

---

**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR : 510/PDT.G/2012/PN.DPS TERKAIT PELANGGARAN  
KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP PERJANJIAN PINJAM NAMA  
(NOMINEE)**

**Retno Mardiyani**

(SI Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)  
[retnomardiyani@mhs.unesa.ac.id](mailto:retnomardiyani@mhs.unesa.ac.id)

**Indri Fogar Susilowati**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Univeritas Negeri Surabaya)  
[indrifogar@unesa.ac.id](mailto:indrifogar@unesa.ac.id)

**Mahendra Wardhana**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Univeritas Negeri Surabaya)  
[mahendrawardhana@unesa.ac.id](mailto:mahendrawardhana@unesa.ac.id)

**Abstrak**

Terjadinya penguasaan tanah oleh warga negara asing menggunakan perjanjian pinjam nama (Nominee) ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara warga negara asing dan warga negara Indonesia sebagai pemberi kuasa (Nominee) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan yang pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada warga negara asing selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya. Undang – Undang Agraria (UUPA), melarang penguasaan hak milik atas tanah oleh orang asing sebagai tercermin dalam ketentuan Pasal 9 UUPA yang menetapkan hanya Warga Negara Indonesia (WNI) saja yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah. Selain itu, ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA juga melarang pemindahan hak milik atas tanah dari Warga Negara Indonesia (WNI) kepada Warga Negara Asing (WNA), baik secara langsung maupun tidak langsung. Namun, pada faktanya penguasaan Hak atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA), marak dilakukan dengan cara jual beli atas nama Warga Negara Indonesia (WNI), atau sering disebut dengan perjanjian nominee, melalui Akta Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal tersebut disebabkan akibat terjadinya kekaburan norma dengan memanfaatkan celah yang ada dalam UUPA maupun dalam Peraturan Pemerintah. Perjanjian nominee yang digunakan oleh warga negara asing juga harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Perjanjian *nominee* tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal karena menyangkut pemindahan hak atas tanah dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing secara tidak langsung. Sehingga, para pihak baik WNI maupun WNA yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah batal demi hukum dan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah dilahirkan juga dianggap tidak pernah ada suatu perikatan.

**Kata Kunci :** *Peralihan Hak Milik atas Tanah, Perjanjian Nominee, Keabsahan Kepemilikan*

**Abstract**

*The acquisition of land by foreign nationals using the name and loan agreements (Nominee) there is the letter of the agreement made by the parties, namely between foreign nationals and citizens of Indonesia as an authorizer (Nominee), which was created through a package of agreements that the principal agreement and additional agreements are ultimately intended to provide any authority that may arise in the legal relationship between a person and his land to foreign citizens as an authorized representative to act like an actual owner of a parcel of land which legally can not be owned. The formulation of the issues raised is how the legal consequences of land ownership through loan covenant name (Nominee). This research is a normative law, with the approach of legislation and legal analysis, which is based on sources of primary legal materials and secondary legal materials, as well as analysis by way of description and argument. The Agrarian Law (UUPA), prohibiting the alienation of title to land by a foreigner as reflected in the provisions of Article 9 of the UUPA stipulates that only Indonesian Citizens (WNI) can own the land. In addition, the provisions of Article 26 paragraph (2) of The Agrarian Law (UUPA) also prohibit the transfer of ownership rights to land from Indonesian Citizens (WNI) to Foreign Citizens (Foreigners), both directly and indirectly. However, in fact the mastery of land rights by the*

*Color of Foreign Countries (WNA), widespread carried out by way of buying and selling on behalf of Indonesian Citizens (WNI), or often referred to as nominee agreements, through Notarial Deed / Land Deed Making Officials. This is due to the blurring of norms by making use of existing gaps in The Agrarian Law (UUPA) and in Government Regulations. Nominee agreements used by foreign nations must also comply with the legal conditions of the agreement in Article 1320 of the Civil Code. The nominee agreement does not fulfill the element of a halal cause because it involves the transfer of land rights from Indonesian citizens to foreign citizens indirectly, so that the parties, both Indonesian citizens and foreigners who entered into the agreement to give birth to an agreement the law is null and void. and the agreement is considered never born nor is there any agreement.*

**Keywords:** *Transfer of Land Rights, Nominee Agreement, Validity of Ownership.*

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan kebutuhan yang mendasar bagi manusia sebagai salah satu sarana bagi kehidupan dan merupakan karunia dari Allah SWT untuk mencukupi kebutuhan hidup. Meningkatnya kebutuhan akan tanah akan menyebabkan banyak terjadinya peralihan hak milik atas tanah. Sehubungan dengan kebutuhan tanah yang akan semakin meningkat, maka meningkat juga kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum pada bidang pertanahan. Tanah merupakan sesuatu yang penting bagi manusia untuk kehidupan sehari-hari, maka diperlukanlah suatu peraturan atau norma-norma dalam penggunaan, penguasaan, dan pemilikan atas tanah. Pengertian tanah menurut penjelasan pasal 1 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pemanfaatan terhadap tanah untuk menunjang kemakmuran rakyat dalam kehidupan sehari-hari didapat dari kepemilikan terhadap tanah tersebut. Proses kepemilikan tanah ini mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah. Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu.

Pasal 20 ayat (2) UUPA “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi jika pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka secara otomatis atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dari pemegang hak itu, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak. Peralihan tanah yang biasanya dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, dan juga pelaksanaan hibah-wasiat, peralihan tersebut terlebih dahulu dilakukan pembuatan akta oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau biasa kita kenal dengan PPAT agar memenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Jika ditelaah lebih lanjut mengenai Pasal 1320 KUHPdata, terutama ayat (4) menyatakan bahwa suatu sebab yang dilarang, kemudian pengertian yang kosong/norma kosong, karena perjanjian *nominee* dapat dikategorikan

dipertegas kembali dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa “setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan secara langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik tanah tersebut kepada orang asing, kepada seorang warga Negara disamping kewarganegaraan Indonesianya yang mempunyai kewarganegaraan asing yakni batal karena hukum”. (Achsan, 2019)

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang dan negara kepulauan yang telah diakui oleh dunia, hal tersebut membuat para investor asing tertarik untuk berinvestasi di Indonesia. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia untuk dikelola dan digunakan, dan tidak untuk dimanfaatkan oleh orang asing. banyak upaya yang dilakukan pihak asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia, salah satu yang sedang marak dilakukan pihak asing yakni dengan membuat suatu perjanjian *nominee*.

Perjanjian *nominee* ini merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum yakni untuk menghindari peraturan yang mengatur bahwa orang asing tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak milik atas tanah di Indonesia. Syarat sebagai subjek pemegang hak milik di Indonesia telah diatur dalam Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA dengan jelas menyebutkan bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, serta dengan jelas mengatur bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik.

Hal ini dilakukan WNA yang ingin menginvestasikan sebagian kekayaannya untuk mempunyai tanah ataupun properti di Indonesia dengan cara melakukan perbuatan jual beli dan melakukan perjanjian dengan cara pemberian kuasa di bawah tangan antara orang WNI dengan WNA itu sendiri. Pemberi kuasa memberikan haknya kepada WNA tersebut dengan memberikan wewenang kepadanya untuk melakukan segala sesuatu yang berkaitan dengan perbuatan hukum atas objek tanah tersebut. Kuasa di bawah tangan tersebut memberikan hak dengan tidak dapat ditarik kembali oleh orang atau pemberi kuasa tersebut. (Sumardjono, 2006)

Untuk itu *Nominee* digunakan sebagai upaya dengan maksud agar Warga Negara Asing dapat memiliki tanah secara absolut. Perjanjian *nominee* sama sekali tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia khususnya dalam hukum perjanjian Indonesia, dan tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas, sehingga dapat dikatakan mengandung sebagai penyelundupan hukum.

## METODE

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis laporan. (Achmadi, 2003) Penelitian ini dilatarbelakangi dengan adanya kekosongan hukum dari perjanjian *Nominee* yang ada di Indonesia. Berdasarkan kekosongan hukum ini akan dapat dilihat urgensi dari pengaturan terhadap kekosongan hukum ini untuk memberikan unsur kepastian hukum terhadap para pihak. Skripsi ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Berdasarkan hasil dari penelitian dengan metode tersebut penulis memperoleh jawaban dari permasalahan dalam penelitian ini.

Penelitian yang digunakan yakni penelitian Hukum Normatif, yaitu penelitian yang mengacu kepada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, serta didapat juga dari bahan hukum tertier. Pengertian dari Bahan Hukum Primer sendiri yakni bahan hukum yang mempunyai kekuatan yang mengikat, sebagai contoh yakni Perundang-Undangan. Kekuatan mengikat bagi para pihak. Bahan Hukum Sekunder yakni bahan hukum yang biasanya memberi penjelasan kepada bahan hukum primer yakni jurnal hukum, buku-buku ilmu hukum, laporan tentang hukum dan juga dapat dari media elektronik yang berisi materi hukum. Sedangkan, bahan hukum tertier yakni bahan hukum penjas dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang didapat dari rancangan Undang-undang, kamus hukum dan juga ensiklopedi. Jenis pendekatan didapat dari pendekatan Perundang- Undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), pendekatan analisis (*analytical approach*). Penggunaan metode penelitian hukum normatif dipilih penulis karena dilatarbelakangi oleh kesesuaian teori dengan metode yang dibutuhkan penulis.

Dalam penelitian ini, untuk dapat mengumpulkan data penelitian, penulis menggunakan teknik pengumpulan data tertentu dan juga teknik dokumentasi yakni yang didapat dengan mencari bahan hukum primer yang mempunyai kekuatan hukum tetap serta undang- undang yang berkaitan dan ditambah dari berbagai sumber buku sebagai bahan hukum sekunder, sehingga proses penelitian dapat berjalan lancar.

Sidang Putusan diputus pada hari Selasa, Tanggal 16 Oktober 2012.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

Analisis data Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 510/Pdt.G/2012/PN.Dps. Analisis data ini diperlukan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus suatu perkara pencurian. Analisis putusan tersebut yaitu sebagai berikut:

### P U T U S A N

#### Nomor : 510/Pdt.G/2012/PN.Dps “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata Gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

#### Identitas Para Pihak :

Pihak-pihak yang terdapat pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 510/Pdt.G/2012/PN.Dps terdiri dari :

1. Para Pihak yang Berperkara Kasus ini, yang menjadi para pihak yakni :
  - a. Penggugat : FRANCO VARRONE Adalah seorang Warga Negara Australia yang berdomisili di Seminyak, Bali Indonesia. dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: SURIANTAMA NASUTION. SH. SE, MM, MBA Penasehat hukum, berkantor di Amparo's 6 Point Building 3, Jalan Danau Buyan 74, Sanur, Bali 80228 berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 25 Maret 2012
  - b. Tergugat : MICHAEL FRANK ZABEL Adalah seorang warga Negara Indonesia yang beralamat di Cintaku Villa, Jalan Kunti II Seminyak, Kuta Badung Bali .
  - c. Tergugat II : NGA ROSSY YULIARTI Adalah seorang Warga Negara Indonesia yang beralamat di Cintaku Villa Kunti II, Seminyak, Kuta Badung, Bali.
2. Pengadilan Yang Memutus:
  - a. Sidang Permohonan Gugatan diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Denpasar.
  - b. Pada sidang permohonan hakim yang memeriksa dan mengadili yaitu:  
Hakim Ketua : I.GAB KOMANG WIJAYA ADHI, SH.M.H  
Hakim Anggota 1 : AMSER SIMANJUTAK. SH.  
Hakim Anggota 2 : INDRIA MIRYANI. SH  
Panitera Pengganti : NI NYOMAN RUASTI. SH.
  - c. Tanggal Putusan

#### Posisi Kasus :

Kasus ini bermula dari adanya hubungan mitra

antra Franco Verrone warga negara Australia yang berdomisili di Seminyak Bali, dengan seorang warga Negara Indonesia yang bernama Michael Frank Zabel yang bertempat tinggal di jalan Kunti II Seminyak, Kuta Badung Bali. Bermula dari para pihak yang mulanya melakukan mitra bisnis dengan baik dan saling mendukung berkenaan dengan kepemilikan asset tanah dan bangunan di Seminyak, Bali. Sehubungan dengan pembelian bidang tanah dengan menunjuk Nga Rossy Yuliarti warga Seminyak, Kuta Badung Bali sebagai kuasa (*Nominee*) dari pihak Franco Verrone atas Sertifikat Hak Atas Tanah (SHM) :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 448, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.12.00466, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 15-05-2006, No. 390/Seminyak /2006, luas 259 M2, tanda batas berupa patok beton sesuai PMNA/KBPN No. 3/1997 ;-----
- b. Sertipikat Hak Milik No. 942, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.07.01029, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 22-04-2009, No. 71 9/Seminyak/2009, luas 301 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNAIKBPN No. 3/1997;-----
- c. Seripikat Hak Milik No. 943, Kelurahan Seminyak, dengan No. Nib 22,03.04.07.01030, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 22-04-2009, No. 720/Seminyak/2009, luas 94 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNNKBPN No. 3/1 997; -----
- d. Sertipikat Hak Milik No. 528, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.12.00556, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 07-05-2007, No. 467/Seminyak/2007, luas 309 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNNKBPN No. 3/1997; -----
- e. Sertipikat Hak Milik No. 449, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.12.00467, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 15-05-2006, No. 391/Seminyak/2006, luas 256 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNAIKBPN No. 3/1997; -----
- f. Sertipikat Hak Milik No. 529, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB22.03.04.12.00557, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 07-05-2007, No. 468/Seminyak l2007, luas 228 M2, tanda batas-batas berupa patok betorn sesuai PMNAIKBPN No.3/1997; -----

Pembayaran atas 6 bidang tanah tersebut dilakukan oleh Franco Verrone yang ditransfer mengakhiri hubungan kepemilikan dengan pihak Michael Frank Zabel atau *Nominee* dengan pihak Nga Rossy Yuliarti dan dialihkan kepada kuasa

melalui Nasional Australian Bank. Pada proses tersebut juga didirikan 2 Villa yang mana dilakukan diatas SHM No.528 dan 529. Sebelumnya telah terjadi kesepakatan antara Franco Verrone dengan Michael Frank Zabel bahwa menunjuk Nga Rossy Yuliarti sebagai *nominee* terhadap 6 aset tanah dan juga bangunan dan para pihak juga melakukan kesepakatan untuk memisahkan asset tanah dan bangunan tersebut :

1. Tanah /bangunan dengan SHM No. 528 menjadi milik Michael Frank Zabel
2. Tanah / bangunan dengan SHM No. 529 menjadi milik Franco Verrone
3. *Nominee*, Rossy dan dengan catatan bahwa terhadap asset tanah SHM No.528 milik Tergugat I mendapatkan *nominee fee* Rp. 5.000.000.- (lima juta) dan fee 1% bila asset tersebut dijual, khusus untuk aset Penggugat *nominee fee* diberikan sejumlah Rp. 5.000.000, - (lima juta rupiah) tanpa ada prsentase jika dijual;
4. Terhadap 2 (dua) asset yang terpisah tersebut dibuatkan akta akta terpisah pula sesuai kepemilikannya;
5. Terhadap ke 4 (empat ) asset tanah / bangunan yang lain yaitu SHM No. 448,449, 942 dan 943 dibuatkan kepemilikan bersama.

Setelah melakukan kerja sama untuk menyewakan villa yang telah disepakati pada awal perjanjian antara Franco Verrone dengan Michael Frank Zabel dan telah menunjuk Nga Rossy Yuliarti sebagai *nominee*, ada ketidakharmonisan. Karena, Michael Frank Zabel dengan Nga Rossy Yuliarti berkonspirasi untuk melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dengan menguasai villa milik Franco Verrone, menutup akses transaksi online pada web <http://www.cintakuvillas.com> yang mana pembayaran sewa tersebut hanya dinikmati oleh Michael Frank Zabel dengan Nga Rossy Yuliarti saja. Bahkan, Franco Verrone sebagai pemilik dari “cintaku villa” tersebut tidak mempunyai akses masuk untuk ke villanya karena gerbang masuk sudah ditutup, sehingga kerugian yang ditanggung oleh Franco Verrone yang disebabkan karena villa tersebut dianggap kosong selama 7 bulan yakni sebesar USD 35.000,- atau sekitar IDR 300.000.000,-

Hal tersebut dapat terindikasi bahwa pihak Michael Frank Zabel dan pihak Nga Rossy Yuliarti ingin menguasai asset tersebut, sehingga membuat Franco Verrone mempunyai rasa takut dan tidak nyaman terhadap pengurus villa dan partner bisnisnya tersebut. Pada akhirnya Franco Verrone ingin hukum dari Franco Verrone yaitu Suriantama Nasution SE.SH.MM yang pada tanggal 4 agustus 2012 telah ditunjuk berdasarkan perjanjian, kuasa

untuk menjual dan surat kuasa yang telah dianggap sah.

**Posita Penggugat:**

1. Bahwa Penggugat dan para Tergugat pada awalnya adalah mitra dalam berbisnis yang hubungannya selama ini baik dan saling mendukung berkenaan dengan proses kepemilikan asset tanah dan bangunan di Seminyak yang dikenal sebagai Cintaku Villa saat ini;
2. Penggugat dan Para Tergugat sepakat untuk melaksanakan pembelian bidang tanah dengan menunjuk Tergugat II sebagai kuasanya (*nominee*) atas Sertifikat Hak atas Tanah (SHM);
  - a. Sertipikat Hak Milik No. 448, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.12.00466, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 15-05- 2006, No. 390/Seminyak /2006, luas 259 M2, tanda batas berupa patok beton sesuai PMNA/KBPN No. 3/1997 ;
  - b. Sertipikat Hak Milik No. 942, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.07.01029, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 22-04- 2009, No. 71 9/Seminyak/2009, luas 301 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNAIKBPN No. 3/1997;
  - c. Seripikat Hak Milik No. 943, Kelurahan Seminyak, dengan No. Nib 22,03.04.07.01030, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 22-04- 2009, No. 720/Seminyak/2009, luas 94 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNNKBPN No. 3/1 997;
  - d. Sertipikat Hak Milik No. 528, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.12.00556, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 07-05- 2007, No. 467/Seminyak/2007, luas 309 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNNKBPN No. 3/1997;
  - e. Sertipikat Hak Milik No. 449, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.12.00467, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 15-05- 2006, No. 391/Seminyak/2006, luas 256 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNAIKBPN No. 3/1997;
  - f. Sertipikat Hak Milik No. 529, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.12.00557, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 07-05- 2007, No. 468/Seminyak l2007, luas 228 M2, tanda batas-batas berupa patok  
Penggugat dan telah menutup akses transaksi online lewat web <http://www.cintakuvillas.com>.  
dimana pembayaran sewa dinikmati oleh Para Tergugat;
3. Pembayaran bidang tanah tersebut dilakukan oleh Penggugat dan dibuktikan dengan bukti transfer dan Nasional Australian Bank atas nama Tergugat (P-1);
4. Dalam perjalanan proses ini maka didirikanlah 2 (dua) buah villa di atas SHM No. 528 dan 529 kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta;
5. Pembayaran pembangunan villa tersebut dilakukan oleh Penggugat dan dibuktikan dengan bukti transfer dan Nasional Australian Bank atas nama Tergugat dan bukti lunas dan kontraktor Asta Bumi Kary - (P -2);
6. Dalam perjalanan berikutnya maka ditemukan adanya ketidak harmonisan dan berakhir pada Perbuatan Melawan Hukum dalam bisnis ini dimana pada akhirnya Penggugat dan Para Tergugat bersepakat dimuka Notaris Nyoman Sutjiningsih, SH dan Lawyer isa Ansyori, SH (sesuai surat resmi per tanggal 16 Agustus 2011) untuk melaksanakan pembagian atas harta asset sebagai berikut :
  - a. Telah sepakat Penggugat dan Tergugat I menunjuk Tergugat II sebagai nominee untuk ke 6 (enam) tanah dan bangunan tersebut;
  - b. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah sepakat dan 6 (enam) asset tanah / bangunan tersebut sepakat untuk memisahkan 2 (dua) asset tanah /bangunan yaitu:
    - (1) Tanah/bangunan dengan SHM No. 528 menjadi milik Tergugat I;
    - (2) Tanah / bangunan dengan SHM No. 529 menjadi milik Penggugat;
    - (3) Nominee, Rossy dan dengan catatan bahwa terhadap asset tanah SHM No.528 milik Tergugat I mendapatkan nominee fee Rp. 5.000.000.- (lima juta) dan fee 1% bila asset tersebut dijual, khusus untuk asset Penggugat *nominee* fee diberikan sejumlah Rp. 5.000.000, - (Jima juta rupiah) tanpa ada prsentase jika dijual ;
    - (4) Terhadap 2 (dua) asset yang terpisah tersebut dibuatkan akta akta terpisah pula sesuai kepemillkannya;
7. Terhadap ke 4 (empat ) asset tanah / bangunan yang lain yaitu SHM No. 448,449, 942 dan 943 dibuatkan kepemilikan bersama. Bahkan ada perbuatan melawan hukum Para Tergugat melakukan konspirasi untuk menguasai Villa Tergugat dengan sengaja menutup pintu gerbang masuk kevilla sehingga Penggugat tidak bisa masuk ke villanya, hal ini dilakukan sudah 2 (dua) kali yaitu pada bulan 13 Maret 2012 dan 7 April 2012.
8. Perbuatan melawan hukum lain adalah Para
9. Menunjukan jelas Perbuatan Melawan Hukum Para

Tergugat adanya indikasi Para Tergugat ingin menguasai asset tersebut adalah dengan membuat rasa takut dan tidak nyaman kepada orang yang mengurus villa dan Pengugat

10. Pada Bulan Maret 2012, pernah Penggugat lewat Kuasa Hukumnya meminta secara tertulis kepada Para Tergugat untuk meminta pertanggung jawaban Para Tergugat;
11. Penggugat juga lewat kuasa hukumnya melibatkan bantuan dari Desa setempat dengan dilayangkannya surat kepada Lurah Seminyak untuk upaya mediasi, tetapi Para Tergugat tidak menanggapi;
12. Atas Perbuatan Melawan Hukum tersebut di atas, jelas menimbulkan kerugian material bagi Penggugat, untuk villa yang disewakan telah mengalami kekosongan kurang lebih sekitar 7 (tujuh) bulan hal ini setara dengan USD 35.000,- atau sekitar IDR 300.000.000,- ( tiga ratus juta rupiah )
13. Bahwa dengan apa yang telah diuraikan dengan terang dan jelas diatas, Penggugat mengakhiri hubungan kepemilikan atau *nominee* dengan Tergugat II dan dialihkan kepada Kuasa Hukum Penggugat SURIANTAMA NASUTION, SE, SH. MM atas keseluruhan bidang tanah tersebut ;
14. Bahwa penunjukan Suriantama Nasution. SE. SH. MM, sebagai *nominee* sesuai dengan bukti yang disampaikan ( Perjanjian, Kuasa Untuk menjual dan Surat Kuasa yang kesemuanya tertanggal 4 Agustus 2012 terhadap keseluruhan bidang tanah).

#### Petitum

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap bidang tanah dan atau bangunan diatasnya, yaitu;
  - a. Sertipikat Hak Milik No. 448, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.12.00466, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 15-05- 2006, No. 390/Seminyak l2006, luas 259 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNAIKBPN No. 3/1997;
  - b. Sertipikat Hak Milik No. 942, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.07.01029, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur keseluruhan bidang tanah tersebut”
8. Bahwa apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

tanggal 22-04- 2009, No. 71 9/Seminyak/2009, luas 301 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNA/KBPN No. 3/1997

- c. Sertipikat Hak Milik No. 943, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.07.01030, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 22-04- 2009, No. 720/Seminyak/2009, luas 94 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNAIKBPN No. 3/1997;
  - d. Sertipikat Hak Milik No. 528, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.12.00556, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 07-05- 2007, No. 467/Seminyak/2007, luas 309 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNA/KBPN No. 3/1997;
  - e. Sertipikat Hak Milik No. 449, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.12.00467, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 15-05- 2006, No. 391/Seminyak/2006, luas 256 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNA/KBPN No. 3/1 997;
  - f. Sertipikat Hak Milik No. 529, Kelurahan Seminyak, dengan No. NIB 22.03.04.12.00557, letak tanah Seminyak, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 07-05- 2007, No. 468/Seminyak/2007, luas 228 M2, tanda batas-batas berupa patok beton sesuai PMNA/KBPN No. 3/1997
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum; “membatalkan perjanjian nominee antara Penggugat dengan Tergugat II”
  4. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat menguasai Villa dan Bidang Tanah tersebut diatas adalah perbuatan melawan hukum ;
  5. Menghukum Para Tergugat membayar kerugian bersama-sama (tanggung renteng) sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan sekaligus sekali pembayaran
  6. Menghukum Para Tergugat membayar kerugian bersama-sama (tanggung renteng) atas kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sekaligus sekali pembayaran;
  7. Membebaskan segala biaya yang timbul pada Tergugat; “Menunjuk Suriantama Nasution, SE, SH. MM sebagai nominee berdasarkan perjanjian, Kuasa untuk Menjual dan Surat Kuasa ( adalah sah ) yang semuanya tertanggal 4 Agustus 2012, atas

#### Ringkasan Putusan

Menurut Sudikno Mertokusumo putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat suatu Negara yang diberi wewenang untuk diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau



sengketa para pihak. (Mertokusumo, 2006). Pada kasus putusan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 16 oktober 2012 No.510/Pdt.G/2012/PN.Dps. Putusan tersebut diringkas sebagai berikut :

Putusan permohonan yang diajukan pihak Franco Verrone bahwa pihak Michael Frank Zabel dan pihak Nga Rossy Yuliarti telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sehingga, Franco Verrone sebagai penggugat akan membatalkan perjanjian nominee dengan pihak Nga Rossy Yuliarti sebagai tergugat II untuk seluruhnya dan menunjuk Suriantama Nasution SE.SH.MM sebagai *nominee* yang baru.

Selanjutnya, majelis hakim dalam memutus perkara tersebut dengan bukti bukti dari Franco Verrone sebagai penggugat menunjukkan sertifikat yang menunjukkan bahwa para pihak telah menjalin kerjasama dan terdapat bukti bahwa Franco Verrone sebagai penggugat telah melunasi pembelian tanah tersebut. Hal tersebut diperkuat dengan adanya surat pada tanggal 16 Agustus 2011 dari Isa Ansyori, SH kepada Ibu Nyoman Sutjining, SH notaris PPAT tentang nominee, pemisahan 2 ( dua) asset dan peralihan pengurus PT. Satu Resort Management, terutama pada angka 2 huruf c yang berbunyi : nominee Ibu Rossi dan dengan catatan bahwa terhadap asset nomor 528 milik Mr. Mike tersebut nominee (ibu Rossi ) akan mendapat *nominee fee* 5 %, ditambah *fee* 1 %, dst” . Juga, tindakan dari Michael Frank Zabel dan Nga Rossy Yuliarti sebagai para tergugat yang telah menutup akses web dan juga akses jalan menuju villa membuat penggugat mengalami kerugian sehingga menurut majelis hakim, permohonan penggugat untuk mengakhiri *nominee* tersebut tidak bertentangan dengan hukum dan *nominee* tersebut telah dialihkan kepada pihak lain adalah sesuatu yang tidak melawan hukum dan dapat dibenarkan .

## PEMBAHASAN

### 1. Pemilikan Hak atas Tanah yang Dilakukan dengan Perjanjian Nominee berdasarkan Putusan Nomor : 510/Pdt.G/2012/PN.Dps

Sekilas terlihat bahwa perjanjian *nominee* dengan pemberian kuasa pada umumnya adalah sama karena keduanya memerlukan pihak yang berperan sebagai pemberi kuasa dan penerima kuasa. Namun

Indonesia yang mempunyai hak milik” yang berarti apa saja yang bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada WNA telah melanggar ketentuan UUPA pasal 21 ayat (1). Dan juga perjanjian tersebut melanggar pasal 26 ayat (2) UUPA yang berbunyi “bahwa setiap jual-beli, penukaran,

apabila dikaji secara seksama, keduanya merupakan hal yang serupa tetapi tidak sama. Perjanjian nominee dari sifatnya adalah sama dengan perjanjian timbal balik, dimana para pihak memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi masing- msing pihak yang tercantum di dalam perjanjian. Hal ini disebabkan kuasa yang terdapat di dalam perjanjian *nominee* lebih bersifat *lastgeving*, dimana kuasa yang diberikan lebih menekankan kepada pemberian beban perintah kepada si penerima kuasa untuk melaksanakan prestasi yang diperjanjikan. Pemberi kuasa yang pada umumnya dibuat merupakan perjanjian sepihak yang bersifat *volmacht* karena hanya memberikan kewenangan pada si penerima kuasa untuk mewakili si pemberi kuasa. (Sahabati)

Konsep pada kasus ini mekanismenya diatur bahwa pemilik tanah atau bangunan adalah seorang WNI dengan biaya yang bersumber pada WNA yaitu Franco Varrone tersebut. Kepemilikan yang dimaksud adalah sebuah kepemilikan yang tidak langsung, yang tercipta dari hubungan hukum yang bermula dari mitra bisnis antara Franco Varrone yakni seorang WNA dengan Michael Frank Zabel dan Nga Rossy Yuliarti keduanya adalah seorang WNI dan yang dikaitkan didalam suatu perjanjian yang disebut dengan *Nominee/Trustee Agreement*, yang dimana perjanjian tersebut berisikan tentang pernyataan hubungan hukum WNI dengan WNA yang menyatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah tersebut pada dasarnya adalah milik dari Franco Varrone dan Nga Rossy Yuliarti, yang bersangkutan yang dapat memerintahkan berbagai tindakan hukum terhadap hak yang “dimiliki” oleh Franco Varrone yang dipercaya untuk mengelolanya (*trustee*). Pada umumnya perjanjian *Nominee* tersebut terdiri atas Perjanjian Induk yang terdiri dari Perjanjian Pemilikan Tanah (*Land Agreement*) dan Surat Kuasa ; Kuasa Menjual (*Power of Attorney to Sell*). Secara normatif, konsep penguasaan bersifat sementara dalam artian masih membutuhkan kembali adanya kepastian hukum lebih lanjut mengenai hubungan antara pihak yang menguasai dengan obyek yang dikuasai.

Suatu *nominee* dapat dikatakan penyelundupan hukum karena perjanjian tersebut bertujuan untuk menghindari ketentuan larangan bagi WNA untuk memiliki hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA “hanya warga 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 di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing



atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya adalah batal karena 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”.

Pada posita No.2 tertulis Penggugat dan Para Tergugat sepakat untuk melaksanakan pembelian bidang tanah dengan menunjuk Tergugat II sebagai kuasanya (nominee) atas Sertifikat Hak atas Tanah (SHM); hal ini bermaksud bahwa Franco Verrone, Michael Frank Zabel dan Nga Rossy Yuliarti yang awalnya merupakan perjanjian mitra bisnis yang berkedok agar tanah tersebut beratas namakan Nga Rossy Yuliarti yakni seorang WNI namun hasil dan manfaat dari tanah hak milik tersebut dimaksudkan untuk dinikmati oleh Franco Varrone yakni seorang WNA. Jelas pada perjanjian tersebut melanggar Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian khususnya syarat objektif, tentang suatu sebab yang dilarang.

Seharusnya perjanjian yang dilakukan oleh Franco Varrone sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan di Indonesia. Bentuk penguasaan tanah untuk orang asing yakni Franco Varrone sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan pemerintah :

- a. Penguasaan tanah dengan menggunakan Hak Pakai (pasal 42 UUPA)
- b. Penguasaan tanah dengan menggunakan Hak Sewa yang dipergunakan untuk bangunan (pasal 45 UUPA)
- c. Kepemilikan rumah tempat tinggal ataupun hunian oleh Warga Negara Asing diatas tanah Hak Pakai (PP Nomor 103 tahun 2015 tentang perubahan PP No.41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia).

PP 41 mengatur jangka waktu yang berbeda untuk Hak Pakai atas rumah yang dibangun berdasarkan perjanjian dengan pemegang Hak Milik, jangka waktu perjanjian tersebut tidak boleh lebih dari 25 (dua puluh lima) tahun dimana perjanjian tersebut dapat diperpanjang selama 25 (dua puluh lima) tahun. Adapun ketentuan lain, persyaratannya bagi warga

Karena warga negara asing tidak diperbolehkan untuk mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Namun warga negara asing dapat memiliki tanah di Indonesia dengan Hak Pakai (HP) dan Hak sewa Untuk Bangunan. Keseluruhan hak yang telah diberikan kepada warga negara asing oleh pemerintah dirasa sudah cukup untuk memberikan peran kepada

Negara Indonesia yang berganti kewarganegaraannya, dan orang asing yang telah memperoleh pewarisan. Warga Negara asing yang berkedudukan di Indonesia dapat menguasai tanah dengan hak pakai atau hak sewa untuk bangunan dan memiliki bangunan yang didirikan diatasnya. Menurut UUPA pada pasal 44 :

1. Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa sebagai sewa,
2. Pembayaran sewa tanah yang dilakukan (a) satu kali atau pada tiap tiap waktu tertentu (b) sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan .
3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan (wily Ardi Yohanis, 2013:5)

Dengan pertimbangan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 tentang pemilikan rumah tempat tinggal hunian untuk orang asing Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015, telah ditetapkan Permen ATR Nomor 13 Tahun 2016 tersebut dan dirasakan kurang optimal oleh pemerintah sendiri, dalam Permen itu disebutkan, hal Orang Asing membeli rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai atas Hak Milik, dilakukan berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Orang Asing dan Pemegang Hak Milik. Bunyi Pasal 1 ayat (3) Permen ATR BPN No 29 tahun 2016 “Rumah Tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling”. Ditegaskan dalam Permen itu, pembelian rumah tunggal atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dengan syarat merupakan pembelian baru/unit baru berupa bangunan baru yang dibeli langsung dari pihak pengembang/pemilik tanah dan bukan merupakan pembelian dari tangan kedua. (Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing, 2019)

Berdasarkan kasus pada putusan Nomor : 510/Pdt.G/2012/PN.Dps, penggunaan kuasa mutlak yang bermaksud memindahkan hak atas tanah haruslah diselidiki sejauh mana terdapat unsur kesengajaan penggunaan kuasa mutlak ini yang dimaksudkan untuk pemindahan hak atas tanah ataupun sebagai pelindung untuk pihak pembeli.

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 asa kebangsaan yang dianut dalam UUPA.

Hakim menyatakan di dalam putusan bahwa permohonan penggugat untuk mengakhiri penunjukan

tergugat II sebagai *nominee* tidak bertentangan dengan hukum. Berakhirnya penunjukan penggugat II sebagai *nominee* sesuai dengan bukti P-14, P-15 dan P-16 penggugat mengalihkan dan menunjuk Suriantama Nasution SE,SH,MM sebagai *nominee*, kuasa untuk menjual dan surat kuasa adalah sesuatu yang tidak melawan hukum dan dapat dibenarkan sehingga petitum nomor 7 dapat dikabulkan.

Latar belakang putusan hakim di dalam surat gugatan tersebut berindikasi pada peralihan hak milik atas tanah kepada penggugat yakni seseorang berkewarganegaraan asing, hal tersebut bertentangan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. Perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh para pihak, yang pada dasarnya hal tersebut tidak diperbolehkan karena penggugat adalah warga negara asing maka perjanjian tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat karena telah melanggar substansi dari UUPA khususnya dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Dalam pertimbangan hakim yang sependapat dengan Tergugat yang menyatakan perjanjian tersebut adalah sah dan tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4 mengenai kausa yang halal, sehingga akan menimbulkan ketidakpastian hukum.

Kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh Franco Varrone yang merupakan warga Negara asing yang tinggal di bali merupakan penyelundupan hukum, karena adanya penduduk Indonesia yang masih berstatus orang asing yang secara tidak langsung memperoleh hak milik atas tanah Indonesia, yaitu dengan cara menggunakan kedok yang disebut *strooman*, dengan cara menggunakan hak milik atas tanah. (Mustafa, 1985) Dalam praktek, minat pihak asing untuk memiliki tanah (tanpa atau beserta bangunan) yang berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan ditempuh melalui cara-cara yang sejatinya merupakan penyelundupan hukum dan perjanjian *nominee* merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian notariil, telah terjadi penyelundupan hukum. Karena Perjanjian Pinjam Nama (*nominee*) sama sekali tidak dikenal dalam sistem hukum di Indonesia khususnya dalam

Agraria maka akibat hukumnya adalah batal demi hukumnya perjanjian. Batal demi hukum menurut Pasal 1265 menyatakan bahwa : "Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya

hukum perjanjian Indonesia, dan tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas, sehingga dapat dikatakan mengandung pengertian yang kosong/norma kosong. Akibat Hukum terhadap perjanjian pinjam nama (*nominee*) sebagai bentuk kepemilikan hak atas tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing.

Penguasaan tanah melalui perjanjian pinjam nama (*Nominee*) dapat menimbulkan akibat hukum, antara lain :

1. Status Hak Atas Tanah yang menjadi objek perjanjian Dalam Pasal Dalam Pasal 21 ayat (1), disebutkan bahwa " Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik". Pada Pasal 21 ayat (1) ini menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, sedangkan warga negara asing hanya dapat memiliki hak pakai atas tanah.
2. Peralihan hak milik pada warga Negara asing bertentangan dengan pasal 26 ayat (2) UUPA, yaitu berbunyi "bahwa 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 di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, adalah batal karena 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". Yang berarti pemindahan hak kepada orang asing yaitu sebuah larangan baik secara langsung ataupun tidak langsung.
3. Keabsahan Perjanjian Keabsahan perjanjian pinjam nama (*Nominee*) apabila ditinjau dari Kitab UndangUndang Hukum Perdata, maka perjanjian ini melanggar Pasal 1320 ayat (4) yaitu mengenai suatu sebab yang halal, hal ini dikarenakan perjanjian pinjam nama (*Nominee*) ini melanggar Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi".

4. Dalam hal perjanjian pinjam nama (*Nominee*), kepemilikan hak atas tanah di dalam sertifikat tanah atas nama warga negara Indonesia, apabila terjadi sengketa antara pihak warga negara asing dan warga negara Indonesia, warga negara asing tidak

memiliki kekuatan hukum yang kuat dikarenakan dalam peraturan pertanahan di Indonesia telah mengatur kepemilikan hak atas tanah untuk warga negara asing adalah hak pakai, tetapi dengan berbagai syarat yang telah ditetapkan.

Pinjam nama (*Nominee*) tidak memenuhi unsur sebab yang halal karena menyangkut pemindahan hak atas tanah dari WNI kepada WNA secara tidak langsung yang dilarang dalam pasal 26 ayat (2) UUPA yang berbunyi sebagai berikut “setiap jual beli, pertukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung maupun tidak langsung memindahkan hak milik pada WNA, kepada seorang warga Negara yang disamping kewarganegaraan asing atau kepada badan hukum, kecuali yang ditetapkan pemerintah pasal 21 ayat (2) UUPA, 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 pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Jika dilihat pada kasus putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 510/Pdt.G/2012/PN.Dps tersebut, majelis hakim mengabulkan petitum gugatan yang bertujuan untuk memindahkan perjanjian pinjam nama (*nominee*) dengan objek tanah dengan hak milik kepada *nominee* yang baru, yang mana hal tersebut bertentangan dengan ketentuan tentang kepemilikan hak milik di Indonesia. Dengan demikian perjanjian yang merupakan hubungan hukum antara satu orang dengan orang yang lain tentang suatu hal menekankan bahwa perjanjian *nominee* sebagai suatu perbuatan hukum yang mengandung hubungan-hubungan hukum antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing terdapat sesuatu hal yang tidak dapat dibenarkan bahwa suatu hal tersebut dapat atau patut dijadikan obyek suatu perjanjian.

Akibat dari perjanjian yang dibuat oleh Franco Verrone, Michael Frank Zabel dan Nga Rossy Yuliarti merupakan perjanjian yang cacat hukum dan dapat batal demi hukum karena isi dari klausula perjanjian tersebut tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang yang masih berlaku di Indonesia. Akta perjanjian penguasaan hak milik atas tanah milik WNI oleh WNA yang dibuat oleh Notaris/pejabat pembuat akta tanah menunjukkan bahwa Indonesia adalah negara hukum

kontruksi hukum yaitu metode *argumentum a contrario*, Metode ini memberikan kesempatan kepada hakim untuk melakukan penemuan hukum dengan pertimbangan bahwa apabila undang-undang menetapkan hal-hal tertentu untuk suatu peristiwa tertentu, berarti peraturan itu terbatas pada peristiwa tertentu itu dan bagi peristiwa diluarnya berlaku kebalikannya. Karena ada kalanya suatu peristiwa tidak

dimana setiap perbuatan hukum harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tetapi dalam hal ini negara hanya memberi jaminan perlindungan pada hak-hak individu dari WNI. Akta yang dimaksud di atas tidak memberikan perlindungan terhadap WNA yang telah menguasai hak atas tanah milik WNI. Sebagai konsekuensi diantarnya Asas Kebangsaan atau Asas Nasionalitas dalam UUPA, maka perlindungan terhadap WNI harus diutamakan diatas kepentingan WNA (Kepemilikan hak atas tanah oleh warga Negara Asing melalui Perjanjian Nominee, 2019). Selayaknya hak milik atas tanah yang seharusnya tidak dikuasai oleh WNA, hal tersebut juga untuk kepentingan WNI sendiri untuk dimanfaatkan sebagai penunjang ekonomi ataupun tempat tinggal untuk Warga Negara Indonesia.

Pada kasus Kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh Franco Varrone yang merupakan warga Negara asing yang tinggal di bali yang diperoleh dengan pinjam nama (*Nominee*) terhadap WNI untuk menyampingkan aturan hukum yang berlaku dengan cara apapun sesuai UUPA pasal 26 ayat 2 dan juga melanggar syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal, maka seharusnya tetap diberikan sanksi yaitu batalnya perjanjian tersebut demi hukum. Majelis hakim yang semestinya menjaga tegaknya hukum pertanahan, ikut menjaga aset-aset tanah di wilayah hukumnya agar tidak dikuasai baik secara langsung ataupun tidak langsung oleh Franco Varrone warga Negara asing justru memberikan jalan dengan mengabulkan hal menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku agar keinginan penggugat selaku warga negara asing bisa terlaksana untuk memiliki hak atas tanah secara langsung dengan menggunakan Akta Notaris / Perjanjian Notariil yang telah diketahuinya bahwa hal tersebut adalah bentuk penyimpangan atau penyelundupan hukum dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan baik keperdataan ataupun pertanahan.

Dalam menafsirkan digunakan logika penafsiran lebih dari satu cabang ilmu hukum. Dalam perkara Putusan Pengadilan Nomor 510/pdPt.G/2012/PN.Dps interpretasi yang menyangkut adanya unsur kejahatan yang dilakukan oleh para tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum. Dan menggunakan metode

secara khusus diatur oleh undang-undang. Jadi, esensi metode ini adalah mengedepankan cara penafsiran yang berlawanan pengertiannya antara peristiwa konkret yang dihadapi dengan peristiwa yang diatur dalam undang-undang. Metode ini menitikberatkan pada ketidaksamaan peristiwanya. Disini diperlakukan segi negatif daripada suatu undang-undang.

Dimana alam Perkara ini terletak pada Dalam

Putusan Pengadilan Nomor 510/pdPt.G/2012/PN.Dps menyatakan bahwa mengabulkan gugatan penggugat dengan mengabulkan permintaan penggugat untuk mengganti nominee yang baru dengan pertimbangan bahwa penggugat adalah sebagai pembeli yang telah melakukan pembayaran terhadap bidang tanah tsb. Kenyataannya jika menelaah mengenai sah tidaknya perjanjian *Nominee* kaitanya dengan peraturan perjanjian, sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata yang menjadi syarat sahnya perjanjian adalah sepakat, cakup, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian yang disusun tanpa sebab atau dengan sebab yang palsu atau terlarang maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

Maka akibat hukum yang ditimbulkan dari sengketa pemilikan tanah ini adalah tanah sertifikat atas warga negara Indonesia akan tetap menjadi milik warga negara Indonesia dan hal ini menimbulkan kerugian bagi warga negara asing. Memang benar, dalam fakta hukum bahwa bukti pemilikan hak atas tanah (sertifikat) yang menjadi obyek perjanjian nominee atas nama WNI, yang secara yuridis formil WNI tersebut adalah pemiliknnya, tetapi tidak serta merta kedudukan tersebut menjadi benar. Sebab lahirnya sertifikat atas nama WNI tersebut diawali dengan adanya perjanjian nominee yang merupakan perbuatan melanggar hukum dan merupakan perbuatan diputuskan batal demi hukum sebagai konsekuensi yuridis sepantasnyalah pemilikan WNI terhadap tanah yang menjadi obyek perjanjian *nominee* itu juga dibatalkan.

## PENUTUP SIMPULAN

Berdasarkan rumusan masalah dan pembahasan yang telah dijabarkan diatas maka dapat disimpulkan bahwa:

Pengaturan tentang kepemilikan tanah dan bangunan oleh WNA dan badan hukum asing setelah diterbitkannya Undang-undang pokok Agraria pada pasal 42 yang mengatur tentang hak pakai dan pasal 45 yang mengatur tentang hak sewa. Selanjutnya Peraturan pelaksanaan dari UUPA tersebut diatur melalui PP No.40 tahun 1996 tentang HGU, HGB,

mengenai kepemilikan dan pengawasan terhadap kepemilikan property oleh asing. Dan perlu diatur secara tegas tentang larangan perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang telah marak dilakukan Warga Negara asing dengan warga Negara Indonesia, terutama pada wilayah pariwisata seperti Bali yang mempunyai daya tarik tinggi untuk dipergunakan sebagai investasi di Indonesia.

HPAT dan PP No.41 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing. Sesuai aturan yang telah ditetapkan di Indonesia, WNA yang berkedudukan di Indonesia hanya diperkenankan menggunakan properti dengan diberikan hak pakai atau hak sewa dengan jangka waktu 25 tahun dan dapat diperbarui selama jangka waktu 20 tahun. Apabila pemilikan property/tempat tinggal ataupun villa bagi orang asing dibuka/diizinkan di Indonesia, pemilikannya didasarkan pada asas pemisahan horizontal yaitu hanya terbatas pada bangunan tempat tinggal saja, dan tidak termasuk pemilikan hak milik atas tanah di Indonesia.

Perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh WNA khususnya dalam bentuk perjanjian pinjam nama (*nominee*), merupakan penyelundupan hukum, karena substansinya bertentangan dengan UUPA, khususnya pasal 26 ayat 2 yang berisi tentang larangan untuk memindahkan hak kepada WNA baik secara langsung ataupun tidak langsung. Jadi bila dipahami, perjanjian *nominee* ini juga bertentangan dengan asas itikad baik dalam membuat suatu perjanjian. Keinginan pihak WNA untuk dapat memiliki tanah di Indonesia dengan menghalalkan segala cara sudah merupakan itikad yang tidak baik agar dapat memiliki dan menguasai tanah hak milik di Indonesia.

## SARAN

Berdasarkan pada simpulan diatas maka saran yang dapat diberikan yaitu:

Perlu adanya sosialisasi terhadap WNA yang ada di Indonesia mengenai hak pakai sebagai hak yang juga menguntungkan karena bisa atas tanah maupun bangunan, dan biasa juga dibebani hak tanggungan serta jangka waktu juga cukup panjang, yaitu 25 tahun dan dapat diperpanjang. Bagi Warga Negara Indonesia, sebaiknya mencari tau aturan yang ada di Indonesia, lebih bijaksana dan aktif mencari informasi tentang perbuatan hukum sebelum melakukannya. khususnya dalam hal jual-beli tanah maupun pembuatan perjanjian yang melibatkan Warga Negara Asing.

Pemerintah seharusnya perlu membentuk lembaga khusus dibawah BPN untuk mengatur

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

Maria SW.Sumardjono, "Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi", Kompas, Jakarta, 2006, hal: 162

Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, " metodologi

penelitian”, Bumi Aksara, Jakarta, 2003, hal.1.

Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. edisi ketujuh. Yogyakarta: Liberty.

Bachtiar Mustafa, 1985, “Hukum Agraria dan Prespektif”, Remaja Karya, Bandung.

#### TESIS

Miggi Sahabati. *Perjanjian Nominee berkaitan dengan kepastian hukum dari pihak pemberi kuasa*. Tesis. Hal 27.

#### INTERNET

Feriz Achsan, “Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing”, diakses melalui <https://kumparan.com/ferrizachsan/kepemilikan-hak-atas-tanah-oleh-warga-negara-asing-melalui-perjanjian-nominee> pada 11 februari 2019 pukul 11:47 WIB.

<https://setkab.go.id/inilah-aturan-kepala-bpn-tentang-kepemilikan-rumah-tinggal-atau-hunian-oleh-orang-asing/>, diakses pada tanggal 23 september 2019 pukul 10:26 WIB.

“Kepemilikan hak atas tanah oleh warga Negara asing melalui perjanjian Nominee”, diakses melalui <https://kumparan.com/ferriz-achsan/kepemilikan-hak-atas-tanah-oleh-warga-negara-asing-melalui-perjanjian-nominee>, pada 15 agustus 2019 pukul 12:40 WIB.