1906200019
JURUSAN : HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN KEPEMILIKAN ATAS NAMA (NOMINEE) TERHADAP SERTIFIKAT TANAH YANG DIMILIKI OLEH WARGA NEGARA INDONESIA (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017)

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi

Medan, Februari 2024

Diketahui / Disetujui
Dekan

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

Pembimbing

NURHILMIYAH, S.H., M.H



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 23 Februari 2024 Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : MUHAMMAD AFANDI

NPM : 1906200019

Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA

Judul Skripsi : KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN KEPEMILIKAN ATAS NAMA (NOMINEE) TERHADAP SERTIFIKAT TANAH YANG DIMILIKI OLEH WARGA NEGARA INDONESIA

Penguji : 1. Muklis, S.H., M.H

1.....

2. Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn

2.....

3. Nurhilmiah, S.H., M.H.

3.....

Lulus, dengan nilai A- , Predikat **Lebih Baik**

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (SH)**.

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 23 Februari 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN. 0118047901



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK/P-PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI


Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi :

Nama : MUHAMMAD AFANDI
NPM : 1906200019
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN KEPEMILIKAN ATAS NAMA (NOMINEE) TERHADAP SERTIFIKAT TANAH YANG DIMILIKI OLEH WARGA NEGARA INDONESIA
Dosen Pembimbing : Nurhilmiyah, S.H., M.H. (NIDN : 0014118104)

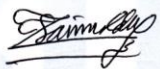
Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 23 Februari 2024
PANITIA UJIAN

KETUA
DEKAN FAKULTAS HUKUM


Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

SEKRETARIS


Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar disebutkan
nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

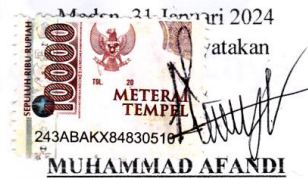
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MUHAMMAD AFANDI
NPM : 1906200019
Program : Strata 1
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum PERDATA
Judul : KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN KEPEMILIKAN ATAS NAMA (NOMINEE) TERHADAP SERTIFIKAT TANAH YANG DIMILIKI OLEH WARGA NEGARA INDONESIA (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang sudah dirujuk dan di sertakan sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.



ABSTRAK

KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN KEPEMILIKAN ATAS NAMA (*NOMINEE*) TERHADAP SERTIFIKAT TANAH YANG DIMILIKI OLEH WARGA NEGARA INDONESIA

MUHAMMAD AFANDI
NPM. 1906200019

Perjanjian *nominee* adalah suatu perjanjian yang termasuk ke dalam bentuk perjanjian *innominaat* atau tidak bernama karena belum diatur secara spesifik di dalam KUH Perdata. Perjanjian ini sering digunakan oleh Penduduk yang berasal dari luar Indonesia (WNA) untuk dapat memperoleh hak atas tanah di Indonesia. Dimana hal tersebut berlawanan dengan aturan yang ada di Indonesia. Penelitian ini untuk mengetahui ketentuan hukum tentang kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, bagaimana alasan terjadinya kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017, serta bagaimana pertimbangan Hakim dalam membatalkan kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia karena adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017.

Metode peneltian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan data sekunder yang diperoleh secara studi kepustakaan (*library research*). Kemudian, data diolah dengan menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa ketentuan hukum tentang kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum serta melanggar syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal yang mana syarat tersebut merupakan syarat objektif sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPPerdata-maisng selama 1 (satu) tahun penjara. Alasan terjadinya kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dikarenakan dalam perkara ini pihak pembeli merupakan seorang WNA tidak diperkenankan menjadi pemilik hak atas tanah di Indonesia, maka hak tanah dimaksud diatasnamakan kepada Warga negara Indonesia (*nominee*) yakni kepada Turut Tergugat. Pertimbangan Hakim dalam membatalkan kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia karena adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017 dirasa sudah tepat. Walaupun dengan mempertimbangkan aturan yang ada di Indonesia tidak serta merta kedudukan tersebut menjadi benar.

Kata Kunci: Pembatalan Kepemilikan Atas Nama (*Nominee*), Sertifikat Tanah, Warga Negara Indonesia.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **“Kajian Yuridis Pembatalan Kepemilikan Atas Nama (Nominee) Terhadap Sertifikat Tanah Yang Dimiliki Oleh Warga Negara Indonesia”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenalkanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayahanda dan Ibunda yang telah mengasuh, mendidik dan memotivasi dengan curahan kasih sayang, hingga selesainya skripsi ini.
2. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I, Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III, Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

4. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Nurhilmiyah, SH., M.H., selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Diri Penulis sendiri yang telah bertahan dan menikmati proses perjalanan skripsi ini. Semoga skripsi ini menjadi karya terbaik Penulis, dan memotivasi Penulis untuk lebih belajar lagi dan membuat karya lainnya.
7. Teman-teman bagian Hukum Perdata yang dari awal hingga kini menjadi keluarga besar selama berkuliah di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, dengan tidak bermaksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya atas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini. Terima kasih semua, tiada

lain yang diucapkan selain kata, semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Medan, Februari 2024
Penulis,

MUHAMMAD AFANDI
NPM. 1906200019

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi.....	v

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Tujuan Penelitian	6
3. Manfaat Penelitian	7
B. Definisi Operasioanal.....	7
C. Keaslian Penelitian.....	8
D. Metode Penelitian.....	10
1. Jenis Penelitian.....	10
2. Sifat Penelitian	11
3. Pendekatan Penelitian	11
4. Sumber Data Penelitian.....	11
5. Alat Pengumpul Data	12
6. Analisis Data	12

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum.....	14
B. Tinjauan Kepemilikan Nama (<i>Nominee</i>)	17
C. Tinjauan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	21

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Hukum Tentang Kepemilikan Nama (<i>Nominee</i>) Terhadap Sertifikat Tanah Yang Dimiliki Oleh Warga Negara Indonesia.....	27
B. Alasan Terjadinya Kepemilikan Nama (<i>Nominee</i>) Terhadap Sertifikat Tanah Yang Dimiliki Oleh Warga Negara Indonesia dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017	38
C. Pertimbangan Hakim Dalam Membatalkan Kepemilikan Nama (<i>Nominee</i>) Terhadap Sertifikat Tanah Yang Dimiliki Oleh Warga Negara Indonesia Karena Adanya Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017.....	52

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	69
B. Saran	71

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengaturan masalah tanah di sebuah negara, dimaksudkan untuk menjaga kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai suatu negara yang merdeka dan berdaulat. Jangan sampai tanah Indonesia dikuasai orang asing yang dapat merongrong kedaulatan Indonesia dan menjadikan bangsa Indonesia terasing di tanah kelahirannya sendiri. Oleh karena itu, UUPA secara tegas menyebutkan prinsip nasionalitas yang berarti bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Sedangkan orang asing atau warga negara asing serta badan hukum asing, tidak dimungkinkan mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Warga negara asing juga tidak boleh mempunyai hak guna usaha maupun hak guna bangunan di Indonesia. Namun mereka diperbolehkan memiliki hak pakai atas tanah, itu pun dengan syarat tertentu. Apabila yang bersangkutan tidak memenuhi persyaratan, maka dalam kurun waktu satu tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak pakainya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Konsekuensi apabila tidak dialihkan, maka menyebabkan hak atas tanahnya hapus dan kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.¹

Peraturan perundang-undangan telah tegas melarang kepemilikan dan penguasaan tanah oleh orang asing, namun ternyata terdapat upaya-upaya untuk mengelabui aturan tersebut. Salah satu caranya ialah dengan menggunakan nama

¹ Agus Sekarmadji, dkk. 2022. *Seri Hukum Agraria: Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*. Surabaya: Airlangga University Press, halaman 40.

warga negara Indonesia untuk membeli tanah yang berstatus hak milik, padahal uang yang digunakan untuk membeli tanah tersebut merupakan uang milik orang asing. Salah satu contohnya yakni pada tahun 2005 Robert William Foreman (warga negara Irlandia) membeli sebidang tanah dengan sertipikat hak milik No. 8766. Oleh karena ketentuan undangundang tidak mengizinkan orang asing memiliki hak milik atas tanah, maka dalam sertipikat hak milik tersebut dicantumkan atas nama Yanwar (warga negara Indonesia) sebagai *nominee*.²

Dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA disebutkan secara jelas bahwa segala bentuk pemindahan hak milik (baik melalui jual beli, penukaran, hibah, dan sejenisnya) kepada orang asing adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Perbuatan Robert membeli tanah hak milik dengan memakai nama warga negara Indonesia, tidak memiliki dasar hukum apapun. Praktik *nominee* sangat berbahaya bagi nasionalisme atau kedaulatan negara Indonesia. Sebab jika hal tersebut diikuti, maka tidak tertutup kemungkinan bila seluruh atau sebagian besar tanah di Indonesia ini akan dimiliki oleh orang asing.³

Berdasarkan hal tersebut, dengan memperoleh hak milik tentu mendorong bagi para pihak agar dapat memperoleh penguasaan dan kemanfaatan atas tanahnya serta dapat memperoleh nilai ekonomis di dalamnya, seiring dengan perkembangannya banyak pihak mencoba untuk memanfaatkan hal ini untuk memperoleh keuntungan daripada itu, yakni dengan melakukan perjanjian jual beli. Dari perkembangan yang ada saat ini tentunya mendorong banyaknya

² *Ibid.*, halaman 41.

³ *Ibid.*

perubahan dalam sistem perjanjian yang ada seperti halnya perjanjian *nominee*.⁴ Sebagaimana *nominee* berasal dari bahasa Inggris yang berarti “seseorang atau perusahaan yang namanya digunakan untuk pembelian suatu benda seperti saham, tanah dan bangunan, dan lainnya tetapi sebenarnya bukan pemilik asli dari benda tersebut”. Apabila seseorang ingin meminjam nama orang lain agar dapat memiliki suatu benda, maka terhadap kedua orang tersebut dapat dibuat perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama umumnya dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Notaris.⁵

Perjanjian ini muncul dan berkembang di dalam masyarakat itu sendiri, perjanjian *nominee* adalah suatu perjanjian yang termasuk ke dalam bentuk perjanjian *innominaat* atau tidak bernama karena belum diatur secara spesifik di dalam KUH Perdata. Perjanjian ini sering digunakan oleh Penduduk yang berasal dari luar Indonesia (WNA) untuk dapat memperoleh hak atas tanah di Indonesia. Dimana hal tersebut berlawanan dengan aturan yang ada di Indonesia.⁶

Menurut Syekh Abu Bakar Jabir al Jaza'iri hukum pinjam meminjam atau 'Ariyah adalah disyariatkan. Ini sebagaimana firman Allah SWT dalam Al Quran surat Al Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: Dan tolong-menolong lah kamu dalam kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksa-Nya.

⁴ Aryadi Kristianto Simanjuntak, “Kedudukan Perjanjian Nominee Sebagai Alas Hak Kepemilikan Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia”, *Jurnal Krisna Law*, Volume 3, Nomor 3, 2021, halaman 16.

⁵ Misael and Partners, “Keabsahan dan Kekuatan Mengikat Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*)”, melalui <http://misaelandpartners.com/keabsahan-kekuatan-mengikat-perjanjian-pinjam-nama-nominee/>, diakses pada tanggal 10 April 2023, Pukul 10.10 Wib.

⁶ Aryadi Kristianto Simanjuntak, *Op. Cit.*, halaman 17.

Diriwayatkan dalam hadits Imam Muslim dari Abu Hurairah, Rasulullah Shallallahu alaihi wa sallam bersabda:

وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا كَانَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ

Artinya: "Allah senantiasa menolong seorang hamba selama hamba itu menolong saudaranya".

Hukum pinjam meminjam bisa menjadi wajib apabila orang yang meminjam itu sangat memerlukannya. Namun, hukum pinjam meminjam bisa menjadi haram ketika seseorang melakukan kegiatan tersebut untuk hal-hal yang dilarang. Sebagaimana perjanjian pinjam nama pernah terjadi yakni pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017, dimana antara Para Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan untuk membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali. Adapun kesepakatan tersebut berawal dari penawaran Tergugat kepada Para Penggugat untuk berinvestasi di Indonesia, berupa pembelian tanah seluas 27.850 m² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) di Tabanan Denpasar, Bali. Penawaran untuk berinvestasi ini dikarenakan nilai beli tanah seluas 27.850 m² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) tersebut tidak dapat disanggupi oleh Tergugat seorang diri, sehingga Tergugat menawarkan kepada Para Penggugat untuk ikut serta dalam pembelian tanah tersebut. Selanjutnya Tergugat menginformasikan kepada Para Penggugat, bahwa Tergugat telah melakukan pembelian atas sebidang tanah yang terletak di Denpasar Bali yang letaknya di Propinsi Bali, Kabupaten Tabanan Kecamatan Selemadeg Desa Antap

seluas 27.850 m² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi). Namun oleh karena orang asing tidak diperkenankan menjadi pemilik hak atas tanah di Indonesia, maka hak tanah dimaksud diatasnamakan kepada Warga negara Indonesia (*nominee*) yakni kepada Turut Tergugat.

Setelah informasi terakhir dari Tergugat mengenai telah dilakukannya pembelian atas tanah dimaksud, Tergugat seakan-akan hilang ditelan bumi, dimana selanjutnya tidak ada informasi apapun tentang investasi di Bali yang semula ditawarkan oleh Tergugat tersebut. Namun hingga gugatan ini diajukan, informasi yang ditunggu-tunggu oleh Para Penggugat tersebut tidak kunjung ada, sehingga menurut Para Penggugat telah ada itikad buruk dari Tergugat kepada Para Penggugat.

Adapun perbuatan Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.

Akibat Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat yang dapat di perhitungkan secara imateriil maupun materill. Dengan demikian, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul: **“Kajian Yuridis Pembatalan Kepemilikan Atas Nama (*Nominee*) Terhadap Sertifikat Tanah Yang Dimiliki Oleh Warga Negara Indonesia”**.

1. Rumusan Masalah

Beberapa yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi adalah:

- a. Bagaimana ketentuan hukum tentang kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia?
- b. Bagaimana alasan terjadinya kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017?
- c. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam membatalkan kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia karena adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017?

2. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui ketentuan hukum tentang kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia.
- b. Untuk mengetahui alasan terjadinya kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017.

- c. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam membatalkan kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia karena adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017.

3. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian ini:

a. Secara Teoritis

Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran mengenai kajian yuridis pembatalan atas kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI), serta diharapkan akan menambah literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan masukan ataupun informasi kepada praktisi-praktisi mengenai kajian yuridis pembatalan akibat perbuatan melawan hukum atas kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia.

B. Definisi Operasional

Berdasarkan judul peneliti ini mengenai “kajian yuridis kepemilikan atas nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara

Indonesia”, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan ditentukan:

1. Kajian yuridis adalah penyelidikan tentang sesuatu secara hukum
2. Pembatalan adalah proses, cara, perbuatan membatalkan
3. Kepemilikan nama (*nominee*) adalah konsep kepemilikan pihak *nominee* yang tercatat dan diakui secara hukum dan pihak investor asing sebagai pemilik yang sebenarnya, yang menikmati keuntungan berikut kerugian yang timbul dari benda yang dimiliki oleh *nominee*.
4. Sertifikat Tanah adalah bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah.
5. Warga Negara Indonesia adalah orang yang diakui oleh Undang-Undang (UU) sebagai warga negara Republik Indonesia.

C. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, akan tetapi ini terbukti bukan merupakan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain.

Berdasarkan hal tersebut, adapun penelitian penulis lain, diantaranya:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Endah Pertiwi, Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, Tahun 2018, dengan judul: “Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta *Nominee* Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak”. Penelitian ini bertujuan

untuk menganalisa dan menjelaskan mengenai Tanggung Jawab Notaris terhadap perbuatan melawa hukum yang dilakuka para pihak dalam akta *Nominee*, dari uraian diatas maka hasil dari penelitian ini adalah Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap pembuatan akta yang merupakan perbuatan melawan hukum secara Perdata, Pidana, dan juga secara administrasi. Karena tidak diurnya nominee maka penulis bertujuan mengkonstruksikan hukum untuk menanggulangi perbuatan melawan hukum yang dilakukan dalam akta *nominee* yang dibuat oleh Notaris dengan menggunakan Teori Sistem Hukum Menurut Lawrence Meir Friedman mengenai struktur hukum yang harus lebih memperketat keamanan oleh MPD, MPW bahkan sampai pada MPN, isi/subtansi hukum harus adanya kejelasan norma, adanya pelarangan Nominee, sampai pada pemberian sanksi yang tegas, yang terakhir mengenai budaya hukum yang harus disesuaikan dengan budaya di Indonesia, peningkatan kesadarab masyarakat, bahkan jika perlu diadakannya sosialisasi tentang *nominee* kepada masyarakat.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Yosia Hetharie, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Tahun 2019, dengan judul Penelitian: “Perjanjian *Nominee* sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perjanjian *nominee* yang tidak memenuhi syarat obyektif menimbulkan akibat hukum yaitu perjanjian *nominee* tersebut batal demi hukum, dan dianggap dari awal tidak pernah

ada perjanjian tersebut. hal yang sama juga tertuang di dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA juga memberikan akibat hukum jika penguasaan hak milik atas tanah dikuasai oleh WNA maka perbuatan hukum tersebut batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Akta yang dikeluarkan oleh notaris / PPAT haruslah memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga isi dari akta tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Seorang notaris/PPAT dalam mengeluarkan akta, perlu memperhatikan kebenaran materiil dari isi akta tersebut. Notaris/PPAT dalam hal mengeluarkan akta dan selanjutnya mengakibatkan kerugian kepada salah satu pihak terkait dengan akta tersebut.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini mengenai kajian yuridis pembatalan kepemilikan atas nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh warga negara Indonesia.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, adapun yang dimaksud dengan jenis penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja.⁷

⁷ Dyah Ochtorina Susanti Dan A'an Efendi. 2019. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 19.

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan judul penelitian dan rumusan masalah, sifat penelitian yang digunakan termasuk dalam kategori deskriptif analisis, melalui penelitian deskriptif peneliti berusaha mendeskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, adapun pendekatan perundang-undangan adalah menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.⁸

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara terdiri atas:⁹

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam; yaitu Al-Qur'an, serta Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan. Adapun data Al-qur'an terdapat dalam Surah Al-Maidah ayat 2 dan Hadist nabi yang diriwayatkan dalam hadits Imam Muslim dari Abu Hurairah.
- b. Data sekunder yaitu, data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum. Data Sekunder terdiri dari beberapa bahan hukum:

⁸ *Ibid.*, halaman 110.

⁹ Faisal, dkk. 2023. *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 7-8.

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa karya ilmiah, buku, serta yang berhubungan dengan permasalahan ini.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.

5. Alat Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau yang disebut dengan data sekunder. Adapun data sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain berasal dari buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan serta jurnal-jurnal hukum.

6. Analisis Data

Metode penulisan data yang sesuai dengan penelitian hukum dengan cara deskriptif adalah menggunakan pendekatan kualitatif, merupakan suatu analisis

data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran dari kepustakaan, yaitu dengan menggabungkan antara informasi dengan yang ada di dapat dari perundang-undangan, Peraturan-peraturan dan serta tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan judul ini. Untuk di analisis secara kualitatif sehingga mendapat kesimpulan untuk dipahami dengan baik.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum berasal dari bahasa Belanda disebut dengan istilah (*onrechmatige daad*) atau dalam bahasa Inggris disebut *tort*. Kata (*tort*) berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan dari wanprestasi kontrak. Kata (*tort*) berasal dari bahasa Latin (*torquer*) atau (*tortus*) dalam bahasa Prancis, seperti kata (*wrong*) berasal dari bahasa Prancis (*wrung*) yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*). Pada prinsipnya, tujuan dibentuknya sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti apa yang disebut oleh peribahasa Latin, yaitu (*juris praecepta sunt haec honeste vivere, alterum non ledere, suum cuque tribune*) artinya semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya.

Sebelum tahun 1919 yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar peraturan tertulis. Namun sejak tahun 1919 berdasar Arrest HR 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen melawan Lindenbaum, maka yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak orang lain, hukum tertulis dan hukum tidak tertulis, kewajiban hukum serta kepatutan dan kesusilaan yang diterima di masyarakat.¹⁰

¹⁰ Abdulkadir Muhammad. 2018. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 52.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.¹¹

Perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 B.W. Pasal ini menetapkan bahwa perbuatan yang melawan hukum mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu.

Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diatur dalam Buku III KUHPerdara. Rumusan perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara yaitu: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Ketentuan Pasal 1365 tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Sedangkan Pasal 1366 KUHPerdara lebih mengarah pada tuntutan pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena

¹¹ Rachmat Setiawan. 2012. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Alumni, halaman 7.

kelalaian. Berdasarkan putusan *Hoge Raad* 1919, yang diartikan dengan melanggar hukum adalah:

1. Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain) dan hak absolute (hak kebendaan, nama perniagaan, dan lain-lain);
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
3. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat;
4. Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.¹²

Pengertian perbuatan melanggar hukum dalam putusan *Hoge Raad* 1919 adalah dalam arti luas karena tidak hanya melanggar Undang-Undang, tetapi juga bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kesusilaan, dan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.¹³

Ditinjau dari pengaturan KUHPerdara Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan KUHPerdara di negara sistem Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara.
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1367 KUHPerdara.¹⁴

¹² Salim H.S. 2016. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 170.

¹³ Munir Fuady. 2018. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Adiyta Bakti, halaman 3.

¹⁴ *Ibid.*

B. Tinjauan Kepemilikan Nama (*Nominee*)

Penjelasan mengenai *nominee*, secara harfiah mempunyai dua arti yang berbeda. Pertama, *nominee* merujuk pada suatu usulan, atau nominasi kandidat atau calon untuk menduduki suatu jabatan tertentu, untuk memperoleh suatu penghargaan tertentu, atau untuk jenis-jenis pencalonan lainnya. Kedua, *nominee* memberikan pengertian sebagai seseorang yang mewakili kepentingan pihak lain. Pengertian yang kedua ini membedakan seorang *nominee* dari seorang pemberi kuasa, dalam keadaan di mana *nominee* menjadi pemilik dari suatu benda, termasuk kepentingan atau hak yang lahir dari suatu perikatan, yang berada dalam pengurusannya, sedangkan pemberi kuasa tidak pernah menjadi pemilik dari benda, termasuk kepentingan, yang diurus oleh *nominee* ini.¹⁵

Konsep *nominee* mengenal melahirkan dua jenis kepemilikan, yaitu pihak *nominee* yang tercatat dan diakui secara hukum (*legal owner/juridische eigendom*) dan pihak investor asing sebagai pemilik yang sebenarnya, yang menikmati keuntungan berikut kerugian yang timbul dari benda yang dimiliki oleh *nominee* (*economische eigendom*). *Nominee* secara *de jure* 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 investor asing secara *de facto* tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum.¹⁶

Pembentukan suatu *nominee* dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

¹⁵ Gunawan Widjaja. "Nominee Shareholders Dalam Perspektif UU Perseroan Terbatas Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik". dalam Jurnal Hukum dan Pasar Modal Volume III Edisi 4, 2008, halaman. 43

¹⁶ *Ibid.*

1. *Nominee* Langsung (*Direct Nominee*)

Pembentukan *nominee* secara langsung dibentuk dengan cara membuat dan menandatangani *nominee agreement* antara investor asing dan *nominee* dalam satu perjanjian. Perjanjian tersebut mengatur secara tegas dan jelas mengenai pemberian kepercayaan dan kewenangan dari investor asing kepada *nominee* untuk melakukan kegiatan atau bisnis tertentu atas perintah dan kepentingan investor asing. Kepemilikan saham yang menggunakan konsep *nominee*, pada umumnya, hanya mencatat nama dan identitas diri dari pihak *nominee* sebagai pemilik sah dalam daftar pemegang saham perusahaan. Nama dan identitas diri dari pihak investor asing tidak muncul dalam bentuk apapun juga dalam daftar pemegang saham perusahaan.

Akibat digunakannya nama serta identitas dari *nominee* sebagai pihak yang tercatat secara hukum menyebabkan pihak investor asing memberikan kompensasi dalam bentuk *nominee fee*. Jumlah dari *nominee fee* tersebut berdasarkan kesepakatan bersama antara *nominee* dan investor asing, yang kemudian dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh *nominee* dan investor asing sebagai suatu bentuk persetujuan. *Nominee agreement* juga mengatur mengenai ketentuan-ketentuan yang mewajibkan dan/atau melarang *nominee* untuk melakukan sesuatu hal yang berkaitan dengan penggunaan konsep *nominee*.

2. *Nominee* Tidak Langsung (*Indirect Nominee*)

Nominee ini tidak dibentuk dari *nominee agreement* yang secara tegas dan jelas memberikan kepercayaan dan kewenangan dari investor asing

kepada *nominee*. Terdapat beberapa perjanjian dan kuasa, selain *nominee agreement*, yang biasanya ditandatangani oleh pihak *nominee* dan pihak investor asing sebagai komponen pendukung.

Perjanjian dan kuasa-kuasa tersebut dibutuhkan untuk memberikan kepastian ataupun perlindungan kepada investor asing sebagai pemilik sebenarnya atas saham yang dimiliki oleh *nominee* secara hukum. Perjanjian-perjanjian inilah yang apabila dihubungkan satu sama lain akan menghasilkan *nominee* saham, yang kemudian disebut sebagai *Nominee Share Arrangement*. Investor asing dapat mengendalikan *nominee* untuk melakukan tindakan atau kegiatan bisnis tertentu atas perintah dan kepentingan investor asing dengan menggunakan akta-akta yang dibuat baik secara notaril maupun di bawah tangan.

Didalam praktik yang ditemukan perjanjian *nominee*, yakni dalam hal pemilikan tanah hak oleh WNA yang dilarang Undang-Undang untuk memiliki hak milik atas tanah (Pasal 21 UUPA). Pada *perjanjian* tersebut diperjanjikan bahwa tanah hak menggunakan nama dari WNI, tetapi keuangan adalah dari pihak WNA dan adanya pernyataan dari pihak WNI bahwa sebenarnya tanah hak tersebut adalah milik WNA tersebut. Perjanjian beserta kuasa semacam ini bertentangan dengan undang-undang dan akibat batal demi hukum. Perjanjian *nominee* tersebut merupakan perjanjian pura-pura, juga mengandung kausa yang terlarang (Pasal 1335).¹⁷

¹⁷ Herlien Budiono. 2017. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bandung Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 270.

Dalam konsep *nominee* dikenal 2 (dua) pihak, yaitu pihak *nominee* yang tercatat secara hukum dan pihak *beneficiary* yang menikmati keuntungan dan kemanfaatan dari tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak yang tercatat secara hukum. Kepemilikan tanah hak milik oleh 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 tertentu memiliki hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjamin serta melakukan tindakan apapun atas benda yang bersangkutan, sedangkan *beneficiary* tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum. Dalam kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing melalui perjanjian *nominee*, pada umumnya nama dan identitas pihak WNI tercatat sebagai pemilik sah dalam sertifikat tanah, sedangkan nama dan identitas diri dari pihak *beneficiary* tidak muncul dalam bentuk apapun juga. 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*.

Perwujudan *nominee* ini ada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara WNA dan WNI sebagai pemberi kuasa (*nominee*) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara

seseorang dengan tanahnya kepada WNA selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum di Indonesia tidak dapat dimilikinya yaitu hak milik. Pemberian kuasa tersebut merupakan perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.¹⁸

Perjanjian *nominee* sebagai instrument hukum penguasaan tanah merupakan perjanjian yang dibuat antara WNA dengan WNI. Perjanjian tersebut dibuat dengan maksud agar orang asing yang bukan merupakan sebagai subyek pemegang hak milik justru dapat memiliki dan menguasai tanah hak milik yaitu tanah dengan tanah hak milik tersebut dinamakan atau dipinjam nama WNI sehingga memenuhi kriteria hukumnya yaitu WNI sebagai subyek pemegang hak milik atas tanah akan tetapi secara fisiknya tanah hak milik dipergunakan dan dikuasai sepenuhnya oleh orang asing.

C. Tinjauan Sertifikat Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut: Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar

¹⁸ Subekti. 2015. *Aneka Perjanjian Cetakan ke X*. Bandung: PT. Cintra Aditya, halaman 140.

diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹⁹ Lebih jauh, UUPA membedakan antara pengertian bumi dengan pengertian tanah, sebagaimana yang dirumuskan dalam pasal 1 ayat (3) dan pasal 4 ayat (1). Yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi. Oleh karenanya, membahas hak-hak penguasaan atas tanah maka pokok bahasan yang kemudian akan diuraikan adalah hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak atas permukaan bumi.

Pada dasarnya, istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dan dalam bahasa Jerman yaitu *landrechte*. Secara *terminology*, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak atau *recht* diartikan sebagai “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”.²⁰

Register nomor hak dimaksud merupakan produk akhir dari proses pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan Sertifikat Hak Atas Tanah. Tanah hak yang dipunyai atau dimiliki oleh subjek hak tentunya memiliki batasan-batasan kewenangan tertentu. Batasan kewenangan tersebut telah digariskan oleh UUPA sesuai dengan jenis hak yang diperoleh dan tertulis dalam Sertifikat Hak Atas tanah.²¹

¹⁹ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, hlm. 30.

²⁰ *Ibid.*, halaman 31.

²¹ Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria*. Medan: Umsu Press, halaman 60.

Hak milik merupakan salah satu macam hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian hak milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa: “Hak milik adalah hak yang turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Dalam KUHPerdota hak milik didefinisikan sebagai hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat 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. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.²²

Ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri, maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.

Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.²³

Pengertian di atas disimpulkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat

²² Adrian Sutedi. 2018. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 86.

²³ Irawan Soerodjo. 2020. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Aekola Surabaya, halaman 86.

pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan dari uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.²⁴

Sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²⁵

Berdasarkan hal tersebut, jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak

²⁴ Jimmy Joses Sembiring. 2019. *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media, halaman 43.

²⁵ *Ibid.*

atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.²⁶

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.²⁷

²⁶ *Ibid.*

²⁷ *Ibid.*

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Hukum Tentang Kepemilikan Nama (*Nominee*) Terhadap Sertifikat Tanah Yang Dimiliki Oleh Warga Negara Indonesia

Perjanjian *nominee* adalah salah satu jalan yang diberikan untuk WNA yang kemungkinan mempunyai hak milik atas suatu tanah yang tidak diperbolehkan oleh UUPA ialah dengan menggunakan cara melakukan suatu transaksi jual beli tetapi dengan menggunakan atas nama WNI, dengan cara itu secara yuridis formal tidak menyalahi aturan yang telah berlaku saat ini. Di lain hal itu dibuatnya suatu kesepakatan antara WNI dengan WNA yaitu dengan diberikannya kuasa, yang telah diberikannya hak tidak dapat ditarik kembali oleh yang memberikan kuasa diberikannya kewenangan untuk yang diberikannya kuasa dimana untuk melaksanakan semua proses hukum terkait hak milik atas suatu tanah.²⁸

Perjanjian *nominee* dapat dimasukkan dalam jenis perjanjian atas beban. Dalam sistem hukum di Indonesia, perjanjian *nominee* sebagai salah satu bentuk dari perjanjian *innominaat* tidak diatur secara tegas dan khusus, namun dalam praktiknya beberapa pihak banyak yang menggunakan perjanjian *nominee* untuk membeli *property* atau berinvestasi di Indonesia. *Nominee* adalah seseorang yang bertindak untuk nama pihak lain sebagai wakil dalam arti yang terbatas.²⁹

²⁸ Maria SW.Sumarjono dalam Linda Vianty Mala Takko, I Nyoman Putu Budiarta dan Anak Agung Sagu. "Perjanjian *Nominee* Dan Akibat Hukumnya Menurut Sistem Hukum Positif Indonesia". Jurnal Preferensi Hukum Vol. 2, No. 2, 2021, halaman 366.

²⁹ Dinda Eva Aprilia, Nur Anggraini Hidayatullah, dan Muhammad Iswan. "Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian *Nominee* Yang Diberikan Secara Lisan". Jurnal Lex Suprema Volume III Nomor 2 September 2021, halaman 794.

Pada dasarnya, suatu perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang menentukan seseorang bertindak untuk pihak lain sebagai wakil untuk hal-hal yang diperjanjikan. Unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian *nominee* antara lain:

1. Terdapat perjanjian pemberian kuasa antara 2 pihak yaitu pemberi kuasa (*beneficial owner*) dan penerima kuasa (*nominee*) yang didasarkan pada adanya kepercayaan dari *beneficial owner* kepada *nominee*.

Dalam pembuatan perjanjian *nominee* terkait hak atas tanah, pihak WNA mengadakan perjanjian dengan pihak WNI untuk kemudian WNI tersebut membeli properti dengan menggunakan dana dari pihak WNA. Pembelian properti dilakukan dengan mencantumkan nama pihak WNI dalam sertifikat hak milik tanah tersebut. Pihak WNI mendapatkan sejumlah bayaran (*fee*) atas peminjaman namanya untuk sertifikat hak milik atas tanah yang dibeli dengan menggunakan dana dari WNA.³⁰

Pembuatan perjanjian pinjam nama (*nominee*) ini hanya didasarkan pada kepercayaan dari pihak WNA kepada pihak WNI bahwa dikemudian hari, pihak WNI tidak akan menyalahi ketentuan yang terdapat dalam perjanjian *nominee*. Karena hanya didasarkan pada kepercayaan para pihak, perjanjian pinjam nama (*nominee*) terkait hak atas tanah sangatlah beresiko untuk dibuat. Walaupun tanah tersebut dibeli dengan menggunakan dana dari pihak WNA, nama yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah nama WNI yang sebenarnya hanya dipinjam, maka secara hukum yang memiliki hak atas

³⁰ Yosia Hetharie, "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Sasi*, Volume 25 Nomor 1, Januari - Juni 2019, halaman 34.

tanah tersebut adalah pihak WNI. Jika dikemudian hari pihak WNI menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan miliknya, maka WNA tentu saja kesulitan untuk mempertahankan haknya karena pihak WNI memiliki alat bukti yang bersifat terkuat dan terpenuh yaitu berupa sertifikat hak milik atas tanah.³¹

2. Kuasa bersifat khusus untuk tindakan hukum yang terbatas.

Suatu perjanjian *nominee* seharusnya memberikan kuasa bagi orang lain untuk tindakan hukum yang bersifat terbatas dan tidak mutlak. Namun dalam perjanjian *nominee* terkait hak atas tanah di Indonesia yang diteliti oleh penulis, perjanjian *nominee* tersebut berisi pernyataan dari pihak *nominee* bahwa ia telah membeli tanah hak milik dengan menggunakan dana dari pihak WNA.³²

Pernyataan *nominee* bahwa tanah yang dibelinya tersebut akan dikuasai oleh WNA. Pihak WNI (*nominee*) memberikan kuasa pada WNA untuk melakukan segala tindakan hukum termasuk untuk melepaskan dan memindahtangankan tanah tersebut kepada pihak lain. Pemberian kuasa tersebut memberikan kuasa bagi WNA untuk dapat bertindak selayaknya seorang pemilik tanah hak milik yang sebenarnya menurut hukum tidak dapat dipunyai atau dimilikinya. Pemberian kuasa seperti itu mengakibatkan beralihnya seluruh penguasaan tanah tersebut kepada WNA.³³

³¹ *Ibid.*, halaman 35.

³² Ega Permatadani dan Anang Dony Irawan, "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia", *Khatulistiwa Law Review*, Volume 2 Nomor 2, Oktober 2021, halaman 350.

³³ *Ibid.*, halaman 351.

3. *Nominee* di depan hukum bertindak seakan-akan sebagai perwakilan *beneficial owner*.

Pihak *nominee* (WNI) bertindak sebagai perwakilan dari pihak WNA untuk membeli sejumlah properti di Indonesia. Sebagaimana diketahui, WNA tidak dapat memiliki hak atas tanah berupa hak milik di Indonesia. Dengan adanya pembatasan tersebut, maka jual beli tanah dan sertipikat hak milik atas tanah tersebut di atasnamakan pihak WNI agar perjanjian tersebut seakan-akan sah di hadapan hukum.³⁴ Dalam putusan pengadilan yang dikaji dalam penelitian ini, pihak WNA mengakui bahwa pembuatan perjanjian *nominee* tersebut dilatarbelakangi oleh adanya peraturan perundang-undangan yang melarang kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia. Maka dari itu ia mengadakan perjanjian dengan seorang WNI agar pembelian propertinya dapat dilaksanakan.

Perjanjian pinjam nama (*nominee*) merupakan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) yang tunduk pada Buku III KUHPerdara khususnya dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Karena perjanjian pinjam nama tidak diatur secara khusus, maka sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan, perjanjian pinjam nama (*nominee*) tunduk pada KUHPerdara yang berisi syarat sah perjanjian pada umumnya. Syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara antara lain:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Sebelum adanya kesepakatan, para pihak dalam perjanjian mengadakan perundingan dan saling menyampaikan keinginan dan syarat-

³⁴ Natalia Christine Purba. 2006. *Keabsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, halaman 45-46.

syarat terkait isi perjanjian. Kesepakatan merupakan persetujuan yang telah bersifat final (tidak lagi dalam proses perundingan) oleh para pihak terkait isi dari perjanjian yang akan dibuat. Kesepakatan yang dicapai haruslah sepenuhnya berdasarkan kemauan dari para pihak (tidak berdasarkan kekhilafan, paksaan dan penipuan).³⁵

2. Cakap untuk membuat suatu perikatan

Cakap ialah kemampuan menurut hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum.³⁶ Orang-orang yang dikatakan tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum adalah orang-orang yang belum dewasa dan berada di bawah pengampunan.

3. Suatu pokok persoalan tertentu

Suatu pokok persoalan tertentu (hal tertentu) berkaitan dengan objek dari perjanjian. Dalam membuat suatu perjanjian, isi (objek) dari perjanjian yang dibuat haruslah jelas dan mungkin untuk dilaksanakan. Kejelasan mengenai objek dari perjanjian akan menunjang kelancaran pelaksanaan kewajiban dan hak para pihak dalam perjanjian.

4. Suatu sebab yang tidak dilarang

Menurut Pasal 1337 KUHPerdara, suatu sebab yang halal adalah sebab yang tidak dilarang oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku, tidak berlawanan dengan ketertiban umum dan kesusilaan dan yang ada di masyarakat.

³⁵ Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit.*, halaman 228.

³⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2018. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 68.

Syarat 1 dan 2 merupakan syarat subyektif yang berhubungan dengan subjek dari perjanjian. Sedangkan syarat 3 dan 4 merupakan syarat objektif yang berhubungan dengan objek dari perjanjian. Dilanggarnya syarat subjektif perjanjian menyebabkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (salah satu pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian tersebut). Sedangkan pelanggaran terhadap syarat objektif menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum (perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada). Sesuai dengan syarat sah perjanjian diatas, maka pembuatan perjanjian *nominee* haruslah sesuai atau tidak menyalahi peraturan perundang-undangan di Indonesia serta tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum.

Menurut salah satu sebab objektif sahnya suatu perjanjian yaitu sebab yang halal, yang terkandung dalam suatu sebab yang halal adalah objek atau isi serta tujuan yang terkandung dalam perjanjian bukan mengenai sebab suatu perjanjian tersebut dibuat. Pada dasarnya undang-undang tidak memedulikan hal-hal yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian.³⁷ Oleh karenanya, alasan kebutuhan WNA terhadap suatu hunian tidak dapat membenarkan dibuatnya suatu perjanjian *nominee*. Dilanggarnya ketentuan sebab yang tidak dilarang (Pasal 1320 KUHPerdara), menyebabkan perjanjian *nominee* batal demi hukum dan pihak ketiga yang dirugikan oleh adanya perjanjian tersebut dapat menuntut ganti rugi terhadapnya.

Dalam Pasal 1335 KUHPerdara, disebutkan bahwa “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang,

³⁷ Natalia Christine Purba. *Op. Cit.*, halaman 34-35.

tidaklah mempunyai kekuatan.” Jika dicermati dalam unsur-unsur perjanjian *nominee* diatas, salah satu unsur yang terdapat didalamnya adalah *Nominee* di depan hukum bertindak seakan-akan sebagai perwakilan *beneficial owner*. Kata seakan-akan yang terdapat dalam unsur tersebut menunjukkan adanya suatu sebab yang palsu dalam pembuatan perjanjian *nominee*. Sebab yang palsu adalah suatu sebab yang diadakan oleh para pihak untuk menyelubungi sebab yang sebenarnya. Dalam perjanjian pinjam nama (*nominee*) pihak WNI bertindak seakan-akan ia melakukan tindakan hukum berupa pembelian suatu properti yang mana sebenarnya properti tersebut dibeli menggunakan dana dari pihak WNA dan yang memiliki kepentingan atau keinginan untuk menguasai properti tersebut adalah pihak WNA.³⁸

Terkait hak atas tanah, perjanjian *nominee* tentu tunduk pada peraturan-peraturan yang terdapat dalam UUPA. Sejak awal pembentukan negara Indonesia, para pendiri negara atau *founding fathers* telah merumuskan ketentuan mengenai tempat untuk kelangsungan hidup masyarakat Indonesia yaitu tanah. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air dan ruang angkasa dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari pasal tersebut dapat diartikan bahwa negara pada dasarnya bukanlah pemilik dari tanah di Indonesia. Negara berstatus menguasai, bukan memiliki. Hak milik seluruh wilayah Indonesia terletak di tangan rakyat Indonesia, oleh karena itu pemerintah haruslah bijak mengeluarkan peraturan-peraturan mengenai tanah dimana

³⁸ Andina Damayanti Saputri, “Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)”, *Jurnal Repertorium*, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015, halaman 101.

peraturan tersebut harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang digariskan dalam UUD.

Sesuai dengan teori Hierarki Peraturan Perundang-Undangan, ketentuan yang ada dalam UUD 1945 merupakan landasan bagi terbentuknya peraturan-peraturan di bawahnya salah satunya UUPA. Demi mewujudkan tujuan dan maksud yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar dari peraturan hukum pertanahan nasional yang telah berlaku sejak 24 September 1960. UUPA memuat konsepsi, ketentuan-ketentuan pokok dan asas-asas hukum tanah nasional.³⁹

Beberapa ketentuan dalam UUPA yang harus diperhatikan dalam perjanjian *nominee* terkait hak milik atas tanah antara lain:

1. Menurut Pasal 1 ayat (1) UUPA, seluruh tanah yang berada dalam wilayah negara Indonesia merupakan milik rakyat Indonesia (bangsa Indonesia).
2. UUPA memungkinkan penguasaan tanah secara individu sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dan Pasal 9 ayat (2) UUPA. Hak perorangan/individu atas tanah dibagi menjadi hak primer dan hak sekunder. Hak primer atas tanah terdiri dari hak milik, hak pakai, hak guna bangunan dan hak guna usaha yang diberikan oleh negara kepada rakyat Indonesia. Sedangkan hak sekunder terdiri dari hak guna bangunan, hak usaha bagi hasil, hak gadai, hak pakai, hak sewa, hak menumpang, dan lain sebagainya.⁴⁰
3. Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) UUPA, secara tegas dinyatakan bahwa WNA tidak dapat menguasai tanah dalam wilayah negara Indonesia melalui hak milik.
4. Pasal 26 ayat (2) UUPA mengatur akibat hukum dari perpindahan hak milik atas tanah secara langsung maupun tidak langsung kepada WNA. Akibat hukum tersebut antara lain:
 - a. Perjanjian tersebut batal demi hukum
 - b. Tanah yang menjadi objek perjanjian jatuh pada negara.

³⁹ Boedi Harsono. 2017. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Djambatan, halaman 170.

⁴⁰ *Ibid.*, halaman 234.

- c. Pembayaran atas tanah tersebut tidak dapat dituntut kembali.
- d. Hak milik tersebut menjadi hapus (Pasal 27 UUPA).

Hak milik atas tanah menjadi hapus apabila:

- 1) Tanah jatuh pada negara
 - a) Karena pencabutan hak: demi kepentingan umum (kepentingan bangsa, negara serta bersama) memungkinkan dilakukannya pencabutan hak atas tanah dengan ganti kerugian yang layak dan sesuai dengan Undang-Undang. (Pasal 18 UUPA & UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Diatasnya).
 - b) Penyerahan sukarela oleh pemilik.
Menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Kepres Nomor 55 Tahun 1993), penyerahan secara sukarela sengaja dibuat demi kepentingan negara yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah. Ketentuan ini dilaksanakan lebih lanjut melalui Permenag Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Kepres Nomor 55 Tahun 1993.
 - c) Ditelantarkan
Dalam Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP Nomor 36 Tahun 1998) Kriteria tanah yang ditelantarkan meliputi tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik dan tanah yang tidak digunakan sesuai dengan sifat, keadaan, atau tujuan dari pemberian haknya.
 - d) Karena ketentuan dalam Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
Jika WNA mendapatkan atau memperoleh tanah hak milik sebagai akibat dari percampuran harta perkawinan. Hak milik tersebut tidak langsung batal demi hukum. WNA tersebut diberikan jangka waktu 1 tahun untuk melepaskan hak milik atas tanah yang diperolehnya. Apabila setelah 1 tahun hal tersebut tidak dilaksanakan, maka tanah tersebut hapus karena hukum dan jatuh kepada negara.
- 2) Tanah tersebut musnah.
Tanah musnah merupakan tanah yang telah berubah dari bentuk asalnya akibat peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi. Berubahnya bentuk asal tanah tersebut mengakibatkan tanah tidak dapat digunakan, difungsikan, dimanfaatkan sebagaimana mestinya.⁴¹

⁴¹ Paulinah, "Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian Nominee di Indonesia", *Balrev*, Volume 4 Issue 1, April 2022, halaman 64.

Sangat jelas diatur seorang WNA tidak mungkin dapat memiliki hak milik di Indonesia. Dalam kaitan dengan hak atas tanah, pembuatan perjanjian pinjam nama (*nominee*) tidak sah secara hukum. Pembuatan perjanjian *nominee* merupakan suatu upaya penyelundupan hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UUPA. Ketentuan-ketentuan dalam UUPA yang disimpangi antara lain:

1. Pasal 9 ayat (1) UUPA berbunyi: “Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang penuh dengan bumi, air dan ruang angkasa”,
2. Pasal 21 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik”. Pasal ini sejalan dengan asas *gronds verponding verbod* atau larangan pengasingan tanah yang dianut oleh hukum tanah Indonesia. Asas ini melarang kepemilikan hak milik oleh WNA.
3. Pasal 26 ayat (2) UUPA yang berbunyi:

Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Walaupun kedua belah pihak telah sepakat dan cakap dalam melakukan tindakan hukum, *causa* dalam perjanjian tersebut merupakan sesuatu yang terlarang. Hal ini menyebabkan kedudukan WNA lemah dihadapan hukum.⁴²

⁴² Maria Sumardjono. 2017. *Alternatif Kebijakan, Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: Penerbit Kompas, halaman 17-19.

Pihak WNA tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat atas kepentingannya. Perjanjian seperti ini hanya memperhatikan kebenaran notariil dan mengabaikan perjanjian materiil. Perjanjian seperti ini merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum serta melanggar syarat objektif perjanjian dan oleh karena itu perjanjian tersebut batal demi hukum.⁴³ Pembahasan diatas menegaskan bahwa perjanjian *nominee* terkait hak atas tanah merupakan produk hukum dari negara *common law* dan belum diakui serta tidak mungkin untuk diterapkan dalam hukum pertanahan negara Indonesia.

Karena adanya berbagai resiko dalam perjanjian pinjam nama (*nominee*), perjanjian *nominee* dalam hal penanaman modal asing (saham) telah dilarang dengan adanya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Dalam Pasal 33 ayat (1) dan (2) disebutkan:

1. Investor dalam negeri dan asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk PT tidak diperbolehkan membuat pernyataan dan/atau perjanjian yang menyatakan kepemilikan saham dalam PT tersebut untuk dan atas nama orang lain.
2. Dalam hal penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing membuat perjanjian dan/atau pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perjanjian dan/atau pernyataan itu dinyatakan batal demi hukum.

Adapun dengan adanya peraturan perundangan yang secara tegas melarang perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam hal penanaman modal dan menimbang berbagai resiko-resiko yang muncul dari perjanjian *nominee* terkait hak milik atas tanah, maka menurut pendapat penulis sebaiknya pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penggunaan perjanjian *nominee* di Indonesia. Khususnya dalam hal perjanjian *nominee* terkait hak milik

⁴³ Setiawan. 2014. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, halaman 4-5.

atas tanah, praktik tersebut sudah seharusnya dilarang demi memberikan perlindungan hukum preventif dan melindungi para pihak dan notaris.

B. Alasan Terjadinya Kepemilikan Nama (*Nominee*) Terhadap Sertifikat Tanah Yang Dimiliki Oleh Warga Negara Indonesia dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017

Jual beli tanah *nominee* adalah jual beli tanah dengan meminjam atau menggunakan nama orang lain dalam pelaksanaannya. Di Indonesia sendiri sangat marak adanya jual beli tanah *nominee*, dikarenakan banyak warga negara asing yang ingin investasi atau sekedar ingin memiliki hak tanah di Indonesia. Secara umum warga negara asing hanya boleh dalam hal guna bangunan dan guna usaha.⁴⁴

Dijelaskan dalam UUPA Pasal 42 bahwa yang mempunyai hak pakai adalah

1. Warga negara Indonesia.
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, hak milik kepada warga negara asing dilarang dan pelanggaran terhadap pasal ini mengandung sanksi batal demi hukum. Perjanjian *nominee* dibidang pertanahan dalam prakteknya adalah memberikan kemungkinan bagi warga negara asing untuk memiliki tanah yang

⁴⁴ Govinda Law Firm, "Perkara Pinjam Nama (*Nominee*) Dalam Kepemilikan Tanah/Properti Oleh Orang Asing Di Indonesia", melalui <https://www.baliadvocate.com/artikel/perkara-pinjam-nama-nominee-dalam-kepemilikan-tanahproperti-oleh-orang-asing-di-indonesia/>, diakses pada tanggal 31 Januari 2024, Pukul 10.20 Wib.

dilarang UUPA dengan jalan meminjam nama (*nominee*) warga negara Indonesia dalam melakukan jual beli tanah, sehingga secara yuridis tidak menyalahi peraturan. Akan tetapi jika ditelaah lebih lanjut mengenai Pasal 1320 KUHPerdara tentang sahnya suatu perjanjian ayat (4) yang menyatakan “suatu sebab yang halal” dilihat dari Pasal 26 ayat (2) UUPA yang berbunyi:

Setiap jual beli, penukaran, penghibaan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik orang asing kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraannya asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Maka perjanjian yang disepakati kedua belah pihak dengan sendirinya batal demi hukum. Menurut Subekti “perjanjian yang dibuat antara warga negara asing dan warga negara Indonesia tersebut didasarkan clausa yang palsu, yakni perjanjian yang dibuat dengan pura-pura untuk menyembunyikan clausa sebenarnya yang sebenarnya tidak diperbolehkan”.⁴⁵ Perjanjian *nominee* memenuhi syarat subjektif suatu perjanjian, namun jelas melanggar syarat objektif suatu perjanjian karena clausanya atau sebabnya adalah palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang tidak sah karena telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya Pasal 21 ayat (1) dan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, maka perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang batal sejak semula, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

⁴⁵ Subekti. 2012. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, halaman 137.

Nominee kerap kali dilapisi dengan berbagai perjanjian untuk “mengamankan” nama Warga Negara Asing dan pihak Warga Negara Indonesia yang namanya digunakan sebagai orang yang secara hukum “memiliki” saham-saham atau tanah/property tersebut menanda-tangani surat pernyataan pengakuan bahwa saham-saham ataupun tanah/property tersebut bukanlah miliknya, dan namanya hanya “dipinjam”. Dengan demikian perjanjian tersebut tidaklah sah secara hukum sesuai dengan pernyataan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu” menjadi “Nota kosong” karena semuanya dibuat berdasarkan kepura-puraan semata. Maria Sw. Sumardjono dalam bukunya Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, mengatakan bahwa “Perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian notariil, telah terjadi Penyelundupan Hukum”.⁴⁶

Indonesia masih banyak yang melakukan jual beli tanah dengan menggunakan perjanjian *nominee* terutama di daerah strategis wisata, seperti di daerah Bali, Manado, Jepara dan daerah lainnya. Banyak juga dari jual beli tanah *nominee* tersebut menimbulkan beberapa kasus, seperti contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017, dalam perkara gugatan antara seorang WNA bernama Charles

⁴⁶ Dinda Eva Aprilia, Nur Anggraini Hidayatullah, dan Muhammad Iswan. *Op. Cit.*, halaman 798.

Joory yang merupakan WNA asal Inggris dan V Nee Yeh yang merupakan WNA asal Hongkong sebagai penggugat I dan II melawan Mathias Hubert Marie Euchene sebagai Tergugat yang mana merupakan WNA asal Prancis dan Terry Ananta Kusuma sebagai Turut Tergugat yang merupakan Warga Negara Indonesia.

Hubungan antara WNA dan WNI sebagai pemberi kuasa (*strooman/kedok/nominee/trustee*) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian. Pada hakikatnya paket perjanjian tersebut bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada WNA selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah (HM), yang menurut hukum tidak dapat dipunyainya. Atas dasar itulah, perjanjian itu dinyatakan batal demi hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA.⁴⁷

Antara Para Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan untuk membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar – Bali. Adapun kesepakatan tersebut dalam bentuk “*Gentlemen’s Agreement*”, hal ini dikarenakan Penggugat I telah lama mengenal Tergugat sehingga Penggugat I percaya kepada Tergugat.

Berdasarkan Asas Konsensual, maka perjanjian dianggap sudah terbentuk karena adanya Perjumpaan Kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak atau dengan kata lain saat terjadinya kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian adalah merupakan saat terjadinya perjanjian Perjanjian

⁴⁷ Andina Damayanti Saputri, *Op. Cit.*, halaman 97.

pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka.

Berdasarkan pendapat Subekti yang menyatakan: “pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan”⁴⁸, sedangkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan bahwa perjanjian sudah lahir pada saat atau detik tercapainya *consensus*. Dengan adanya kesepakatan/*Gentlemen’s Agreement* antara Para Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.⁴⁹

Kesepakatan/*Gentlemen’s Agreement* antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut merupakan undang-undang bagi para Pihak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

⁴⁸ R. Subekti. 2006. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Penerbit Alumni, halaman 5.

⁴⁹ *Ibid.*

Kesepakatan tersebut berawal dari penawaran Tergugat kepada Para Penggugat untuk berinvestasi di Indonesia, berupa pembelian tanah seluas 27.850 m² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) di Tabanan Denpasar, Bali. Penawaran untuk berinvestasi ini dikarenakan nilai beli tanah seluas 27.850 m² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) tersebut tidak dapat disanggupi oleh Tergugat seorang diri, sehingga Tergugat menawarkan kepada Para Penggugat untuk ikut serta dalam pembelian tanah tersebut.

Harga tanah seluas 27.850 m² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) tersebut disampaikan oleh Tergugat kepada Para Penggugat dengan harga awal sebesar US\$ 50/M² (lima puluh dollar Amerika permeter persegi), namun oleh karena pembelian dilakukan secara bersama-sama oleh Para Penggugat dan Tergugat, harga tanah menjadi US\$ 51/m² (lima puluh satu dollar amerika permeter persegi), sehingga total harga tanah dimaksud diperhitungkan 27.850 m² X US\$ 51/m², sebesar US\$ 1.420.500 (satu juta empat ratus dua puluh ribu lima ratus dollar amerika). Oleh karena rencana investasi dimaksud dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat, maka harga tanah sebesar US\$ 1.420.500 (satu juta empat ratus dua puluh ribu lima ratus dollar amerika) tersebut dibagi 3 (tiga) kepada Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat, sehingga masing-masing pihak harus mengeluarkan biaya sebesar US\$ 473.500 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika).

Pembelian tanah dimaksud, Para Penggugat telah melakukan transfer dana kepada Tergugat melalui *The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation*

dengan Nomor Rekening 400-307393-838 atas nama *Absolutely Bali HK Ltd* yang merupakan perusahaan milik Tergugat sebesar US\$ 947.000 (Sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika), sehingga Para Penggugat telah mentransfer dana masing-masing sebesar US\$ 473,500 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu, lima ratus dollar amerika) kepada Tergugat.

Tergugat menginformasikan kepada Para Penggugat, bahwa Tergugat telah melakukan pembelian atas sebidang tanah yang terletak di Denpasar Bali yang letaknya di Propinsi Bali, Kabupaten Tabanan Kecamatan Selemadeg Desa Antap seluas 27.850 m² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi). Namun oleh karena orang asing tidak diperkenankan menjadi pemilik hak atas tanah di Indonesia, maka hak tanah dimaksud diatasnamakan kepada Warga negara Indonesia (*nominee*) yakni kepada Turut Tergugat.

Setelah informasi terakhir dari Tergugat mengenai telah dilakukannya pembelian atas tanah dimaksud, Tergugat seakan-akan hilang ditelan bumi, dimana selanjutnya tidak ada informasi apapun tentang investasi di Bali yang semula ditawarkan oleh Tergugat tersebut. Namun hingga gugatan ini diajukan, informasi yang ditunggu-tunggu oleh Para Penggugat tersebut tidak kunjung ada, sehingga menurut Para Penggugat telah ada itikad buruk dari Tergugat kepada Para Penggugat.

Perbuatan Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya

untuk mengganti kerugian tersebut”.⁵⁰ Perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerduta) sebagaimana diuraikan di atas yang dapat dirangkum sebagai berikut:

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum.

Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) oleh karena Tergugat dengan sengaja tidak memberikan informasi setelah terjadinya Jual Beli tanah dan penyerahan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembelian tanah di Tabanan, Denpasar-Bali dimaksud kepada Para Penggugat yang mana Para Penggugat telah mentransfer uang sebesar US\$ 947.000 (Sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika) kepada Tergugat terkait jual beli tanah dimaksud.

2. Adanya kesalahan.

Tergugat telah melakukan kesalahan karena telah dengan sengaja menghindar dan tidak memberikan informasi setelah terjadinya Jual beli tanah dan tidak menyerahkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jual beli tanah.

3. Adanya kerugian yang ditimbulkan.

Perbuatan Tergugat secara nyata telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat oleh karena Para Penggugat telah melakukan transfer sebesar US\$ 947.000 (sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika) kepada

⁵⁰ Munir Fuady, *Op. Cit.*, halaman 4.

Tergugat, namun tidak mendapatkan tanah yang dimaksud, setidaknya berupa dokumen-dokumen sebagai bukti telah terjadi pembelian tanah.

4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.

Akibat perbuatan Tergugat mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian, oleh karena walaupun Para Penggugat telah mentransfer uang sebesar US\$ 947.000 (sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika) kepada Tergugat untuk membeli sebidang tanah yang terletak di Denpasar Bali yang letaknya di Propinsi Bali, Kabupaten Tabanan Kecamatan Selemadeg Desa Antap seluas 27.850 m² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi), namun hingga gugatan ini diajukan Tergugat tidak pernah memberikan informasi dan juga tidak menyerahkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jual beli tanah dimaksud, sehingga Para Penggugat tidak dapat memiliki, menikmati hasil dari pembelian tanah tersebut.

Berdasarkan segala apa yang telah diuraikan di atas mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka terlihat jelas bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*). Akibat Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat yang dapat di perhitungkan secara imateriil maupun materill. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian baik materiiil maupun imateriil terhadap Para Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

1. Kerugian Materiil:

Dengan Para Penggugat telah mentransfer uang kepada Tergugat guna membeli tanah di Denpasar, Bali, namun Tergugat dengan sengaja tidak pernah memberikan informasi dan dokumen-dokumen yang terkait dengan pembelian tanah dimaksud, nyata-nyata mengakibatkan Para Penggugat menderita kerugian materiil sebesar USD 947.000 (sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika) dengan perincian:

- a. Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh Penggugat I kepada Tergugat sebesar US\$ 473.500 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika);
- b. Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh Penggugat II kepada Tergugat sebesar US\$ 473.500 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika).

2. Kerugian immateriil:

Dengan tidak adanya informasi maupun dokumen-dokumen terkait pembelian tanah di Denpasar Bali oleh Tergugat dimana Para Penggugat telah mentransfer sejumlah uang kepada Tergugat untuk pembelian tanah dimaksud, nyata-nyata telah menimbulkan kekecewaan yang mendalam dan/atau stress, oleh karena rencana usaha yang akan dijalankan oleh Para Penggugat untuk berinvestasi di Denpasar-Bali dengan membeli tanah dimaksud tidak tercapai. Hal demikian telah menimbulkan kerugian immateriil bagi Para Penggugat yang sebenarnya sukar dinilai secara materiil, namun bila dinilai dengan uang, maka jumlah yang wajar dan patut adalah sebesar US\$ 1.000.000,- (satu juta dollar amerika).

Perkara gugatan antara warga negara asing sebagai penerima kuasa dengan WNI sebagai pemberi kuasa terhadap pembelian sebidang tanah yang diatasnamakan WNI tersebut. Penggugat dan Tergugat mengatasnamakan pembeli sebidang tanah ke atas nama Turut Tergugat, karena penggugat adalah warga negara asing yang dilarang memiliki Hak Milik Atas Tanah tersebut. Penggugat dan Tergugat dalam meminjam nama Turut Tergugat untuk membeli sebidang tanah tersebut atas dasar kepercayaan agar nama Turut Tergugat tercantum pada sertifikat, namun setelah informasi terakhir dari Tergugat mengenai telah dilakukannya pembelian atas tanah dimaksud, Tergugat seakan-akan hilang ditelan bumi, dimana selanjutnya tidak ada informasi apapun tentang investasi di

Bali yang semula ditawarkan oleh Tergugat tersebut. Hingga gugatan tersebut diajukan, informasi yang ditunggu-tunggu oleh Para Penggugat tersebut tidak kunjung ada, sehingga menurut Para Penggugat telah ada itikad buruk dari Tergugat kepada Para Penggugat.

Pada dasarnya warga negara asing hanya mempunyai hak atas tanah dalam bentuk hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah yang diatur dalam Pasal 42 dan 45 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dalam Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan warga negara asing juga mempunyai hak pakai dan hak sewa atas tanah di Indonesia.⁵¹

Perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Warga Negara Asing dengan meminjam nama dari Warga Negara Indonesia adalah pelanggaran hukum yang sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat. Perjanjian ini dibuat dengan tujuan agar WNA dapat memanfaatkan, menguasai, dan memiliki tanah di Indonesia yang pada hakikatnya telah dilarang dalam peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang telah disebutkan secara jelas pada Pasal 21 yang berbunyi “Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”. Perjanjian ini dilakukan agar Warga Negara Asing dapat sepenuhnya menguasai hak milik atas tanah dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.⁵²

⁵¹ Agus Sekarmadji, *Op. Cit.*, halaman 40.

⁵² Alifia Purnama Dewi, Komang Febrinayanti Dantes, Muhamad Jodi Setianto. “Tinjauan Yuridis Status Hukum Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Menggunakan Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee Agreement*) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN. Gin)”. *Jurnal Gender Dan Hak Asasi Manusia*, Volume 1 Nomor 2, September 2023, halaman 121.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 9 UUPA, menyebutkan bahwa hanya WNI saja yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah di Indonesia yaitu berupa Hak Milik. Orang asing dapat menggunakan tanah di Indonesia namun bukan dengan Hak Milik tetapi dengan Hak Pakai, Hak Guna Usaha, maupun Hak Guna Bangunan yang memiliki batasan waktu tertentu dan apabila batas waktunya telah habis maka harus diperbaharui agar bisa menggunakan atau memanfaatkan tanah di Indonesia, jadi WNA tidak dapat kemungkinan untuk memiliki Hak Milik atas Tanah di Indonesia pada sistem Hukum Pertanahan.⁵³

Perjanjian pinjam nama di Indonesia dapat dikatakan sebagai penyeludupan hukum karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang tetap sesuai dengan penjelasan yang telah dipaparkan sebelumnya, sebab suatu perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh para pihak yaitu WNA dan WNI tidak termasuk ke dalam perjanjian yang sah sehingga dapat dikatakan sebagai penyeludupan hukum dan karena telah dilakukannya perjanjian maka akan menimbulkan akibat hukum. Perjanjian pinjam nama melanggar asas nasionalitas yang terdapat dalam UUPA yang menyatakan bahwa “hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia”.⁵⁴

⁵³ Asari Putri Kindangen. “Tinjauan Yuridis Terhadap Kasus Warga Negara Asing yang Memiliki Hak Milik atas Tanah Melalui Perjanjian *Nominee* Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960”. *Lex Et Societatis* – e-Journal Unsrat Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Vol. VII, No. 2, 2019, halaman 57.

⁵⁴ Alifia Purnama Dewi, Komang Febrinayanti Dantes, Muhamad Jodi Setianto. *Op. Cit.*, halaman 122.

Dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdota terkait syarat sahnya perjanjian baik syarat subjektif maupun syarat objektif maka tidak menutup kemungkinan terjadi akibat hukum akan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dikarenakan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh WNA dan WNI tersebut sehingga dapat dinyatakan batal sejak semula. Pembatalan tersebut dikarenakan tidak terpenuhinya syarat objektif yaitu mengenai sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang berarti perjanjian batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.

Perjanjian pinjam ini, antara WNA dan WNI sejak awal disepakatinya perjanjian ada itikad buruk dari WNA untuk menyalahi ketentuan UUPA dengan maksud dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik. Itikad buruk ini muncul, ketika WNA dengan jelas mengetahui bahwa dalam ketentuan UUPA, ia tidak dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik, tetapi dengan cara yang tidak dibenarkan oleh undang-undang yaitu dengan menggunakan perjanjian pinjam nama, WNA tersebut dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia. Itikad buruk dari WNA ini juga didukung oleh WNI yang dipinjamkan namanya tersebut karena alasan rekan kerja, teman, kenalan, juga karena ada imbalan materi dari WNA. Selain WNI, Notaris juga turut melegalkan perjanjian *nominee* dengan akta-kata yang dikeluarkan dalam perjanjian tersebut, padahal seorang Notaris tentunya mengetahui hukum bahwa perjanjian pinjam nama mengandung unsur yang dilarang oleh undang-undang.⁵⁵

⁵⁵ *Ibid.*

Notaris sebagai pejabat yang berwenang yang diberikan kewenangan berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris secara atribusi kemudian dilakukan pada keberlakuan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Berdasarkan kewenangan yang diberikan, maka akta yang dibuat oleh notaris memiliki keabsahan yang berkekuatan materil, formil, dan lahiriah sehingga mempunyai kekuatan hukum yang kuat dalam pembuktian di persidangan perdata.⁵⁶

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara akta yang dibuat dihadapan notaris harus memenuhi ketentuan akta autentik. Akta autentik memiliki kekuatan hukum yang kuat sehingga apabila disanggah, maka harus dibuktikan dimana letak kesalahan dari akta tersebut. Jika dilihat dari aspek keabsahan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dalam hal ini perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement* maka dapat dikatakan perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif pada syarat sahnya perjanjian.⁵⁷

Perjanjian yang telah batal maka tidak mempunyai akibat hukum apapun serta dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia tidak dibenarkan bagi WNA untuk menguasai hak milik atas tanah di Indonesia apalagi dengan menyiasati dengan menggunakan perjanjian *nominee* dengan WNI, karena perjanjian yang digunakan juga tidak memenuhi landasan hukum yang berlaku.⁵⁸

⁵⁶ Abdulloh, "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah", *Brawijaya Law Student Journal*, Juni 2016, halaman 2.

⁵⁷ Alifia Purnama Dewi, Komang Febrinayanti Dantes, Muhamad Jodi Setianto. *Op. Cit.*, halaman 123.

⁵⁸ *Ibid.*

C. Pertimbangan Hakim Dalam Membatalkan Kepemilikan Nama (Nominee) Terhadap Sertifikat Tanah Yang Dimiliki Oleh Warga Negara Indonesia Karena Adanya Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017

Putusan hakim merupakan akhir dari rangkaian proses pemeriksaan suatu perkara. Sebelum menjatuhkan putusan, mejelis hakim akan bermusyawarah untuk menetapkan hubungan hukum yang sebenarnya serta putusan seperti apa yang akan dijatuhkan.⁵⁹ Pembuktian merupakan suatu proses agar tuntutan dapat dikabulkan oleh pengadilan, maka pihak penggugat harus membuktikan peristiwa-peristiwa yang dikemukakan dalam gugatan kecuali pihak lawannya terus terang mengakui kebenaran peristiwa-peristiwa tersebut. Apabila semua bukti-bukti sudah diajukan dan menurut pertimbangan hakim dalil-dalil yang dikemukakan ternyata berhasil dibuktikan, gugatan akan dikabulkan. Sebaliknya apabila menurut pertimbangan hakim tidak berhasil dibuktikan dalil-dalilnya, maka gugatan penggugat akan ditolak.⁶⁰

Hakim hanya terbatas menerima dan memeriksa sepanjang mengenai hal-hal yang diajukan penggugat dan tergugat, oleh karena itu fungsi dan peran hakim dalam proses perkara perdata hanya:

1. Mencari dan menemukan kebenaran formil;
2. Kebenaran itu diwujudkan sesuai dengan dasar alasan dan fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak selama proses persidangan berlangsung.⁶¹

⁵⁹ M. Natsir Asnawi. 2014. *Hermeneutika Putusan Hakim (Pendekatan Multidisipliner dalam Memahami Putusan Pengadilan Perdata)*. Yogyakarta: UII-Press, halaman 13.

⁶⁰ Gatot Supramono. 2017. *Bagaimana Mendampingi Seseorang Di Pengadilan (Dalam Perkara Pidana dan Perkara Perdata)*. Jakarta: Djembatan, halaman 145.

⁶¹ Mhd. Teguh Syuhada. 2021. *Hukum Pembuktian dalam Peradilan di Indonesia*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 91.

Hakim dalam putusannya berkaitan dengan peradilan perdata juga memakai sumber-sumber hukum perdata. Sumber hukum adalah asal mula Hukum Perdata, atau tempat di mana Hukum Perdata ditemukan. Asal mula menunjuk kepada sejarah asal dan pembentuknya, sedangkan “tempat” menunjukkan kepada rumusan-rumusan tersebut dimuat, ditemukan dan dapat dibaca. Sumber dalam arti “sejarah asalnya”, di mana Hukum Perdata adalah buatan Pemerintah Kolonial Belanda yang terhimpun dalam *Burgelijk Wetboek* (B.W). Berdasarkan aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945), B.W itu dinyatakan tetap berlaku sepanjang belum diganti dengan undang-undang yang baru berdasarkan UUD 1945.⁶²

Hakim merupakan suatu pekerjaan yang sangat memiliki tanggungjawab besar terhadap pelaksanaan hukum di suatu Negara. Dalam artian, hakim merupakan benteng terakhir dari penegakan hukum di suatu Negara. Oleh karena itu, apabila hakim di suatu Negara memiliki moral yang sangat rapuh, maka wibawa hukum di Negara tersebut akan lemah atau terperosok.⁶³

Hakim yang merupakan personifikasi atas hukum harus menjamin rasa keadilan bagi setiap orang yang mencari keadilan melalui proses hukum legal, dan untuk menjamin rasa keadilan itu seorang hakim dibatasi oleh rambu-rambu seperti akuntabilitas, integritas moral dan etika, transparansi dan pengawasan.⁶⁴ Syarat integrasi adalah gagasan bahwa hakim seharusnya memutuskan kasus-kasus dalam suatu cara yang membuat hukum menjadi lebih koheren, lebih

⁶² Yulia. 2015. *Hukum Perdata*. Lhokseumawe : CV. Biena Edukasi, halaman. 3.

⁶³ Supriadi. 2018. *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 114.

⁶⁴ Ahmad Kamil. 2017. *Filsafat Kebebasan Hakim*. Jakarta: Kencana, halaman 167.

mengutamakan interpretasi yang membuat hukum lebih menyerupai suatu visi moral yang tunggal.⁶⁵

Putusan hakim yang bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara diantara para pihak, maka Hakim di dalam memutuskan suatu perkara harus adil dan mendengar kedua belah pihak. Hakim menurut Pasal 5 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi “Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang.”

Pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017, Penggugat dan Tergugat membeli sebidang tanah dengan yang dimana pembelian sebidang tanah tersebut diatasnamakan Turut Tergugat. Penggugat dan Tergugat mengatasnamakan pembelian sebidang tanah ke atasnama Turut Tergugat karena Penggugat dan Tergugat adalah warga negara asing yang dilarang memiliki Hak Milik atas tanah tersebut. Penggugat dan Tergugat dalam meminjam nama Turut Tergugat untuk membeli sebidang tanah tersebut atas dasar kepercayaan agar nama Turut Tergugat tercantum di sebidang sertifikat.

Majelis Hakim dalam memutuskan perkara Nomor Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017 menerima gugatan Penggugat untuk sebagian karena Majelis Hakim mempertimbangkan beberapa hal, yaitu:

⁶⁵ Diah Imaningrum Susanti. 2019. *Penafsiran Hukum; Teori & Metode*. Jakarta; Sinar Grafika, halaman 44.

1. Putusan Nomor 325/Pdt.G/2014/PN Dps

Dari gugatan Para Penggugat, jawaban Tergugat, Turut Tergugat jika dikaitkan dengan bukti-bukti para pihak perkara maka dapat disimpulkan dan diperoleh fakta sebagai berikut :

- a. Bahwa benar telah terjadi kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat untuk investasi di Bali untuk membeli tanah yang terletak di Propinsi Bali Kabupaten Tabanan, Kecamatan Selamadeng, Desa Antap, seluas 27.850 m²(dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) tanah obyek perkara;
- b. Bahwa benar Para Penggugat telah masing-masing mengirim uang kerekening yang ditunjuk oleh Tergugat untuk membeli tanah obyek perkara;
- c. Bahwa benar tanah yang dibeli tersebut diatasnamakan Turut Tergugat (*Nominee*)
- d. Bahwa benar baik Para Penggugat dengan Tergugat telah sama-sama sepakat untuk mengembangkan bisnis diatas tanah obyek perkara;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, apakah Para Penggugat memiliki alas hak terhadap tanah obyek perkara atau sebaliknya Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Untuk dapat mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum, harus diperhatikan hal-hal yang mendasari terjadinya perbuatan melawan hukum itu. Pertama-tama, Penggugat harus memiliki alas hak, bisa hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak menikmati, dan lain-lain. Hak-hak yang mestinya dapat digunakan secara bebas oleh Penggugat itu, telah dilanggar oleh Tergugat, baik dengan cara sengaja maupun tidak sengaja, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat (Pasal 1365 dan 1366 BW).

Perbuatan yang dinilai melanggar, harus dijelaskan, di mana letak pelanggaran (riil). Misalnya, menguasai tanah tanpa izin dari Penggugat sebagai yang berhak. Jadi, unsur penting (mutlak) yang harus dipenuhi dalam perkara perbuatan melawan hukum adalah unsur alas hak, unsur ada kerugian dan unsur perbuatan orang lain, baik dalam bentuk berbuat atau tidak berbuat.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, dimana awalnya Para Penggugat dengan Tergugat telah sama-sama sepakat akan melakukan investasi untuk membeli tanah obyek perkara yang akhirnya Para Penggugat telah mengirim/mentransper uang kepada Tergugat dan uang tersebut telah dipakai untuk membeli tanah obyek perkara. Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas apakah Para Penggugat memiliki alas hak terhadap tanah obyek perkara. Dengan melihat bukti-bukti pengiriman uang yang dilakukan oleh Para Penggugat yaitu antara lain, pada tanggal 24 November 2006 Penggugat 1 telah melakukan transfer ke rekening yang ditunjuk oleh Tergugat dan kemudian pula pada tanggal 24 November 2006 Penggugat 2 telah melakukan transfer ke rekening yang ditunjuk Tergugat.

Tergugat menunjuk Turut Tergugat sebagai *nominee* dan pada tanggal 28 Desember 2006, Tergugat melalui Turut Tergugat melakukan transaksi pembelian atas sebidang tanah seluas 27.850 M². (dua puluh tujuh ribu

delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Bali sebagaimana dinyatakan pada Akta Jual Beli nomer 337/2006 yang dibuat dihadapan I Nyoman Subahari, S.H.; Notaris di Tabanan – Bali dengan nilai Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Dari bukti-bukti tersebut diatas dapat disimpulkan terdapat lebih awal pengiriman uang oleh Para Penggugat yang kemudian pada Tanggal 28 November 2006 baru dilaksanakan Jual Beli atas sebidang tanah obyek sengketa dan jika kalau dihubungkan dengan kesepakatan awal dari Para Penggugat dan Tergugat telah dapat disimpulkan bahwa uang yang telah dikirim oleh Para Penggugat adalah sangat jelas maksudnya untuk pembelian tanah obyek perkara. Selanjutnya dengan melihat Akta Jual Beli disebutkan harga tanah obyek perkara adalah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang pada waktu itu nilai tukar rupiah terhadap US Dólar AS adalah 1 USD = Rp. 9.089, sehingga untuk pembelian tanah hanya membutuhkan dana USD 22.005,- (dua puluh dua ribu lima dollar Amerika Serikat), dengan demikian dapat diguga Tergugat tidak turut Investasi uangnya dalam pembelian tanah dimaksud, dengan uang milik Para Penggugat sejumlah yang dikirim tersebut adalah telah cukup dan bahkan melebihi dari nilai dari pembelian tanah tersebut dan kalau diperhitungkan dengan jumlah uang milik Para Penggugat sejumlah USD 947.000,- (sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar Amerika Serikat) jika dikurangi dengan USD 22.005,- (dua puluh dua ribu lima dollar Amerika Serikat), maka akan mendapat sisa uang Para Penggugat sejumlah USD 924.995,- (sembilan ratus dua puluh empat sembilan ratus sembilan puluh lima dollar Amerika Serikat).

Terhadap sisa uang Para Penggugat sebesar USD 924.995,- (sembilan ratus dua puluh empat sembilan ratus sembilan puluh lima dollar Amerika Serikat); tidak terdapat bukti adanya pengembalian uang tersebut kepada Para Penggugat. Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas telah dapat disimpulkan uang Para Penggugat dipakai untuk pembelian tanah dan juga sisanya dikuasai oleh Tergugat sampai sekarang. Dalam Petitum gugatan Para Penggugat pada angka 4 yang meminta Para Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah seluas 27.850 M2. (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Bali sebagaimana tercantum Sertifikat Hak Milik No. 46/ Desa Antap atas nama Turut Tergugat (*nominee*).

Dari fakta tersebut diatas perlu dipertimbangkan lebih lanjut sejauh mana Para Penggugat telah memiliki alas hak yang dapat dijadikan dasar alasan gugatan terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut, dalam hal ini apakah penggugat mempunyai hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak menikmati atau pula hak-hak lain selain hal tersebut. Di Indonesia sendiri dalam sistem agraria menganut asas nasionalisme yang menyatakan bahwa : “Hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan”. Asas Nasionalitas adalah

salah satu asas dalam UUPA. Asas Nasionalitas dalam hal ini sama dengan Asas hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah. (Pasal 21 Ayat (1) jo. Pasal 26 Ayat (2) UUPA).

Warga negara asing atau badan usaha asing tidak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. namun warga negara asing dapat memiliki tanah di Indonesia dengan Hak Guna Usaha (HGU), Hak guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan Hak sewa Untuk Bangunan. Kesemua hak yang diberikan kepada warga negara asing oleh pemerintah dinyatakan sudah cukup untuk memberikan peran kepada warga negara asing untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan di Indonesia. Hak-hak ini diberikan kepada asing untuk memajukan perekonomian di Indonesia tanpa mencederai dari asas nasionalitas dan asas kebangsaan yang dianut dalam UUPA. Hal ini secara garis besar telah diatur dalam Pasal 41 & Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan diatur lebih lanjut dalam PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai (HP) atas tanah. Akan tetapi, layaknya sebuah produk hukum bahwa tidak ada yang sempurna, ada saja celah bagi warga Negara asing untuk dapat memiliki tanah di Indonesia, salah satunya dengan perjanjian *nominee*.

Mencermati gugatan Para Penggugat dan jawaban Tergugat dimana pada intinya baik Para Penggugat dan Tergugat menyadari sebagai orang asing tidak diperkenankan menjadi pemilik hak atas tanah di Indonesia, maka hak atas tanah yang dimaksudkan diatasnamakan kepada Warga Negara Indonesia yaitu kepada Turut Tergugat (*Nominee*).

Dari ketentuan tersebut diatas jika dikaitkan dengan Petitum gugatan Para Penggugat tentang Para Penggugat sebagai pemilik atas tanah terperkara adalah tuntutan yang berlebihan, dimana atas ketentuan Undang-undang Para Penggugat adalah orang asing yang tidak mempunyai hak milik atas tanah dan Para Penggugat pun tahu tentang aturan itu, dengan demikian Petitum angka 4 tersebut tidaklah perlu untuk dikabulkan. Walaupun Para Penggugat tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah tersebut adalah tidak menghalangi rencana usaha yang akan dijalankan oleh Para Penggugat untuk berinvestasi di Bali dengan adanya pembelian tanah dimaksud, oleh karena dengan pembelian tanah dimaksud Para Penggugat mempunyai hak untuk menikmati atas uang investasi yang ditanam diatas tanah yang dibeli tersebut dan segala sesuatu yang berkaitan dengan kegunaan serta manfaat tanah tersebut Para Penggugat mestinya tahu. Dengan adanya uang investasi yang telah ditanam diatas tanah yang telah dibelikan tanah perkara tersebut, sejauh mana tindakan Tergugat dapat dikategorikan melawan hukum.

Sesuai dalil Para Penggugat, dimana Tergugat telah didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum, dimana setelah terjadinya jual beli tanah obyek perkara Tergugat tidak memberikan informasi dan tidak memberikan dukumen dan pula Para Penggugat tidak mendapatkan tanah yang akhirnya Para Penggugat dirugikan. Setelah Majelis Hakim membaca serta mencermati bukti P-5 yaitu berupa akta Pernyataaan Nomer 11 tanggal 6 Desember 2006, dalam akta tersebut termuat uang yang dipakai untuk membeli tanah obyek perkara adalah uang milik Tergugat, Turut Tergugat

disebut bukan sebagai pemilik atas tanah, dimana Tergugat yang diberi hak untuk menggunakan untuk melakukan segala sesuatu diatas tanah terperkara dan penjualan atas tanah tersebut hanya atas persetujuan Tergugat.

Maksud dalil Para Penggugat untuk investasi di Bali dengan membeli tanah dimaksud adalah untuk rencana usaha yang akan dijalankan oleh Para Penggugat, atas uapaya tersebut Para Penggugat telah sepakat untuk sama-sama berinvestasi di Bali untuk membeli tanah dan Para Penggugat telah mengirimkan uang untuk maksud tersebut, namun harapan Para Penggugat untuk menggunakan tanah serta menikmati manfaat serta hasil tanah tersebut tidak tercapai. Dari apa yang tertuang dari bukti P-5, seolah-olah uang yang telah dikirim oleh Para Penggugat untuk pembelian tanah dimaksud hanya diakui uang milik Tergugat dimana Para Penggugat seolah-olah dianggap tidak punya hak apa-apa terhadap tanah terperkara, namun faktanya uang yang dikirim tersebut adalah uang milik Para Penggugat untuk pembelian tanah dimaksud.

Dari fakta-fakta tersebut diatas telah terdapat hak-hak Para Penggugat untuk menggunakan, memanfaatkan serta menikmati tanah tersebut telah dilanggar oleh Tergugat, yang jelas hal tersebut merugikan akan hak Para Penggugat. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena tuntutan ganti rugi dikabulkan, maka dengan demikian atas sita yang telah diletakan atas tanah obyek perkara atau tanah obyek sita, maka dengan demikian dapat dinyatakan sah dan berharga.

Tentang petitum angka 3 yang menyatakan *Nominee* atas nama Turut Tergugat adalah batal, menurut Majelis Hakim hal tersebut tidaklah perlu untuk dikabulkan oleh karena dalam akta tersebut tersangkut pihak antara Tergugat dengan Turut Tergugat dan tanah yang menjadi obyek dalam akta tersebut kini obyek perkara adalah telah menjadi obyek sita yang nantinya dalam hal Tergugat tidak bisa memenuhi tuntutan pembayaran ganti dengan sukarela dapat dijual lelang guna memenuhi tuntutan Para Penggugat. Berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak yang lain dan selebihnya.

Amar Putusan:

Terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 325/Pdt.G/2014/PN Dps., tanggal 12 Februari 2015, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- a. Menerima dan Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- c. Menghukum Tergugat untuk membayar segala kerugian yang dialami Para Penggugat yakni sebesar USD 947,000 (sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika) dengan perincian sebagai berikut:

- 1) Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh Penggugat I kepada Tergugat sebesar US \$473,500 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika);
- 2) Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh Penggugat II kepada Tergugat sebesar US \$473,500 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika);
- d. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar US \$5,00,000 (lima ratus ribu dollar amerika);
- e. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas: Sebidang tanah seluas 27.850 m² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali, sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Desa Antap atas nama Turut Tergugat (*Nominee*);
- f. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar;
- g. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.756.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah).

2. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps

Setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan memperhatikan dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan, pembuktian dari pihak-pihak yang bersangkutan dalam perkara a quo, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12 Pebruari 2015 Nomor: 325/Pdt.G/2014/PN.Dps yang dimohonkan banding tersebut, Memori Banding-Memori Banding dan Kontra Memori Banding-Kontra Memori Banding dari kedua belah pihak yang berperkara, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

- a. Bahwa “Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Konvensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonvensi”lah yang pada dasarnya membeli tanah seluas 27.850 M² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali tersebut, karena seluruh harga pembelian tanah tersebut hanya berasal dari sebagian uang milik “Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Konvensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonvensi” yang ditransfer ke rekening “Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Konvensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonvensi” serta

- selanjutnya kepemilikan atas tanah yang dibeli tersebut di atas namakan “Turut Terbanding semula Turut Tergugat” (*Nominee*);
- b. Bahwa tanah seperti diuraikan di atas adalah bukan hasil pembelian “Turut Terbanding semula Turut Tergugat”, tetapi hanya di atas namakan “Turut Terbanding semula Turut Tergugat” (*Nominee*) mempunyai konsekuensi terdaftarnya nama “Turut Terbanding semula Turut Tergugat” sebagai pemilik tanah tersebut harus dibatalkan dan selanjutnya yang menjadi persoalan adalah bagaimana selanjutnya dengan kepemilikan atas tanah seperti diuraikan di atas?, maka disamping kepemilikan tanah seperti diuraikan di atas atas nama “Turut Terbanding semula Turut Tergugat” harus dibatalkan, sebagaimana yang oleh “Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi” minta dalam petitum subsider pada gugatannya, yaitu mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai Undang-Undang dan Peraturan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*) serta dikemukakan dalam nomor A.3 dari Memori Bandingnya, maka dapat diputuskan untuk melelang tanah seperti diuraikan di atas tersebut dan hasil lelangnya diserahkan kepada “Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi”;
 - c. Bahwa untuk ganti rugi immateriil yang dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar sebesar US \$500.000 (lima ratus ribu dollar Amerika) Pengadilan Tinggi kurang sependapat, karena keuntungan atas tanah tersebut seharusnya sudah dapat dinikmati “Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi” sejak tahun 2006 yaitu selama lebih dari 9 tahun maka ganti rugi immateriil tersebut seharusnya dikabulkan seluruhnya karena perkembangan kenaikan harga tanah di pinggir pantai Propinsi Bali (bukti P-7) sangatlah pesat;

Selain dari yang dipertimbangkan di atas, menurut hemat Pengadilan Tinggi, ternyata dari Memori Banding-Memori Banding dan Kontra Memori Banding-Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan. Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dan putusan Hakim Tingkat Pertama dapat dikuatkan, kecuali mengenai pelelangan tanah sengketa/status tanah, besarnya ganti rugi immateriil, dan pembatalan *Nominee* atas nama “Turut Terbanding semula Turut Tergugat” Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagaimana seperti tersebut di atas. Berdasarkan seperti tersebut diatas, maka amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12 Pebruari 2015 Nomor: 325/Pdt.G/2014/PN.Dps tentang Pelelangan Tanah Sengketa/Status Tanah, besarnya ganti rugi immateriil dan pembatalan *Nominee* perlu diperbaiki sebagaimana disebutkan di bawah ini. Dalam Rekonpensi:

Oleh karena Gugatan Dalam Kompensi tetap dikabulkan sebagian, maka Gugatan Dalam Rekonpensi dengan tidak perlu dipertimbangkan lagi harus tetap ditolak.

Dalam Kompensi Dan Rekonpensi :

Oleh karena Gugatan Dalam Kompensi dari “Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi” tetap dikabulkan sebagian serta Gugatan Dalam Rekonpensi dari “Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi” tetap ditolak, yang berarti juga “Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi” tetap sebagai pihak yang dimenangkan serta di lain pihak “Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi” tetap sebagai pihak yang dikalahkan, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan harus dibebankan kepada “Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi”.

Amar Putusan:

Mengadili:

- a. Menerima Permohonan banding dari “Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi” serta “Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi”;
- b. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12 Pebruari 2015 Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN.Dps sepanjang mengenai pelelangan tanah sengketa dan besarnya ganti rugi immateriil sehingga berbunyi sebagai berikut :

Dalam Kompensi:

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
- b. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- c. Menyatakan kepemilikan atas nama (Nominee) Turut Tergugat terhadap tanah sengketa seluas 27.850 M2 (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali sebagaimana tercantum Sertifikat Hak Milik No. 46 Desa Antap adalah batal;
- d. Memerintahkan agar tanah sengketa seluas 27.850 M2 (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali sebagaimana tercantum Sertifikat Hak Milik No. 46 Desa Antap dijual lelang dan uang hasil penjualan lelang atas tanah sengketa seluas 27.850 M2 (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali

sebagaimana tercantum Sertifikat Hak Milik No. 46 Desa Antap tersebut diserahkan kepada Para Penggugat;

- e. Menghukum Tergugat untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Para Penggugat kepada Para Penggugat yakni sebesar US\$ 947,000 (sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika) dengan perincian sebagai berikut:
 - 1) Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh Penggugat I kepada Tergugat sebesar US\$ 473,500 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika);
 - 2) Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh Penggugat II kepada Tergugat sebesar US\$ 473,500 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika);
- f. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar US\$ 1,000,000 (satu juta dollar Amerika) kepada Para Penggugat;
- g. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas : sebidang tanah seluas 27.850 M² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Bali sebagaimana tercantum pada sertifikat Hak Milik No.46/Desa Antap atas nama Turut Tergugat (*Nominee*);
- h. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar ini;
- i. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi:

Menolak gugatan dari Penggugat Dalam Rekonpensi sekaligus Tergugat Dalam Konpensi untuk seluruhnya.

Dalam Konpensi Dan Rekonpensi:

Menghukum Tergugat Dalam Konpensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

3. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017

Mahkamah Agung berpendapat:

Alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, sehingga beralasan untuk ditolak. Lagi pula setelah meneliti secara saksama pertimbangan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

- a. Perbuatan seseorang tidak memberikan hak kepada pihak lain sesuai dengan kesepakatan yang dibuatnya adalah perbuatan melawan hukum;
- b. Terbukti Pemohon kasasi tanpa alasan sah tidak memberikan hak Para Termohon Kasasi baik berupa tanah yang dibeli dengan uang Para

Termohon Kasasi, pengembalian modal investasi untuk pembelian tanah sejumlah US \$947.000.00 (sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar Amerika) maupun keuntungan kerjasama investasi sebagaimana disepakati;

- c. Karena itu telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Mathias Hubert Marie Euchene tersebut harus ditolak. Oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Amar Putusan

Mengadili:

- a. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Mathias Hubert Marie Euchene tersebut;
- b. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding-Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Berdasarkan pertimbangan diatas, bahwa terdapat perbuatan dan kesepakatan pinjam nama antara Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat dimana kesepakatan itu dilakukan atas dasar kepercayaan. Yang membayar dan pemilik sebenarnya sebidang tanah tersebut adalah Para Penggugat dan Tergugat, sedangkan Turut Tergugat hanyalah dipinjamnamanya untuk administrasi kepemilikan sertifikat bukti hak atas tanah atas sebidang tanah tersebut. Hakim tidak serta merta memutuskan di dalam putusannya agar menyatakan bahwa sebidang tanah tersebut adalah sah milik Turut Tergugat ataupun menyatakan bahwa sebidang tanah tersebut jatuh kepada negara. Menurut peraturan yang berlaku di Indonesia, khususnya terkait dalam hak atas tanah sebagaimana yang ada didalam Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, peralihan hak atas tanah yang secara langsung maupun tidak langsung hak atas tanah tersebut

dikuasai oleh warga negara asing, maka tanah tersebut jatuh kepada negara. Warga negara asing dilarang menguasai hak atas tanah di Indonesia, kecuali Hak Pakai. Tidak ada cara bagi warga negara asing langsung maupun tidak langsung untuk memiliki hak atas tanah selain pakai.

Secara merdeka, Hakim bebas memutuskan suatu perkara yang dihadapkan kepadanya, dan Hakim dalam memutuskan suatu perkara, haruslah mempunyai dasar. Namun Hakim dalam memutuskan suatu perkara, khususnya perkara Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017, Hakim tidak memutuskan suatu perkara berdasarkan suatu aturan yang berlaku. Hakim tidak serta merta memutus perkara berdasarkan kepastian hukum belaka. Sudikno Mertokusumo mendeskripsikan dalam penegakan hukum lazimnya terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum (*rechtssherheit*), kemanfaatan (*zueckmassigkzit*), dan keadilan (*gerechtigkei*).⁶⁶ Oleh sebab itu, Hakim harus mempertimbangkan juga dari segi keadilan dan kemanfaatan yang timbul atas putusan tersebut.

Kemanfaatan atas putusan hakim dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017 adalah putusan tersebut harus bermanfaat bagi manusia. Maka manfaat dari putusan atas kasus ini adalah hak Para Penggugat atas sebidang tanah yang telah dibelinya tersebut walaupun dibeli dengan cara meminjam nama Turut Tergugat

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo. 2010. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, halaman 207.

dikembalikan kepada Penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat telah bersalah atas perbuatannya yang telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Keadilan pada suatu putusan sangatlah sulit dalam mencari tolok ukurnya bagi para pihak yang bersengketa. Keadilan bagi pihak yang satu belum tentu adil bagi pihak yang lain. Adil pada hakekatnya bermakna menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas bahwa semua orang sama kedudukannya dimuka hukum (*equality before the law*). Keadilan dari putusan Hakim atas kasus dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017 adalah walaupun nama yang tercantum didalam sertifikat adalah nama Turut Tergugat dan sertifikat saat itu berada bersama Tergugat karena Penggugat adalah warga negara asing, namun Hakim memutuskan dalam putusannya bahwa para Penggugat juga adalah pembeli sebidang tanah dan para Penggugat juga adalah pemilik sebenarnya atas sebidang tanah tersebut. Maka para Penggugat juga berhak atas sebidang hak atas tanah tersebut tidak hanya Tergugat saja.

Putusan Hakim yang menyatakan bahwa para Penggugat juga adalah pembeli dan pemilik sebidang tanah tersebut, Hakim juga menyatakan di dalam putusannya bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum yang timbul yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain haruslah menanggung kerugian tersebut. Hal ini didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa

kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Perbuatan melawan hukum Tergugat kepada para Penggugat, dengan cara Tergugat seakan-akan hilang ditelan bumi, dimana selanjutnya tidak ada informasi apapun tentang investasi di Bali yang semula ditawarkan oleh Tergugat tersebut hingga gugatan para Penggugat diajukan, informasi yang ditunggu-tunggu oleh Para Penggugat tersebut tidak kunjung ada, sehingga menurut Para Penggugat telah ada itikad buruk dari Tergugat kepada Para Penggugat tersebut, maka tidak sependapat dengan putusan hakim yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Tergugat telah melanggar kesepakatan dengan Penggugat dimana kesepakatan tersebut menyatakan bahwa jika Tergugat dan para Penggugat akan melakukan investasi dengan tanah tersebut, serta Tergugat secara tegas tidak mengakui bahwa para Penggugat juga memiliki hak atas sebidang tanah tersebut, padahal sejak awal, Tergugat dan para Penggugat telah bersepakat bahwa sertifikat hanya dipinjamkan atas nama Turut Tergugat.

Kemerdekaan Hakim dalam memutus suatu perkara harus memperhatikan keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat pada umumnya, dan bagi para pihak pada khususnya. Sering terjadi kekeliruan memahami makna kebebasan peradilan (*judicial independency*), sehingga peradilan melalui Hakim melakukan pelanggaran batas kewenangan atau penyalahgunaan kewenangan (*abuse of authority*).⁶⁷

⁶⁷ M. Yahya Harahap. 2016. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 856.

Hakim di dalam memutus suatu perkara, khususnya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017 yang memutuskan bahwa para Penggugat yang merupakan warga negara asing adalah pihak yang juga membeli dan pemilik sah atas sebidang tanah tersebut adalah tidak tepat. Putusan Hakim tersebut tidak mencerminkan rasa keadilan bagi warga negara Indonesia. Hal ini sesuai dengan Penjelasan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang isinya adalah “Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim adalah untuk menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia.” Putusan Hakim tersebut menguntungkan para Penggugat dan Tergugat warga negara asing atas penguasaan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia yang mana putusan Hakim tersebut melanggar Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Rakyat Indonesia adalah pemegang Hak Bangsa Indonesia yang abadi melimpahkan hak rakyat Indonesia tersebut ke Negara sebagai organisasi tertinggi, sehingga tidak tepat kalau warga negara asing menguasai hak atas tanah secara Hak Milik. Hakim dalam amar putusannya hanya melihat bahwa benar para Penggugat adalah pembeli dan pemilik sah atas bidang tanah tersebut, tidak jelas terkait status hak atas tanahnya.

Analisis yang dilakukan bahwa putusan hakim sebagaimana diputuskan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah

Agung No. 321k/Pdt/2017 adalah tidak cukup motivasi alasan (*Onvoldoende Gemotiveerd*). Alasan yang tidak cukup berdasarkan pengertian *onvoldoende gemotiveerd* diatas adalah Hakim tidak mempertimbangkan dengan baik Pasal 21 ayat (2) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Berdasarkan putusan Hakim tersebut, maka ditakutkan para Penggugat dapat melakukan permohonan pembaruan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan guna dicatatkan nama Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah tersebut. Namun Kantor Pertanahan dalam menerima permohonan pembaruan data pendaftaran tanah bekerja sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya UUPA. Hal ini mengakibatkan terjadinya penurunan hak dari Hak Milik menjadi Hak Pakai karena dalam warga negara asing hanya boleh memiliki hak atas tanah dengan status hak atas tanah berupa Hak Pakai.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Ketentuan hukum tentang kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum serta melanggar syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal yang mana syarat tersebut merupakan syarat objektif sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara. Pelanggaran terhadap syarat objektif sahnya suatu perjanjian mengakibatkan perjanjian pinjam nama (*nominee*) terkait hak atas tanah tersebut batal demi hukum. Sebagaimana Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa " Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik", sehingga dapat dikatakan bahwa hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA. Ini berarti hanya WNI yang dapat memiliki hak atas tanah.
2. Alasan terjadinya kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017 disebabkan dalam perkara ini pihak pembeli

merupakan seorang WNA bernama Charles Joory yang merupakan WNA asal Inggris dan V Nee Yeh yang merupakan WNA asal Hongkong sebagai penggugat I dan II, kemudian Mathias Hubert Marie Euchene sebagai Tergugat yang mana merupakan WNA asal Prancis dan Terry Ananta Kusuma sebagai Turut Tergugat yang merupakan Warga Negara Indonesia. Namun oleh karena orang asing tidak diperkenankan menjadi pemilik hak atas tanah di Indonesia, maka hak tanah dimaksud diatasnamakan kepada Warga negara Indonesia (*nominee*) yakni kepada Turut Tergugat. Hal tersebut yang melatarbelakangi terjadinya kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia.

3. Pertimbangan Hakim dalam membatalkan kepemilikan nama (*nominee*) terhadap sertifikat tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia karena adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325/Pdt.G/2014/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 321k/Pdt/2017 dirasa sudah tepat. Walaupun dengan mempertimbangkan aturan yang ada di Indonesia tidak serta merta kedudukan tersebut menjadi benar. Mengingat lahirnya sertifikat atas nama WNI tersebut diawali dengan adanya perjanjian *nominee* serta dilengkapi adanya pembuatan Akta oleh Notaris, maka perbuatan tersebut melanggar hukum. Sehingga Akta yang dibuat oleh Notaris juga dapat dibatalkan. Hal ini juga berakibat kepada Notaris apabila tetap membuat

perjanjian tersebut, Notaris dapat dikenakan sanksi berupa Pidana, Perdata, maupun sanksi Administratif.

B. Saran

1. Pemerintah perlu membuat suatu peraturan yang mengatur mengenai perjanjian pinjam nama (*nominee*) terutama terkait dengan hak atas tanah demi memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan notaris serta melengkapi larangan mengenai *nominee* yang selama ini hanya terbatas dalam hal penanaman modal saja.
2. Menyarankan agar pemerintah Indonesia mengikuti langkah pemerintah Thailand dan Filipina yang secara khusus melarang segala bentuk praktik pinjam nama (*nominee*) dengan menambahkan ketentuan (pasal) dalam UUPA. Dalam pasal tersebut dapat diatur bahwa segala bentuk perjanjian atau tindakan hukum lain yang berisi penggunaan identitas WNI oleh WNA dengan tujuan agar warga negara asing dapat menikmati atau memperoleh hal-hal yang menurut konstitusi hanya diperuntukkan bagi warga negara Indonesia adalah dilarang dan batal demi hukum.
3. Kepada warga negara Indonesia bersikap lebih bijaksana dalam melakukan perbuatan hukum., dalam jual beli tanah yang melibatkan Warga Negara Asing agar tidak menimbulkan resiko dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2018. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi. 2018. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Sekarmadji, dkk. 2022. *Seri Hukum Agraria: Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Ahmad Kamil. 2017. *Filsafat Kebebasan Hakim*. Jakarta: Kencana.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2018. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono. 2017. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Diah Imaningrum Susanti. 2019. *Penafsiran Hukum; Teori & Metode*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Dyah Ochtorina Susanti Dan A'an Efendi. 2019. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Faisal, dkk. 2023. *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Gatot Supramono. 2017. *Bagaimana Mendampingi Seseorang Di Pengadilan (Dalam Perkara Pidana dan Perkara Perdata)*. Jakarta: Djambatan.
- Herlien Budiono. 2017. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bandung Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Irawan Soerodjo. 2020. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Aekola Surabaya.
- Jimmy Joses Sembiring. 2019. *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media.
- M. Natsir Asnawi. 2014. *Hermeneutika Putusan Hakim (Pendekatan Multidisipliner dalam Memahami Putusan Pengadilan Perdata)*. Yogyakarta: UII-Press.

- M. Yahya Harahap. 2016. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mhd. Teguh Syuhada. 2021. *Hukum Pembuktian dalam Peradilan di Indonesia*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Maria Sumardjono. 2017. *Alternatif Kebijakan, Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: Penerbit Kompas.
- Munir Fuady. 2018. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Natalia Christine Purba. 2006. *Keabsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- R. Subekti. 2006. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Rachmat Setiawan. 2012. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Alumni.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria*. Medan: Umsu Press.
- . 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.
- Salim H.S. 2016. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan. 2014. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Subekti. 2012. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.
- . 2015. *Aneka Perjanjian Cetakan ke X*. Bandung: PT. Cintra Aditya.
- Sudikno Mertokusumo. 2010. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Supriadi. 2018. *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Yulia. 2015. *Hukum Perdata*. Lhokseumawe : CV. Biena Edukasi.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Jurnal

Abdulloh, “Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah”, *Brawijaya Law Student Journal*, Juni 2016.

Alifia Purnama Dewi, Komang Febrinayanti Dantes, Muhamad Jodi Setianto. “Tinjauan Yuridis Status Hukum Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Menggunakan Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee Agreement*) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN. Gin)”. *Jurnal Gender Dan Hak Asasi Manusia* Volume 1 Nomor 2, September 2023.

Andina Damayanti Saputri, “Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)”, *Jurnal Repertorium*, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015.

Aryadi Kristianto Simanjuntak, “Kedudukan Perjanjian *Nominee* Sebagai Alas Hak Kepemilikan Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia”, *Jurnal Krisna Law*, Volume 3, Nomor 3, 2021.

Asari Putri Kindangen. “Tinjauan Yuridis Terhadap Kasus Warga Negara Asing yang Memiliki Hak Milik atas Tanah Melalui Perjanjian *Nominee* Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960”. *Lex Et Societatis – e-Journal Unsrat Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi* Vol. VII, No. 2, 2019.

Dinda Eva Aprilia, Nur Anggraini Hidayatullah, dan Muhammad Iswan. “Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian *Nominee* Yang Diberikan Secara Lisan”. *Jurnal Lex Suprema* Volume III Nomor 2 September 2021.

Ega Permatadani dan Anang Dony Irawan, “Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia”, *Khatulistiwa Law Review*, Volume 2 Nomor 2, Oktober 2021.

Gunawan Widjaja. “*Nominee Shareholders* Dalam Perspektif UU Perseroan Terbatas Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik”. dalam *Jurnal Hukum dan Pasar Modal* Volume III Edisi 4, 2008.

Linda Vianty Mala Takko I Nyoman Putu Budiarta dan Anak Agung Sagu. “Perjanjian *Nominee* Dan Akibat Hukumnya Menurut Sistem Hukum Positif Indonesia”. *Jurnal Preferensi Hukum* Vol. 2, No. 2, 2021.

Paulinah, “Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian *Nominee* di Indonesia”, *Balrev*, Volume 4 Issue 1, April 2022.

Yosia Hetharie, “Perjanjian *Nominee* sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Sasi*, Volume 25 Nomor 1, Januari - Juni 2019.

D. Internet

Govinda Law Firm, “Perkara Pinjam Nama (*Nominee*) Dalam Kepemilikan Tanah/Properti Oleh Orang Asing Di Indonesia”, melalui <https://www.baliadvocate.com/artikel/perkara-pinjam-nama-nominee-dalam-kepemilikan-tanahproperti-oleh-orang-asing-di-indonesia/>, diakses pada tanggal 31 Januari 2024, Pukul 10.20 Wib.

Misael and Partners, “Keabsahan dan Kekuatan Mengikat Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*)”, melalui <http://misaelandpartners.com/keabsahan-kekuatan-mengikat-perjanjian-pinjam-nama-nominee/>, diakses pada tanggal 10 April 2023, Pukul 10.10 Wib.