Negotium Law Journal
Volume 2, Nomor 1, 2026
P-ISSN: xxxx-xxxx E-ISSN : xxxx-xxxx
Akses Terbuka: https://journal.negotium.id/NLJ

Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dalam perjanjian pinjam nama (nominee) yang dibuat notaris (analisis putusan nomor 16/pdt.g/2013/pn.mtr)

Bq. Anisa Solati Safitra [1], M. Ikhsan Kamil[2], Novie Afif Mauludin [3]
[1,2,3] Fakultas Hukum, Universitas Islam Al-Azhar
Korespondensi: safiraanisa0597@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat artikel:
Diterima 13 Maret 2026
Direvisi 7 April 2026
Diterima 6 Mei 2026

Kata kunci:
Perjanjian nominee, perlindungan hukum, sengketa tanah.

ABSTRACT

Perjanjian pinjam nama (nominee) merupakan praktik hukum yang kerap digunakan dalam kepemilikan tanah meskipun tidak secara tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Praktik ini berpotensi menimbulkan sengketa ketika salah satu pihak mengingkari kesepakatan yang telah dibuat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dalam perjanjian penggunaan nama pihak lain (*nominee*) yang dibuat oleh notaris (Analisis Putusan Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Mtr). Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian nominee bertentangan dengan asas nasionalitas dalam hukum agraria dan tidak memenuhi syarat objektif perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga batal demi hukum. Keterlibatan notaris dalam pembuatan akta yang mengandung unsur nominee berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum dan etik, mengingat kewajiban notaris untuk bertindak cermat, independen, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, diperlukan penegakan hukum yang konsisten serta peningkatan kehati-hatian notaris guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

© 2026 Safitra et al. Diterbitkan oleh Negotium Publisher. Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

PENDAHULUAN

Globalisasi dan meningkatnya mobilitas warga negara asing (WNA) telah membawa dampak signifikan terhadap berbagai sektor kehidupan hukum di Indonesia dalam bidang keperdataan dan pertanahan. Indonesia sebagai negara dengan potensi ekonomi dan pariwisata yang tinggi menjadi tujuan investasi dan hunian bagi WNA baik untuk kepentingan bisnis, tempat tinggal, maupun kegiatan sosial lainnya. Sistem hukum pertanahan nasional secara tegas membatasi kepemilikan hak atas tanah bagi WNA sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Perkembangan investasi dan mobilitas warga negara asing (WNA) di Indonesia mengalami peningkatan signifikan dalam beberapa dekade terakhir di sektor pariwisata dan properti. Kondisi tersebut mendorong meningkatnya kebutuhan WNA untuk menguasai atau memiliki tanah di Indonesia. Sistem hukum agraria nasional secara tegas membatasi kepemilikan hak atas tanah hanya bagi warga negara Indonesia (WNI) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan ini merupakan manifestasi asas nasionalitas yang menjadi prinsip fundamental dalam hukum pertanahan Indonesia.

Beberapa kajian menitikberatkan pada aspek keabsahan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dan menyimpulkan bahwa nominee bertentangan dengan syarat *causa* yang halal sehingga batal demi hukum. Penelitian lain menyoroti tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta *nominee* serta implikasi etik dan administratifnya berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.Terdapat kajian yang menganalisis perlindungan hukum bagi WNA dalam sengketa *nominee* dan cenderung menyimpulkan bahwa posisi WNA sangat lemah karena hukum agraria tidak mengenal konsep *beneficial ownership* (Adjie, 2015).

Penelitian-penelitian tersebut umumnya bersifat normatif konseptual dan belum secara

mendalam mengkaji pertimbangan hakim dalam putusan konkret terkait sengketa nominee Putusan Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Mtr. Analisis terhadap ratio decidendi hakim penting untuk memahami bagaimana pengadilan menafsirkan hubungan antara hukum perjanjian, hukum agraria, dan kewenangan notaris dalam praktik. Keterbatasan penelitian sebelumnya terletak pada belum adanya integrasi komprehensif antara analisis normatif terhadap ketentuan UUPA dan KUHPerdata dengan analisis yuridis terhadap putusan pengadilan sebagai praktik penerapan hukum (*law in action*) (Wiranata, 2016).

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini menawarkan kebaruan berupa analisis komprehensif terhadap kedudukan hukum perjanjian nominee yang dibuat di hadapan notaris dengan mengkaji secara simultan aspek normatif dan penerapannya dalam Putusan Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Mtr. Penelitian ini tidak hanya menilai keabsahan perjanjian secara teoritis tetapi juga mengidentifikasi pola pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah yang melibatkan konstruksi nominee. Penelitian ini memberikan kontribusi ilmiah dalam memperjelas posisi hukum nominee dalam sistem pertanahan nasional serta implikasinya terhadap tanggung jawab notaris.

Urgensi penelitian ini terletak pada kebutuhan akan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan dalam menghadapi praktik-praktik penyelundupan hukum yang berpotensi merugikan para pihak serta mengganggu tertib administrasi pertanahan nasional. Oleh karena itu, identifikasi permasalahan menjadi penting untuk menjawab bagaimana kedudukan hukum perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang dibuat oleh notaris dalam perspektif hukum agraria nasional serta bagaimana bentuk penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dalam konstruksi nominee berdasarkan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Mtr.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan menelaah hukum sebagai aturan yang berlaku dalam sistem perundang-undangan. Fokus kajiannya adalah kedudukan hukum perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam sistem hukum agraria nasional serta penyelesaian sengketa kepemilikan tanah berdasarkan putusan pengadilan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan konsep dan pendekatan kasus dengan pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan yang dianalisis secara kualitatif menggunakan penafsiran sistematis dan gramatikal serta argumentasi hukum. Penelitian memberikan gambaran mengenai posisi hukum perjanjian nominee dalam sistem agraria nasional sekaligus penerapannya dalam praktik peradilan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) yang dibuat Notaris dikaitkan dengan Ketentuan Hukum Agraria Nasional.

Hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah yang memberikan kewenangan tertentu kepada pemegang hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Konsep hak atas tanah dalam sistem hukum Indonesia berakar pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya berbagai macam hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum.

UUPA mengatur secara limitatif jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada subjek hukum. Ketentuan mengenai macam-macam hak atas tanah tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang meliputi:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha (HGU)
3. Hak Guna Bangunan (HGB)
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa untuk Bangunan
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan

Pasal 16 ayat (2) UUPA juga membuka kemungkinan adanya hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Boedi Harsono menjelaskan bahwa pengelompokan hak atas tanah tersebut menunjukkan adanya hierarki kekuatan hak, di mana Hak Milik menempati kedudukan tertinggi sebagai hak yang paling kuat dan penuh. Hak-hak lainnya memiliki sifat terbatas, baik dari segi jangka waktu,

subjek hukum, maupun kewenangan yang diberikan (Ganindra dan F. Kurniawan, 2017).

Subjek hukum pemegang hak atas tanah dalam hukum agraria nasional ditentukan secara tegas oleh UUPA. Secara umum, subjek hukum tersebut meliputi (Sumarja, 2015):

1. Warga Negara Indonesia (WNI)
2. Badan Hukum Indonesia tertentu
3. Warga Negara Asing (dalam batas hak tertentu)

Perjanjian pinjam nama (*nominee)* merupakan suatu konstruksi hukum yang berkembang dalam praktik, meskipun tidak dikenal dan tidak diatur secara eksplisit dalam sistem hukum positif Indonesia. Perjanjian pinjam nama (*nominee*) dilakukan dengan cara seorang WNI bersedia namanya dicantumkan sebagai pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM), sementara dana pembelian, penguasaan fisik, serta pemanfaatan tanah sepenuhnya dilakukan oleh WNA (Maharani, 2025).

Perjanjian pinjam nama (*nominee)* tidak berdiri sendiri melainkan disertai dengan rangkaian perjanjian tambahan, antara lain:

1. Perjanjian pengakuan utang antara WNI dan WNA;
2. Surat kuasa menjual atau kuasa menguasai;
3. Perjanjian pernyataan bahwa tanah sebenarnya milik WNA;
4. Perjanjian pengikatan jual beli bersyarat.

Pemegang hak atas tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat. Sertipikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai alat bukti hak sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Dilapanga, 2017). Selama SHM tercatat atas nama WNI, maka secara hukum WNI tersebutlah yang diakui sebagai pemilik sah tanah. Konsep pinjam nama tidak dikenal dalam hukum pertanahan Indonesia. Hukum agraria tidak mengenal pemisahan antara kepemilikan yuridis dan kepemilikan manfaat sebagaimana dikenal dalam sistem hukum common law. Klaim WNA sebagai pemilik sebenarnya (*beneficial owner)* tidak memperoleh pengakuan hukum (Ferniawan, 2023).

Bentuk penyelesaian sengketa kepemilikan tanah atas perjanjian pinjam nama *(nominee)* yang dibuat notaris (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Mtr)

Kasus Posisi dalam Putusan Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Mtr

1. Identitas Para Pihak

a. PENGGUGAT

Nama :Ningsih
Pekerjaan :Pegawai Swasta
Jenis Kelamin :Perempuan
Alamat :Jalan Wisata Kerandangan RT.03 Desa Senggigi, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu Hary Prayitno, SH. Pengacara dan Konsultan Hukum pada Law Firm Hary Prayitno & Partners yang beralamat di Raya Senggigi,

Senggigi, Lombok, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Juli 2012

b. TERGUGAT 1

Nama : Musleh
Jenis Kelamin :Laki-Laki
Alamat :Dusun Penyangget, Desa Senteluk, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat

c. TERGUGAT 2

Nama :Jenny Rosini, SH.Sp.N
Pekerjaan :Notaris/PPAT
Jenis Kelamin :Perempuan
Alamat :Jalan Raya Senggigi, Senggigi, Lombok, Nusa Tenggara Barat

2. Gugatan

Gugatan diajukan didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 23 Januari 2013 dibawah register perkara Nomor : 16/Pdt.G/2013/PN.MTR, yang pada pokoknya berisi:

a. Bahwa pada tanggal 28 Juli 2008 terjadi transaksi jual beli hak atas tanah oleh dan antara Ida Ayu Oka Wartini sebagai Penjual dan Ningsih sebagai Pembeli terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 150, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 28 Juli 2006 Nomor 175/Senggigi/2006 seluas 1.496 m2 (seribu empat ratus sembilan

puluh enam meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 23.01.10.06.00181 terletak di Propinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Barat, Kecamatan Batu Layar, Senggigi. Sebesar Rp 70.000.000 yang dibayar secara tunai;

b. Bahwa transaksi jual beli tersebut kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 248 tanggal 28 Juli 2008 yang dibuat dihadapan PPAT Indrawati, Kabupaten Lombok Barat. Oleh karenanya, terhadap Akta Jual Beli ini memiliki kekuatan hukum dan harus diterima oleh siapapun sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya;
c. Bahwa perbuatan Johannes J. Van Leeuwen atas nama ahli waris Jan Gustaaf Charisius pada tanggal 29 Nopember 2010, yang mengajukan pemblokiran atas tanah dimaksud secara yuridis dikualifikasikan sebagai "perbuatan melanggar hukum" karena tidak memiliki legal standing disebabkan tanah dimaksud dibeli pada saat Jan Gustaaf Charisius dan Ningsih berkedudukan sebagai suami isteri sehingga secara yuridis merupakan harta gono gini;
d. Bahwa Penggugat menyatakan hingga saat ini tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapa pun. Oleh karena itu, apabila terbit Akta Jual Beli Nomor 45/2012 tanggal 31 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Jenny Rosini, S.H., Sp.N selaku PPAT, yang menyebutkan Penggugat telah menjual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 150 (Surat Ukur 28 Juli 2006 Nomor 175/Senggigi/2006) seluas 1.496 m² dengan NIB 23.01.10.06.00181 di Kabupaten Lombok Barat kepada Tergugat I, maka hal tersebut diduga dilakukan melalui tipu muslihat dan/atau rangkaian kebohongan serta mengindikasikan adanya dugaan tindak pidana;
e. Bahwa perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II secara yuridis materiil/formil tidak memenuhi syarat-syarat adanya Akta yang benar, karena Penggugat tidak pernah menjual tanah dimaksud kepada siapapun dan menghadap kepada Tergugat II dalam kaitannya dengan transaksi jual beli hak atas tanah tersebut dan Tergugat II tidak pernah membacakan dan/atau menjelaskan Akta Jual beli tersebut kepada Penggugat.

Terhadap dalil yang dikemukakan, Penggugat mohon dengan hormat kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram cq. Majelis Hakim berkenan memberikan putusan:

PRIMAIR

a. Mengabulkan gugatan Para Penggugat secara keseluruhan;
b. Menyatakan hukum dan sah Penggugat merupakan pemegang hak atas tanah tersebut dan tidak pernah dilakukan transaksi jual beli dengan siapapun tanpa kecuali;
c. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat hak atas tanah dimaksud kepada Penggugat;
d. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan Juru Sita Pengadilan Negeri Mataram;
e. Menghukum Tergugat dan/atau aiapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan jika diperlukan memohon bantuan dari aparat keamanan yang berwenang serta diwajibkan membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila tidak mengosongkan tanah dimaksud terhitung sejak adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*krach van gewijsde*) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari;
f. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul verset atau banding dan/atau upaya hukum lain;

3. Jawaban Gugatan terhadap Tergugat I

Terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I pada tanggal 7 Maret 2013 mengajukan jawaban yang pada prokoknya berisikan:

a. Bahwa saya adalah *nominee* dari Jane Anne Muldoon untuk membeli tanah dan bangunan dalam Setipikat Hak Milik Nomor 150, dengan Surat Ukur tertanggal 28 Juli 2006 dengan Nomor 175/Senggigi/2006 seluas 1.496 m2 (disebut juga Rumah Permata Biru) terletak di Jalan Wisata Alam Krandangan, Senggigi, Batu Layar, Lombok Barat;
b. Bahwa saya dijanjikan oleh Jane Anne Muldoon untuk menjaga dan memelihara Tanah dan Rumah yang dibeli tersebut dan akan menerima gaji untuk pekerjaan itu. Dan sejak Jane Anne Muldoon telah membayar tanah dan bangunan Rumah Permata Biru, saya setiap hari datang ke rumah itu untuk membersihkan, memelihara bahkan sesekali saya tidur di rumah itu;
c. Bahwa pinjam nama dilakukan Jane Anne Muldoon hanya sementara karena beliau sedang bekerja di Saudi Arabia, setelah beliau ke Lombok maka akan dibalik nama ke atas nama beliau sesuai aturan kepemilikan tanah untuk orang asing;

d. Bahwa Haji Kasim telah membayar tanah dan rumah tersebut, dan juga ada surat perjanjian antara Haji Abdul Kasim dengan Johannes Jacobus Van Leeuwen dimana dikatakan dalam surat perjanjian itu bahwa apabila tanah tersebut dijual kepada pihak lain maka Haji Abdul Kasim harus membantu proses tersebut, maka saya meminta dibuatkan Akta Kuasa dihadapan Notaris Jenny Rosini, SH. (Tergugat II) dimana saya memberi kuasa kepada Haji Kasim untuk mewakili saya sebagai pembeli dan menada tangani Akta Jual Beli tersebut untuk kepentingan saya;
e. Bahwa Penggugat menyatakan tidak pernah bertemu dengan saya (Tergugat I) adalah wajar karena Tergugat 1 menginginkan tanah dan bangunan tersebut melalui perantara Haji Kasim sebagai yang saya beri kuasa untuk tanda tangan Akta Jual Belinya;

Terhadap jawaban yang dikemukakan, Tergugat I memohon pada Majelis Hakim untuk:

a. Bahwa Akta Jual Beli 31-08-2012 Nomor 45/2012 yang dibuat dihadapan PPAT Jenny Rosini, SH. sudah sah;
b. Bahwa gugatan Penggugat yang menempatkan saya sebagai Tergugat I dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik;
c. Bahwa apabila ada masalah lain antara para pihak adalah masalah para pihak sendiri, karena saya sudah membayar lunas semuanya harga tanah dan bangunan tersebut dengan cara ditransfer langsung oleh Jane Anne Muldoon ke rekening Marcel atas permintaan Johannes Jacobus Van Leeuwen selaku Kuasa Ningsih;
d. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dan kerugian kepada Tergugat I seabanyak Rp 100.000.000,- karena proses persidangan membuat Tergugat I tidak dapat mencari nafkah dan adanya pencemaran nama baik

4. Jawaban Gugatan terhadap Tergugat II

Terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat II pada tanggal 07 Maret 2013 yang pada pokoknya adalah:

a. Bahwa benar Penggugat hadir dihadapan saya pada tanggal 31 Januari 2011, bersama dengan Johannes Jacobus Van Leeuwen dan Marcel Navest untuk mencatatkan (*waarmerking*) 2 (dua) lembar surat dibawah tangan yang sudah mereka buat sendiri dan mereka ingin di catatkan (*waarmerking)* yaitu:
    1) Surat Perdamaian antara Ningsih Charisius dengan Johannes Jacobus Van Leeuwen (selaku Kuasa dari para Ahli waris dari Jan Gustaaf Charisius) mengenai kesepakatan untuk tidak mempermasalahkan warisan Jan Gustaaf Charisius dengan kompensasi uang Rp 100.000.000,- yang diberikan kepada Penggugat dan Penggugat tidak memiliki hak untuk segala urusan terkait Rumah Permata Biru termasuk kuasa untuk menjual, dan membalik nama sertipikat. Kemudian surat perdamaian ini di *Waarmerking* oleh saya selaku Notaris dengan nomor 066/01/2011;
    2) Surat Kuasa diberikan oleh Penggugat kepada Johannes Jacobus Van Leeuwen selaku kuasa para ahli waris untuk membalik nama dan menjual Sertipikat Hak Milik Nomor 150 (Surat Ukur 28 Juli 2006 Nomor 175/Senggigi/2006) seluas 1.496 m². Surat kuasa tersebut diwaarmerking oleh Notaris dengan Nomor 067/01/2011. Pada saat yang sama, para pihak juga menandatangani Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut (Rumah Permata Biru) yang berlokasi di Jalan Wisata Alam Krandangan, Senggigi, Batu Layar, Lombok Barat, dengan pembeli Haji Kasim.
b. Bahwa untuk menanda tangani akta jual beli maka saya menanyakan kelengkapan surat/ dokumen/akta lain, diantaranya,
    1) Bahwa diterangkan oleh Johannes Jacobus Van Leeuwen dan Marcel Navest bahwa Ida Ayu Oka Wartini adalah *nominee* dari Jan Gustaaf Charisius sebagai nama yang terdaftar pada sertipikat sejak tahun 2006, sebelum menikah dengan Ningsih sehingga tidak termasuk didalam harta bawaan dalam perkawinan. Kemudian, tanah ini dilakukan balik nama ke atas nama Ningsih;
    2) Bahwa, 19 Juli 2007 Almarhum Jan Gustaaf Charisius dan Penggugat dihadapan Notaris Maudy Margreta Rarung, SH. membuat Akta Perjanjian Pernikahan Nomor 20 tanggal 19-07-2007, saat itu sertipikat masih atas nama Ida Ayu Oka Wartini (*Nominee* Jan Gustaaf Charisius);
    3) Bahwa pada 7 Juli 2008 Jan Gustaaf Charisius mengganti nominee dari Ida Ayu Oka Wartini kepada Ningsih melalui Akta Pernyataan Persetujuan yang dibuat di hadapan

Notaris Indrawati, S.H. di Gerung, Lombok Barat. Selanjutnya, pada 28 Juli 2008 dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dengan nilai Rp70.000.000, namun pembayaran tersebut hanya formalitas dan tidak pernah diterima oleh Ida Ayu Oka Wartini. Hal ini karena Ida Ayu Oka Wartini sebelumnya hanya dipinjam namanya dan bukan pemilik sebenarnya, sehingga transaksi tersebut pada dasarnya hanya merupakan pengalihan nama nominee;

c. Bahwa terhadap jual beli tersebut, oleh karena Ningsih aka kembali ke Jawa dan tidak akan ke Lombok lagi, maka para penghadap minta Ningsih untuk menanda tangani Akta Jual Beli tersebut saat itu juga;
d. Saat menerima sertipikat asli dari Marcel Navest dan melakukan pengecekan, diketahui adanya pemblokiran yang diajukan oleh Johannes Jacobus Van Leeuwen. Marcel Navest mengakui mengetahui pemblokiran tersebut dengan alasan untuk mencegah penerbitan sertipikat baru. Dijelaskan bahwa pemblokiran harus dicabut karena proses balik nama tidak dapat dilakukan, dan Marcel menyatakan pencabutan akan dilakukan oleh pihak yang memblokir. Beberapa bulan kemudian, Johannes Jacobus Van Leeuwen akhirnya mencabut pemblokiran tersebut.;
e. Haji Kasim sejak awal menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dibayarnya, namun akan dijual kembali kepada pihak lain. Kemudian ditunjukkan perjanjian tertanggal 28 Juni 2012 antara Haji Abdul Kasim dan Johannes Jacobus Van Leeuwen yang menyebutkan bahwa jika tanah dijual kepada pihak ketiga, Haji Abdul Kasim wajib membantu prosesnya. Dalam perjanjian itu juga dijelaskan bahwa saat ditandatangani, pembeli pihak ketiga belum ada. Marcel Navest menerangkan bahwa Haji Kasim sudah tidak berminat lagi membeli tanah dan bangunan tersebut sehingga akan dialihkan kepada pihak ketiga;
f. Pihak ketiga yang akan membeli tanah dan bangunan tersebut adalah Jane Anne Muldoon yang sementara menggunakan nama Musleh. Setelah dijelaskan bahwa Haji Kasim telah membayar harga tanah dan bangunan, Marcel Navest dan Jane Anne Muldoon meminta agar Haji Kasim tetap dilibatkan. Pada 13 Juli 2012 ditandatangani Akta Kuasa Membeli di hadapan Notaris (Tergugat II), yang menyatakan bahwa Musleh memberi kuasa kepada Haji Kasim untuk mewakilinya sebagai pembeli dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Akta tersebut ditandatangani oleh Musleh dan Haji Kasim sebagai penerima kuasa;
g. Bahwa saya tidak melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena saya telah melakukan segala procedure sesuai dengan peraturan Jabatan PPAT

Berdasarkan jawaban-jawaban yang Tergugat II sampaikan tersebut di atas maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk:

a. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Tergugat 2, adalah sudah benar dan sah;
b. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat yang menempatkan Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima;
c. Menyatakan bahwa Gugatan seharusnya ditujukan kepada Johannes Jacobus Van Leeuwen dan Marcel Navest, karena Akta Jual beli yang ditandatangani oleh Penggugat dihadapan saya sudah sah;
d. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
e. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli tanggal 31-08-2012 Nomor 45/2012 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Tergugat II;
f. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

5. Pembuktian oleh Penggugat

a. Saksi CHAIRIL ANWAR HASIBUAN
    1) Bahwa yang saksi ketahui perkara Penggugat dan Tergugat terkait dengan masalah Villa di Dusun Kerandangan, Desa Senggigi, Kec. Batulayar, Kab. Lombok Barat;
    2) Bahwa sekarang tanah dan bangunan Villa tersebut dikuasai oleh Tergugat I (Musleh);
    3) Bahwa saksi tidak tahu proses terjadinya pemindahan tangan kepemilikan tanah dan bangunan, sehingga sampai bisa dikuasai oleh Tergugat I dan tidak tau pula pemilik tanah tersebut sebelum dibangunkan Villa oleh Jan Gustaaf Charisius;
    4) Bahwa setahu saksi Ningsih dengan Jan Gustaaf Charisius adalah suami isteri yang menikah 4-5 tahun lalu dan menempati Villa tersebut yang kepemilikannya dialihkan kepada Ningsih;

5) Bahwa saksi pernah melihat pada saat Suami Penggugat meninggal, surat-surat Sertipikat atas nama Penggugat sendiri dan surat lain bertuliskan Bahasa Belanda yang isinya harta diwariskan kepada Penggugat dan yang membawa surat tersebut adalah orang yang bernama Marcel yang merupakan teman Jan Gustaaf Charisius dari Belanda;
6) Bahwa saksi pernah tahu kalau Penggugat melaporkan ke Polisi atas kehilangan sertipikat yang ternyata dibawa oleh Marcel;
7) Bahwa saksi tidak pernah tahu kalau sertipikat tersebut pernah dikembalikan kepada Penggugat.

b. Saksi ISMAIL
1) Bahwa setahu saksi tanah tersebut sudah mempunyai sertipikat atas nama Jan Gustaaf Charisius;
2) Bahwa Penggugat dan Jan Gustaaf Charisius menikah sekitar tahun 2007 dan sebelum Penggugat menikah dengan Jan Gustaaf Charisius tanah tersebut sudah dikuasai oleh Jan Gustaaf Charisius;
3) Bahwa Suami Penggugat meninggal dunia ditahun 2010 dan saksi pernah melihat ada surat-surat di bungkus Amplop namun saksi tidak mengetahui apa isinya;
4) Bahwa setahu saksi yang menguasai obyek tersebut adalah Ningsih, tetapi setelah Jan Gustaaf Charisius meninggal, ditempati oleh Musleh;
5) Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah dan rumah milik Penggugat dijual;
6) Bahwa pada waktu itu saksi pernah mendengar cerita kalau rumah yang ditinggalkan oleh Jan Gustaaf diberikan kepada Penggugat.

c. Saksi H.M. SAINUN
1) Bahwa setahu saksi pemilik tanah dan bangunan menurut cerita dari Ningsih adalah Ningsih yang didapat dari suaminya yang bernama Jan Gustaaf;
2) Bahwa setahu saksi sertipikat tersebut atas nama Penggugat dan awal tanah tersebut milik dari Wayan Sarma yang dibeli oleh Suami Penggugat;
3) Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Suami Penggugat menguasai tanah yang disengketakan tersebut;
4) Bahwa setahu saksi yang menguasai obyek sengketa sekarang adalah Musleh yang dibeli oleh orang Bule;
5) Bahwa setahu saksi setelah 3 bulan suaminya meninggal, Penggugat keluar dari rumah tersebut;
6) Bahwa saksi mendengar cerita bahwa Tergugat I mendapatkan tanah dan rumah itu atas dibelikan oleh Bule kepada Haji Kasim.

6. Pembuktian oleh Tergugat I

Tergugat I tidak mengajukan alat bukti, baik surat maupun saksi

7. Pembuktian oleh Tergugat II

a. Saksi MARCEL LOTHAR MANFRED NAVEST
1) Bahwa di dalam objek perkara, sertipikatnya adalah atas nama Ningsih yang pada saat ini dikuasai Pak Musleh sejak tahun 2012;
2) Bahwa setahu saksi karena Tergugat I sudah membeli tanah dan bangunan tersebut dari Haji Kasim yang pada saat itu saksi mengetahui dan melihat bahwa Penggugat menanda tangani surat Jual Beli ke Haji Kasim, dan selanjutnya dari Haji Kasim menjual lagi ke Musleh pada tanggal 31 Januari 2011 di Notaris Jenny Rosini, SH.Sp.N di wilayah Senggigi;
3) Bahwa yang mau menjual adalah Ningsih sendiri sehingga diselesaikan di Notaris dan tidak ada paksaan kepada Penggugat untuk menentukan harga tanah tersebut;
4) Bahwa seingat saksi pada tanggal 31 januari 2011, selain penyelesaian ahli waris ada juga dibuatkan Surat Kuasa dari Penggugat ke Johannes Jacobus Van Leeuwen;
5) Bahwa benar saksi pernah menerima beberapa amplop yang dititipkan oleh Almarhum suami penggugat kepada saksi dalam keadaan sudah tertutup dan dilem, serta ditandatangani kemudian pinggirnya diberi tanda silang oleh Jan Gustaaf;
6) Bahwa pada waktu Suami Penggugat meninggal dunia yang meminta amplop tersebut dibuka Penggugat sendiri yang isinya Pasport an. Jan Gustaaf, Buku Pengawasan Imigrasi, Buku Tabungan BNI an. Jan Gustaaf, IMB, Sertipikat tanah an. Ningsih, yang lainnya saksi lupa;

7) Bahwa sisa daripada surat-surat yang diamplop saksi serahkan kepada ahli waris Jan Gustaaf dari Belanda sehingga saksi tidak tahu kemana sertipikat tersebut;
8) Bahwa sebelum menikah dengan Penggugat tanah tersebut diatas namakan Ida Ayu Oka Wartini dan dibalik namakan keatas nama Ningsih setelah Jan Gustaaf menikah dengan Ningsih sekitar tahun 2008;
9) Bahwa benar Suami Penggugat pernah menitipkan sertipikatnya kepada saksi dan pernah dilaporkan ke Polda terkait dengan penggelapan sertipikat.

b. Saksi JOHANNES JACOBUS VAN LEEUWEN
1) Bahwa setahu saksi pemilik tanah dan bangunan tersebut adalah Jan Gustaaf, diatas namakan orang Indonesia yaitu Ida Ayu Oka Wartini;
2) Bahwa saksi tahu Jan Gustaaf dengan Penggugat menikah pada tahun 2007 dan kemudian mereka tinggal di rumah yang disengketakan sekarang ini;
3) Bahwa setelah menikah ada perubahan nama atas tanah tersebut dari Ida Ayu Oka ke Penggugat (Ningsih);
4) Bahwa setelah meninggalnya Jan Gustaaf yang menempati rumah tersebut adalah Penggugat sendiri;
5) Bahwa yang memegang surat-surat milik Jan Gustaaf adalah saksi sendiri, yang diserahkan oleh Penggugat sendiri di Hotel Puri Bunga seminggu sebelum meninggalnya;
6) Bahwa yang menguasai tanah dan bangunan adalah Tergugat 1 (Musleh) karena sudah dijual kepada Tergugat 1;
7) Bahwa pada waktu itu tidak ada keberatan dari Penggugat, justru Penggugat sendiri yang meminta tanah itu di jual;
8) Bahwa jumlah uang untuk pembayaran tanah sebesar Rp 100.000.000.- (seratus juta rupiah);
9) Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa Penggugat menggugat kembali tanah yang sudah dijual

8. Pertimbangan Hukum Hakim (*Ratio Decidendi*)

a. Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa antara pihak Penggugat dengan Para Tergugat adalah sebidang tanah beserta bangunan yang terletak Dusun Krandangan, Desa Senggigi, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 150, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 28 Juli 2006 Nomor 175/Senggigi/2006 seluas 1.496 m2 (seribu empat ratus sembilan puluh enam meter persegi);
b. Menimbang, bahwa menurut Penggugat, Penggugat adalah pemilik tanah beserta bangunan a quo dan Penggugat belum pernah menjual tanah beserta bangunan tersebut kepada siapapun, sehingga adanya Akta Jual Beli Nomor 45/2012 tanggal 31 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Jenny Rosini, SH., Sp.N PPAT Senggigi merupakan persekongkolan antara Tergugat I dengan Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum;
c. Menimbang, bahwa menurut Tergugat I, Tergugat I dipercaya oleh Nyonya Jane Anne Muldoon untuk menjadi nominee pembeli tanah dan bangunan yang tercantum dalam Setipikat Hak Milik Nomor 150, dengan Surat Ukur tertanggal 28 Juli 2006 dengan Nomor 175/Senggigi/2006 seluas 1.496 m2 (disebut juga Rumah Permata Biru) terletak di Jalan Wisata Alam Krandangan, Senggigi, Batu Layar, Lombok Barat, dan telah dibayar langsung oleh Jane Anne Muldoon dengan cara ditransfer ke rekening Marcel atas permintaan Bapak Johannes Jacobus Van Leeuwen Selaku Kuasa Ningsih;
d. Menimbang bahwa menurut Tergugat II, pada 31 Januari 2011 Penggugat hadir bersama Johannes Jacobus Van Leeuwen dan Marcel Navest untuk melakukan waarmerking atas dua surat di bawah tangan yang telah mereka buat, yaitu Surat Perdamaian antara Ningsih Charisius dan Johannes Jacobus Van Leeuwen (selaku kuasa para ahli waris Jan Gustaaf Charisius) serta Surat Kuasa sebagai tindak lanjut perdamaian tersebut. Dalam Surat Kuasa itu, Penggugat memberi kuasa kepada Johannes Jacobus Van Leeuwen untuk membalik nama dan menjual Sertipikat Hak Milik Nomor 150 (Surat Ukur 28 Juli 2006 Nomor 175/Senggigi/2006) seluas 1.496 m²;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, untuk menuntaskan pokok permasalahan perkara a quo, maka kini akan dipertimbangkan pokok permasalahan perkara ini, yakni :

Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II (Para tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual belikan tanah beserta bangunan (obyek sengketa) milik Penggugat ?

a. Menimbang, bahwa saksi Penggugat yaitu saksi Chairil Anwar Hasibuan telah memberikan keterangan di persidangan yaitu setahu saksi pemilik Villa yang disengketakan adalah milik Jan Gustaaf Charisius dan kemudian dibangun Villa, setelah menikah setahu saksi, Jan Gustaaf langsung mengalihkan nama kepada Bu Ningsih atas Villa tersebut;
b. Menimbang, bahwa saksi Penggugat lainnya yaitu saksi Ismail menerangkan bahwa setahu saksi pemilik tanah dan bangunan adalah suami Penggugat, Jan Gustaaf, dan setahu saksi sebelum Penggugat menikah dengan Jan Gustaaf tanah tersebut sudah dikuasai dan ditempati oleh Jan Gustaaf;
c. Menimbang, bahwa saksi Penggugat yaitu saksi H.M. Sainun menerangkan bahwa setahu saksi pemilik tanah dan bangunan menurut cerita dari Ningsih (Penggugat) adalah Penggugat, Penggugat dapat dari suaminya yang bernama Jan Gustaaf tapi dasarnya milik suaminya, awalnya tanah tersebut milik dari Wayan Sarma yang dibeli oleh suami Penggugat, saksi tidak mengetahui sejak kapan Suami Penggugat menguasai tanah yang disengketakan tersebut;
d. Menimbang bahwa keterangan saksi-saksi Penggugat dikuatkan oleh saksi Tergugat II, Marcel Lothar Manfred Navest, yang menyatakan bahwa sekitar tahun 2006 suami Penggugat membeli tanah tersebut dan saat itu didaftarkan atas nama Ida Ayu Oka Wartini. Setelah Jan Gustaaf menikah dengan Penggugat sekitar tahun 2008, nama pada sertipikat dibalik menjadi Ningsih. Hal ini juga ditegaskan oleh saksi Johannes Jacobus Van Leeuwen yang menerangkan bahwa pemilik sebenarnya tanah dan bangunan tersebut adalah Jan Gustaaf, namun atas nama warga negara Indonesia, yaitu Ida Ayu Oka Wartini, kemudian setelah menikah dialihkan atas nama Penggugat (Ningsih);
e. Menimbang, bahwa dari uraian keterangan saksi-saksi tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa tanah obyek sengketa berasal dari Wayan Sarma yang dibeli oleh suami Penggugat yang bernama Jan Gustaaf Charisius diatas namakan orang Indonesia yaitu Ida Ayu Oka Wartini, selanjutnya Jan Gustaaf Charisius membangun sebuah Villa di atas tanah tersebut, setelah Jan Gustaaf Charisius menikah dengan Penggugat (Ningsih) mereka tinggal di sana, dan setelah itu Sertipikat atas tanah tersebut menjadi atas nama Ningsih (Penggugat);
f. Menimbang, bahwa dengan demikian tanah beserta bangunan Villa tersebut berasal dari Jan Gustaaf Charisius, yang bersesuaian dengan keterangan saksi Chairil Anwar Hasibuan, saksi Ismail, saksi H.M. Sainun, saksi Marcel Lothar Manfred Navest dan saksi Johannes Jacobus Van Leeuwen bahwa tanah tersebut berasal dari Wayan Sarma yang dibeli oleh Jan Gustaaf Charisius pada tahun 2006 kemudian di atas namakan Ida Ayu Oka Wartini, dan setelah Jan Gustaaf Charisius menikah dengan Penggugat maka Sertipikat tanah tersebut dibalik nama oleh Jan Gustaaf Charisius dari atas nama Ida Ayu Oka Wartini ke atas nama Ningsih (Penggugat).

Apakah benar Penggugat telah menikah dengan Jan Gustaaf Charisius?

a. Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti berupa Surat Nikah antara Jan Mahkamah Agung Republik Indonesia Gustaaf Charisius dengan Ningsih tertanggal 9 Juli 2007 yang dikuatkan oleh keterangan saksi Chairil Anwar Hasibuan, saksi Ismail, saksi H.M. Sainun, saksi Marcel Lothar Manfred Navest dan saksi Johannes Jacobus Van Leeuwen bahwa benar Penggugat sudah menikah dengan Jan Gustaaf Charisius

Apakah Penggugat berhak atas tanah beserta bangunan tersebut sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 150 tertanggal 1 Agustus 2006?

a. Menimbang bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 150 tertanggal 1 Agustus 2006 memang atas nama Penggugat, namun berdasarkan keterangan saksi H.M. Sainun, Marcel Lothar Manfred Navest, dan Johannes Jacobus Van Leeuwen, balik nama dari Ida Ayu Oka Wartini kepada Penggugat melalui Akta Jual Beli hanya bersifat administratif. Pemilik sebenarnya atas tanah a quo adalah Jan Gustaaf Charisius;
b. Menimbang, bahwa ternyata pula dalam pernikahan antara Jan Gustaaf Charisius dengan Penggugat telah dibuat Akta Perjanjian Pernikahan Nomor: 20 tertanggal 19 Juli 2007 yang intinya menerangkan bahwa antara suami isteri tidak akan campur harta sehingga suami isteri tetap memiliki harta yang dibawanya ke dalam perkawinan dan diperolehnya selama perkawinan;
c. Menimbang, bahwa dengan adanya Akta Perjanjian Pernikahan tersebut, maka tanah dalam

Sertipikat Hak Milik Nomor: 150 tertanggal 1 Agustus 2006 yang ternyata diperoleh oleh Jan Gustaaf Charisius sebelum menikah dengan Penggugat tetap menjadi milik Jan Gustaaf Charisius meskipun tertulis atas nama Ningsih (Penggugat);

Apakah peralihan hak atas tanah aquo dari Penggugat kepada Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum?

a. Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat belum pernah menjual tanah beserta bangunan tersebut kepada siapapun, sehingga adanya Akta Jual Beli Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 45/2012 tanggal 31 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Jenny Rosini, SH., Sp.N PPAT Senggigi merupakan persekongkolan antara Tergugat I dengan Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum;
b. Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Pencabutan Pemblokiran tanggal 25 Juni 2012 berupa Surat Laporan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan tertanggal 20 April 2010 Nomor: 197/A.JN/Pid/IV/2010, berupa Surat Tanda Terima Laporan Kehilangan Nomor: STPL/214/XII/2011/ SPKT tertanggal 8 Desember 2011 dan bukti P-8 berupa Surat Tanda Pencabutan/Pembatalan Kuasa Nomor : 77/sk/Hary-Lf/VII/2012 M tanggal 26 Juli 2012, yang intinya Penggugat telah kehilangan Sertipikat Hak Milik Nomor: 150 tertanggal 1 Agustus 2006 dan Kuasa terhadap Johannes Jacobus Van Leeuwen dicabut;
c. Menimbang, bahwa dari surat bukti Penggugat di atas, ternyata bukti surat tersebut hanya menunjukkan bahwa Penggugat telah kehilangan Sertipikat Hak Milik Nomor: 150 tertanggal 1 Agustus 2006 dan Kuasa terhadap Johannes Jacobus Van Leeuwen dicabut, tetapi tidak ada yang menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tidak pernah terjadi;
d. Menimbang, bahwa Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti berupa Surat Perdamaian antara Ningsih Charisius dengan Johannes Jacobus Van Leeuwen selaku kuasa dari Margaretha Maria Charisius dan Romkes Rinske Charisius yang intinya bahwa Penggugat tidak akan mempermasalahkan warisan Jan Gustaaf Charisius dan Penggugat akan menerima uang sebanyak Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Johannes Jacobus Van Leeuwen, dan berupa Surat Kuasa dari Ningsih Charisius kepada Johannes Jacobus Van Leeuwen, yang intinya Penggugat memberi kuasa kepada Johannes Jacobus Charisius untuk membalik nama,

menjual maupun mangatas namakan Sertipikat tanah bernomor 150 tertanggal 01 agustus 2006 seluas 1.496 m2;

e. Menimbang, bahwa ternyata untuk perdamaian tersebut pihak Johannes Jacobus Van Leeuwen telah melakukan transfer uang sebesar Rp 100.000.000,- pada tanggal 31 Januari 2011, yang dikuatkan oleh keterangan saksi Marcel Lothar Manfred Navest dan saksi Johannes Jaacobus Van Leeuwen bahwa uang sebesar Rp 100.000.000,- telah dikirimkan kepada Penggugat;
f. Menimbang, bahwa Penggugat telah membubuhkan tanda tangannya pada Surat Perdamaian dan Surat Kuasa tersebut, yang mana terhadap surat-surat a quo telah dicatatkan (waarmerking) oleh Tergugat II selaku Notaris atas permintaan Penggugat dan Jan Jacobus Van Leeuwen dengan disaksikan oleh saksi Marcel Lothar Manfred Navest dan dua orang pegawai Tergugat II;
g. Menimbang bahwa di persidangan diajukan bukti perjanjian antara H. Abdul Kasim dan Jan Johannes Jacobus Van Leeuwen selaku kuasa Margaretha Maria Charisius dan Romkje Rinske Charisius yang pada pokoknya menyatakan H. Abdul Kasim membantu proses penjualan tanah a quo. Selain itu, terdapat Surat Kuasa dari Musleh (Tergugat I) kepada H. Abdul Kasim untuk membeli tanah tersebut serta Akta Jual Beli Nomor 44/2012 tanggal 31 Agustus 2012 antara Ningsih sebagai penjual dan H. Abdul Kasim selaku kuasa Musleh sebagai pembeli atas Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Senggigi. Akta tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan H. Abdul Kasim selaku kuasa Musleh, serta oleh Tergugat II selaku PPAT dan dua orang saksi;
h. Dengan demikian peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I yang dibuat oleh/dihadapan Tergugat II dalam bentuk Akta Jual Beli No. 44/2012 tanggal 31 Agustus 2012 adalah sah menurut hukum karena dilakukan oleh Penggugat sendiri yang dilaksanakan oleh/dihadapan PPAT in casu Tergugat II;

9. Putusan

MENGADILI

a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.230.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah).

Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Mtr menegaskan prinsip fundamental bahwa warga negara asing tunduk pada konstitusi dan seluruh peraturan perundang-undangan nasional, termasuk UUPA. Akan tetapi, masih banyak terjadi praktik penyelundupan hukum agar WNA tetap dapat memiliki sebidang tanah di wilayah hukum Indonesia, oleh karenanya, dalam lingkup hukum pertanahan terkhusus dalam aspek kepemilikan tanah harus dilakukan sinergi yang terintegrasi antara WNA, WNI, dan notaris agar praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) dapat dicegah, sehingga kasus yang terjadi dalam putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Mtr dapat dilakukan mitigasi.

Besarnya peran tanah dalam rangka menunjang kehidupan rakyat mengharuskan negara untuk hadir dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya (Sitohang dan T. Siambaton, 2021). Kendati pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah melakukan legitimasi hukum dengan menerbitkan sertipikat dan telah menerbitkan aturan tentang pendaftaran tanah yang bertujuan menciptakan kepastian hukum akan subjek dan objek tanah yang dikuasai, masih banyak terjadi sengketa yang melibatkan hak atas tanah yang dilatarbelakangi oleh berbagai faktor (Kartiwi, 2020).

Menanggapi banyaknya sengketa pertanahan yang tejadi, terdapat beberapa cara untuk menyelesaikan sengketa tersebut melalui jalur litigasi dan jalur non litigasi. Jalur litigasi merupakan jalur yang dianggap sebagai cara paling formal dan diakui oleh hukum sehingga memiliki kekuatan hukum tetap dan memiliki kekuatan eksekutorial apabila tidak dilakukan secara sukarela oleh pihak yang dibebankan (Subekti, 2023). Proses litigasi memiliki kelemahan yaitu proses litigasi sering kali panjang,
mahal, dan penuh dengan formalitas untuk memenuhi syarat formil gugatan perdata, yang dapat memberatkan para pihak, terutama dalam kasus-kasus dengan nilai sengketa kecil (Harahap, 2006).

Jawaban gugatan adalah tanggapan resmi tergugat terhadap gugatan perdata yang diajukan penggugat, disampaikan dalam persidangan dengan susunan posita yang umumnya berisi bantahan, sanggahan, dan dalil hukum untuk mempertahankan haknya dan diakhiri dengan petitum. Setelah jawaban gugatan, agenda yang dilakukan adalah replik dan duplik. Replik adalah jawaban atas jawaban yang diucapkan atau diajukan secara tertulis oleh pihak penggugat setelah ia mendengarkan jawaban tergugat atas gugatannya (Sholihin, 2015). Duplik adalah jawaban kedua sebagai penjelasan dalam proses sidang di pengadilan. Duplik disebut juga sebagai jawaban atas replik (terutama dalam acara peradilan yang uraian-uraian pihak yang berperkara baik yang tertulis maupun yang lisan, dilakukan menurut urutan gugatan, jawaban, replik, duplik). Replik dan duplik diajukan secara tertulis, dan diajukan kepada majelis hakim.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pinjam nama (nominee) yang dibuat di hadapan notaris tidak sah dan dapat dinyatakan batal demi hukum apabila secara substansi bertujuan memberikan penguasaan atau kepemilikan hak atas tanah kepada warga negara asing. Meskipun dibuat dalam bentuk akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian autentik, keabsahan perjanjian tidak hanya ditentukan oleh bentuk formal, tetapi juga oleh tujuan dan causa-nya. Perjanjian yang bertentangan dengan asas nasionalitas dalam hukum agraria serta memiliki causa yang tidak halal tidak memperoleh perlindungan hukum. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Mtr, penyelesaian sengketa ditempuh melalui jalur litigasi. Hakim tidak hanya melihat bentuk formal akta, tetapi menilai tujuan, causa, dan akibat hukum dari perjanjian tersebut dalam memutus perkara.

REFERENSI

Adjie, H. (2015). *Hukum notaris Indonesia: Tafsir tematik terhadap UU Jabatan Notaris*.

Dilapanga, R. A. (2017). Sertifikat kepemilikan hak atas tanah merupakan alat bukti otentik menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Crimen, 6*(5), 21.

Ferniawan, A. E. (2023). *Implikasi yuridis status kepemilikan tanah warga negara asing melalui perjanjian nominee berdasarkan konsep kepastian hukum* (Tesis, Universitas

Ganindra, D. D. M., & Kurniawan, F. (2017). Kriteria asas pemisahan horizontal terhadap penguasaan tanah dan bangunan. *Yuridika, 32*(2), 228–259.

Harahap, M. Y. (2006). *Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Kompas Media Nusantara.
Islam Sultan Agung).
Kartiwi, M. (2020). Peran pejabat pembuat akta tanah dalam meminimalisir sengketa tanah.
Maharani, P. K. P., & Primantari, A. A. A. (2025). Penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing melalui nominee berdasarkan KUH Perdata dan UUPA. *Jurnal Media Akademik, 3*(10), 35–46. Refika Aditama. *Res Nullius Law Journal, 2*(1), 40.
Sholihin, M. F., & Yulianingsih, W. (2015). *Kamus hukum kontemporer* (Cet. 1). Sinar Grafika.
Sitohang, E., & Siambaton, T. (2021). Peran Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum PATIK, 10*(1), 63.
Subekti, R. (2003). *Pokok-pokok hukum acara perdata*. Intermasa.
Sumarja, F. X. (2015). *Hak atas tanah bagi orang asing: Tinjauan politik hukum dan perlindungan warga negara Indonesia*. STPN Press.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Wiranata, I. G. A. B. (2016). *Hukum agraria Indonesia*. Ubhara Press.