Wajah Hukum

Vol 9, No 2 (2025): Oktober, 578-585
Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi
ISSN 2598-604X (Online) | DOI 10.33087/wjh.v9i2.1881

Studi Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah yang diperoleh Berdasarkan Perjanjian *Nominee*

Nazwa Afipa Amar, Rosmidah, Suhermi
Fakultas Hukum Universitas Jambi
Correspondence: nazwaamar5@gmail.com, rosmidah@unja.ac.id, suhermi_hukum@unja.ac.id

Article Info
Submitted: *11-06-2025*
Revised: *11-09-2025*
Accepted: *14-10-2025*
Published: *14-10-2025*

Keywords:
Nominee Agreement, Land Ownership Rights, Dispute Resolution

Abstract
The purpose of this study is to determine and analyze the rights of land owners due to nominee agreements in Decision Number 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar and the legal remedies of land owners due to nominee agreements. The problems discussed include: (1) What are the rights of land owners due to nominee agreements after Decision Number 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar? (2) What are the legal remedies of land owners due to nominee agreements after Decision Number 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar. The method used in this study is normative juridical (case study). The results of the study indicate that the parties to the land lost their rights because the nominee agreement which was the basis for the purchase of the disputed land was contrary to statutory regulations, namely Article 1320 of the Civil Code and the UUPA, and efforts to resolve disputes were through mediation.

Kata Kunci:
Perjanjian Nominee, Hak Milik Atas Tanah, Penyelesaian Sengketa

Abstrak
Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis hak pemilik atas tanah akibat perjanjian *nominee* pasca Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar dan upaya hukum pemilik atas tanah akibat perjanjian *nominee*. Permasalahan yang dibahas meliputi: bagaimana hak pemilik atas tanah akibat perjanjian *nominee* pasca Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar dan bagaimana upaya hukum pemilik atas tanah akibat perjanjian *nominee* pasca Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif (studi kasus). Hasil penelitian menunjukkan bahwa para pemilik hak atas tanah kehilangan haknya karena perjanjian *nominee* yang menjadi dasar pembelian tanah sengketa tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 1320 KUHPer dan UUPA, serta upaya penyelesaian sengketa dilakukan melalui mediasi namun tidak terjadi perdamaian sehingga hak atas tanah menjadi tanah negara.

PENDAHULUAN

Konsep *nominee* berasal dari praktik hukum umum (*common law*) di negara-negara seperti Inggris. Dalam sistem hukum tersebut, *nominee* sering digunakan dalam konteks kepemilikan aset, saham, atau properti, untuk memisahkan kepemilikan formal (*legal ownership*) dan kepemilikan substansial (*beneficial ownership*). Di Indonesia, perjanjian *nominee* mulai banyak digunakan sejak era globalisasi dan masuknya investasi asing pada tahun 1990-an dan awal 2000-an, khususnya sebagai solusi bagi investor asing untuk mengatasi batasan kepemilikan dalam sektor-sektor tertentu seperti pertanahan, perkebunan, dan sektor strategis lainnya. Namun, perjanjian ini sering menjadi kontroversial secara hukum di Indonesia terutama di bidang pertanahan, karena dianggap bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Perjanjian *nominee* ialah suatu kesepakatan di mana seseorang (*nominee*) bersedia namanya digunakan oleh pihak lain (*beneficiary*) guna melaksanakan tindakan hukum, seperti membeli tanah, aset atau mendirikan perusahaan. Meskipun praktik ini sudah cukup umum di masyarakat, namun secara hukum perjanjian *nominee* belum memiliki pengaturan yang jelas dan spesifik dalam KUHPer. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum dan potensi timbulnya berbagai masalah di masa depan. Karena ketiadaan regulasi baku yang mengatur secara khusus, perjanjian ini dikategorikan sebagai perjanjian

innominaat, yaitu perjanjian yang tidak termasuk kategori perjanjian yang diatur secara eksplisit dalam undang-undang.[1]

Perjanjian *nominee* dianggap berbenturan dengan peraturan perundang-undangan, sebab melibatkan pemindahan tanah kepada orang asing yang melanggar ketentuan hukum, seperti yang tercantum dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Pasal 1335 KUHPer juga menegaskan jika perjanjian yang dibuat dengan sebab yang dilarang, seperti yang berlawanan dengan undang-undang atau kesusilaan, tidak berkekuatan hukum. Oleh karena itu, perjanjian *nominee* yang melibatkan pemindahan tanah kepada warga negara asing dianggap tidak sah dan ilegal.[2]

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting dalam kehidupan manusia. *In addition to its economic value, land is crucial for humans in fulfilling basic needs and plays a key role in other areas, such as social, religious, and cultural significance*.[3]

Pengaturan mengenai hak atas tanah di Indonesia tercantum dalam beberapa pasal UUPA, yaitu Pasal 4, 16, dan 53. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan: "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum." Pada pokoknya, ketentuan ini menegaskan bahwa hak atas tanah hanya mencakup permukaan bumi dan dapat dimiliki oleh individu maupun badan hukum. Pemegang hak diberi kewenangan untuk menggunakan tanah tersebut, namun penggunaannya tetap dibatasi oleh undang-undang. Batasan tersebut meliputi:[4]

a Kewajiban memperhatikan fungsi sosial tanah;
b Luas kepemilikan tidak boleh melampaui atau kurang dari batas yang telah diatur;
c Hak milik hanya dapat dipegang oleh WNI dan badan hukum Indonesia sesuai peraturan pemerintah.

Regulasi Pasal 21 ayat (1) UUPA secara eksplisit menetapkan bahwa hak kepemilikan tanah eksklusif dapat diperoleh oleh warganegara Indonesia. Subjek hak yang tidak lagi memenuhi kriteria sebagai pemegang Hak Milik diharuskan dalam tempo satu tahun untuk melepas atau memindahtangankan hak tersebut kepada pihak yang berkapasitas.[5] Pemerintah membuka ruang bagi warga negara asing untuk menggunakan tanah melalui skema Hak Pakai, tetapi untuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha tidak dapat diberikan kepada WNA menurut ketentuan hukum yang berlaku.

The management of a nation and its government always depends on land as an essential element. Beyond providing space for settlements, land is also a fundamental asset for infrastructure projects such as construction of buildings, highways, and water reservoirs.[6] Tanah, selain untuk pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, terdapat juga tanah-tanah yang digunakan oleh WNA melalui perjanjian *nominee*.

Meskipun ada peraturan yang melarang WNA memiliki tanah di Indonesia, ia dapat mengelola tanah melalui cara tidak langsung, yakni dengan perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* adalah kesepakatan antara WNA dan WNI, di mana WNI menjadi pemilik sah secara formal, tetapi pihak asing yang mengendalikan tanah tersebut. Secara praktik, WNA dapat mengelola dan memanfaatkan tanah seolah-olah ia adalah pemilik sah, meskipun secara legal itu bukan miliknya.[7]

---

[1] Arie Arisandy Husein, "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dibuat Dihadapan Notaris Berbasis Kepastian Hukum Dalam Perspektif Syarat Sahnya Perjanjian," *Unissula Institutional Repository* 2023.

[2] Deny Haspada, "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.17, No. 2*, (Oktober 2018): 24-115.

[3] Rosmidah, Indriya Fathni, Supeno, Yusuf Sani Abubakar, Can Electronic Land Rights Registration Help Prevent Land from Mafia Practices, *Jambe Law Journal, Vol. 7, No. 2* (2024): 540

[4] H. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 85.

[5] Rizkika Arkan Putera Indrajaya Indrajaya Rudi, Emelia Kontesa, *Pengantar Hukum Agraria Teori Dan Praktik* (Bandung: PT Refika Aditama, 2020), hal. 36.

[6] Rosmidah, Dony Yusra Pebrianto, Transparency Principle on Land Acquisition for Agrarian Justice, *Jambe Law Journal*, *Vol. 3, No. 1*, (2020) : 84

[7] Andina Damayanti Saputri, "Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)," *Jurnal Repertorium II, Vol. II No. 2* (2015): 96-104.

Salah satu kasus yang terjadi di Provinsi Bali tepatnya di Kabupaten Gianyar yang diangkat dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin antara Ninik Handayani (Warga Negara Indonesia selaku Penggugat) melawan Ingrid J Driehuizen (Warga Negara Asing selaku Tergugat I) dan Ketut Alit Nariasih Dadu, S.H. (Notaris selaku Tergugat II). Pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan atas dasar kepemilikan tanah sengketa dan Penggugat mendalilkan Tergugat I maupun Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum. Namun, dalam Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin tersebut gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar untuk menentukan apakah isi putusan tersebut sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur kepemilikan tanah di Indonesia.

METODE

1. Pendekatan Penelitian

   Peneliti menggunakan metode yuridis normatif (studi kasus) berfokus pada kajian hukum melalui prinsip-prinsip hukum, struktur sistem hukum, tingkat harmonisasi peraturan, penelitian sejarah hukum, dan studi komparasi sistem hukum.[8]
2. Rancangan Kegiatan

   Penelitian ini membahas mengenai kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan perjanjian *nominee,* sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar, dilakukan selama 1 (satu) bulan, yaitu dari bulan April hingga Mei tahun 2025.
3. Ruang Lingkup atau Objek

   Adapun lingkup penelitian ini secara khusus menetapkan batasan pada isu hukum mengenai akibat hukum atas perjanjian *nominee* dalam Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar, yang kemudian difokuskan pada hak pemilik atas tanah akibat perjanjian *nominee* Pasca Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar, serta upaya hukum pemilik atas tanah akibat perjanjian *nominee* tersebut. Dengan demikian, penelitian ini mencakup analisis isi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar berdasarkan KUHPer dan UUPA.
4. Bahan Dan Alat Utama

   Penelitian ini didasarkan pada data sekunder yang mencakup kajian terhadap Undang-Undang dan Putusan Pengadilan Terkait. Bahan hukum penelitian ini mencakup:
   a. Bahan primer, mencakup berbagai peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan penelitian, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Mengenai Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Mengenai Kepemilikan Rumah Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
   b. Bahan sekunder yakni kepustakaan yang memberikan penafsiran atau keterangan atas bahan primer, mencakup pemikiran para ahli yang termuat dalam buku, artikel jurnal hukum, makalah akademik, dan sumber internet.
   c. Bahan tersier berupa referensi yang membantu menafsirkan bahan primer dan sekunder, seperti Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.
5. Tempat

   Penelitian hukum ini dikaji berdasarkan pada peristiwa yang telah terjadi di suatu kabupaten yang berada di Provinsi Bali. Dalam penelitian ini penulis menganalisis sengketa yang terjadi di Kabupaten Gianyar Provinsi Bali berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar.
6. Teknik Pengumpulan Data

   Sistem pengumpulan data dilaksanakan melalui kajian kepustakaan, mencakup analisis berbagai peraturan hukum dan sumber literatur yang relevan dengan permasalahan yang dibahas. Data dikumpulkan dengan menelaah dokumen-dokumen yang tersedia di perpustakaan serta melalui akses internet untuk memperoleh dokumen hukum yang tidak dipublikasikan secara luas, seperti

[8] Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal. 8.

putusan pengadilan yang diakses melalui Direktori Putusan. Selain itu, penelitian ini juga mengacu pada jurnal-jurnal yang membahas kepemilikan hak atas tanah di Indonesia dan perjanjian *nominee*. Tujuan dari pengumpulan data ini adalah untuk menyediakan landasan yang kuat bagi analisis dalam penelitian ini.

7. Definisi Operasional Variabel Penelitian

   Definisi operasional variabel bertujuan menerangkan makna variabel-variabel yang menjadi fokus dalam judul penelitian. Pada penelitian ini, penjelasan mengenai masing-masing variabel operasional disusun sebagai berikut:

   a. Putusan Pengadilan

      Menurut Rusli Muhammad, putusan pengadilan merupakan konsekuensi logis dari serangkaian proses peradilan yang meliputi penyelidikan saksi, terdakwa, dan barang bukti. Setelah tahap pembuktian dianggap tuntas, hakim yang terhormat berkewajiban untuk mengambil keputusan berdasarkan surat dakwaan, tuntutan jaksa penuntut umum, serta seluruh fakta yang tersingkap selama persidangan. Dalam hal majelis hakim terdiri dari lebih dari satu orang, keputusan diambil melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan.[9]

   b. Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah

      Merujuk pada ketentuan Pasal 20 Ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6."

   c. Perjanjian *nominee*

      Perjanjian *nominee,* lazim diistilahkan sebagai pinjam nama atau *nominee agreement*, ialah suatu kesepakatan di mana seseorang (*nominee*) secara sengaja meminjamkan namanya untuk menjadi pihak dalam suatu perbuatan hukum atas permintaan pihak lain (*beneficiary*). Perbuatan hukum tersebut bisa berupa pembelian aset, pendirian perusahaan, atau tindakan hukum lainnya. Sementara itu, manfaat dan resiko dari perbuatan hukum tersebut sebenarnya dinikmati oleh *beneficiary*.[10]

8. Teknik Analisis

   Tujuan analisis bahan hukum dalam penelitian ini adalah memberikan jawaban atas isu yang menjadi pokok kajian. Bahan hukum dikumpulkan dan diolah menggunakan metode kualitatif. Temuan yang diperoleh disampaikan dalam bentuk uraian deskriptif yang memaparkan kondisi hak kepemilikan tanah sebagai akibat perjanjian nominee pasca Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar.

HASIL

Hak Pemilik Atas Tanah Akibat Perjanjian Nominee Pasca Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar

Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin menjadi salah satu contoh nyata bagaimana praktik perjanjian *nominee* atau biasa disebut dengan perjanjian pinjam nama. Perjanjian *nominee* menjadi suatu skema yang kerap digunakan untuk mengakali larangan kepemilikan hak milik oleh WNA. Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin menciptakan paradoks hukum terkait hak pemilik atas tanah pasca pembatalan perjanjian *nominee*. Di satu sisi, sertifikat hak milik (SHM) atas nama Penggugat secara formal menjamin kepastian hukum berdasarkan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997. Namun, di sisi lain, pembatalan perjanjian *nominee* oleh pengadilan karena melangar Pasal 21 UUPA, dan menyebabkan tanah jatuh ke negara.

Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin ialah salah satu skema untuk menghindari larangan yang tercantum dalam Pasal 21 UUPA tersebut. Perkara yang terjadi antara Ninik Handayani seorang WNI selaku Penggugat dengan Ingrid J Driehuizen seorang WNA selaku Tergugat didasarkan dengan perjanjian *nominee*, hal ini terungkap dalam fakta persidangan, yaitu:

a. Bahwa kedua bidang tanah yang disengketakan berada di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, dan masing-masing telah memiliki

[9] Hiariej Eddy O.S., *Teori Dan Hukum Pembuktian* (Jakarta: Erlangga, 2012), hal. 199.

[10] Karina Henita Damayanti, "Kepastian Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Agreement) Terhadap Kesahan Penyerahan Hak Milik Atas Saham Perseroan Terbatas" (Universitas Sriwijaya, 2022).

Sertifikat Hak Milik: Nomor 02494/Desa Bedulu seluas 1.000 m² serta Nomor 832/Desa Bedulu seluas 490 m², dengan nama pemegang hak tercatat atas Penggugat.

b. Bahwa Penggugat merupakan *nominee* dari Tergugat I, sebagaimana dinyatakan dalam Salinan/Grosse/Turunan Surat Pernyataan Hal yang Sebenarnya dan Perikatan Nomor 46 dan 48 tanggal 18 November 2014.

Dilihat dari tujuan perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I adalah menjadikan Penggugat sebagai *nominee* untuk kepentingan Tergugat I terkait pembelian 2 bidang tanah yang disengketakan tersebut. Maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian ke empat pada Pasal 1320 KUHPer, yaitu suatu sebab yang halal karena perjanjian dibuat untuk menghindari ketentuan Pasal 21 UUPA yang melarang WNA untuk memiliki hak milik atas tanah. Hal ini selaras dengan Pasal 1335 KUHPer yang menyebutkan bahwa "suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan hukum."

Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin yang menolak gugatan Penggugat seluruhnya menimbulkan pertanyaan mengenai hak pemilik atas tanah akibat perjanjian *nominee*, baik WNI maupun WNA. WNA selaku Tergugat I kehilangan seluruh haknya atas tanah yang menjadi objek sengketa, termasuk dana yang dikeluarkan untuk membeli tanah tersebut. Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang menggarisbawahi bahwa segala tindakan hukum yang bermaksud memindahtangankan kepemilikan tanah kepada warga negara asing dinyatakan batal demi hukum. Akibatnya, tanah dimaksud otomatis menjadi milik negara, dan seluruh dana yang sudah diterima pemilik tidak dapat dimintakan kembali.

WNI selaku Penggugat pada vonis pengadilan nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin juga ikut kehilangan haknya. Dilihat dari permasalahan yang terjadi tidak memenuhi unsur Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu tanah yang menjadi objek sengketa tidak diperoleh dengan iktikad baik dan pemilik tanah tidak secara riil mengendalikan tanah. Sekalipun menurut hukum formil WNI yang tercantum namanya di dalam sertifikat tanah hasil dari perjanjian *nominee* dianggap sebagai pemilik yang sah. Menurut peneliti hal itu tidak serta merta melegitimasi kepemilikan tersebut, karena perjanjian *nominee* yang menjadi dasar penerbitan sertifikat tersebut adalah tindakan yang melanggar hukum dan dianggap batal demi hukum.

Upaya Hukum Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Perjanjian *Nominee* Pasca Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar

Sengketa dapat diselesaikan melalui dua mekanisme, yaitu lewat pengadilan (litigasi) maupun di luar pengadilan (non-litigasi). Perselisihan yang menyangkut pertanahan, umumnya menyentuh kepentingan pribadi para pihak cenderung lebih mudah dirampungkan lewat musyawarah selama kedua pihak terbuka dan menginginkan solusi terbaik bersama. Penyelesaian secara non-litigasi ini menghasilkan kesepakatan yang bersifat saling menguntungkan (*win-win solution*). Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 58 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan bahwa "Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa."

Pasca putusan nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin, pemilik tanah yang merasa dirugikan atas putusan tersebut dapat menempuh beberapa langkah hukum lanjutan untuk mempertahankan haknya. Upaya hukum pemilik atas dapat dilakukan melalui pengadilan maupun di luar pengadilan, yaitu:

1. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi)
   a Pemilik tanah dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi. Banding merupakan hak setiap pihak yang berperkara untuk meminta pemeriksaan ulang atas perkara tersebut pada tingkat yang lebih tinggi. Dalam proses ini, pihak pemilik atas tanah harus menyampaikan memori banding yang berisi alasan-alasan keberatan terhadap putusan sebelumnya.
   b Apabila banding ditolak atau tidak memberikan hasil yang diharapkan, pemilik tanah dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Kasasi merupakan upaya hukum luar biasa untuk menguji apakah ada kesalahan penerapan hukum dalam putusan pengadilan sebelumnya. Pasal 28 ayat (1) huruf a UU No. 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung menyebutkan bahwa "Mahkamah Agung bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus permohonan kasasi"
   c Apabila kasasi juga ditolak dan terdapat bukti baru (*novum*) atau kekhilafan hakim dalam memutus perkara, pemilik tanah dapat mengajukan Peninjauan Kembali (PK) kepada Mahkamah Agung. PK menjadi upaya hukum final yang hanya dapat dilakukan jika muncul bukti baru yang

sebelumnya tidak diajukan, atau terungkap adanya kesalahan mendasar dalam putusan terdahulu. Bukti tambahan tersebut wajib relevan serta signifikan guna membuktikan kepemilikan hak atas tanah yang diperselisihkan.

2. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi)

Penyelesaian konflik di luar jalur peradilan dikenal dengan istilah Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Sistem ini merupakan suatu cara penyelesaian pertikaian atau perbedaan pandangan yang diimplementasikan berdasarkan kesepakatan bersama para pihak, melalui cara-cara seperti konsultasi, perundingan, mediasi, konsiliasi, atau evaluasi ahli, tanpa melibatkan lembaga peradilan.

Pada konteks sengketa pertanahan, penyelesaian melalui APS sangat relavan seiring dengan menurunnya keyakinan masyarakat pada sistem peradilan. Masyarakat cenderung melihat pilihan penyelesaian APS dengan cara negosiasi, mediasi, dan arbitrase sebagai solusi yang lebih menguntungkan. Hal ini diperkuat oleh harapan mereka untuk mencapai penyelesaian yang bersifat *win-win solution*. Dalam penelitian yang penulis teliti ini, penulis akan menggunakan cara mediasi untuk menganalisis penyelesaian sengketa pemilik atas tanah akibat perjanjian *nominee* berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Mediasi sebagai mekanisme penyelesaian konflik dipilih atas dasar kemauan sukarela dari para pihak yang terlibat, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing. Dalam proses mediasi, keputusan, rekomendasi, atau kesepakatan justru berasal dari pihak-pihak yang berkonflik itu sendiri. Mekanisme mediasi dalam alternatif penyelesaian sengketa terdiri atas empat fase, meliputi tahap pra-mediasi, fase pelaksanaan mediasi, tahap penutup mediasi, serta implementasi akta kesepakatan damai.

a. Pra-mediasi

Langkah awal pra-mediasi berasal dari kesepakatan antara para pihak, yaitu warganegara Indonesia dan warganegara asing, dimana pihak-pihak yang bersengketa mufakat untuk melaksanakan mediasi dan memakai jasa mediator dalam menyelesaikan konflik tanah mereka. Mediator pada tahap persiapan ini menjalankan identifikasi terhadap kedua belah pihak yang bertikai dengan menganalisa sengketa dan memperkenalkan diri selaku pihak ketiga yang ditunjuk untuk menjadi mediator. Sesudah pengangkatan mediator, dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari proses mediasi harus dapat dilangsungkan sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 6 Ayat (5) UU No. 30 Tahun 1999.

b. Pelaksanaan Mediasi

Sesuai dengan aturan Pasal 6 Ayat (6) UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dirumuskan bahwa langkah penuntasan konflik atau pertentangan pandangan melalui mediator yang disebutkan pada ayat (5) dengan memelihara prinsip kerahasiaan, dalam kurun waktu 30 (tiga puluh) hari wajib dapat meraih kesepakatan dalam wujud naskah tertulis yang ditandatangani oleh seluruh pihak terkait.

Kesepakatan yang disebutkan dalam pasal tersebut menjadi dasar bagi tahap selanjutnya, yaitu pengajuan pengesahan ke pengadilan. Proses mediasi, yaitu:

1) Mediator memulai mediasi dengan melakukan perkenalan diri dan anggota tim dari kedua pihak yaitu WNA dan WNI. Mediator juga menjelaskan aturan dan tata cara mediasi yang sesuai dengan prinsip APS, serta menekankan pentingnya kepatuhan terhadap aturan selama proses mediasi berlangsung. Pada pembukaan sesi, mediator memberikan kesempatan kepada WNA dan WNI untuk menyampaikan pandangan mereka mengenai sengketa, latar belakang perjanjian *nominee*, dan apa yang mereka harapkan dari proses mediasi tersebut.
2) Pelaksanaan mediasi wajib berlandaskan pada iktikad baik sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 6 Ayat (1) UU No. 30 Tahun 1999. Aturan tersebut juga sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPer yang menentukan bahwa kontrak harus dijalankan dengan iktikad baik. WNA dan WNI harus melakukan mediasi dengan jujur dan saling percaya serta tidak melakukan tipu daya terhadap keadaan yang sebenarnya.
3) Setelah isu-isu utama berhasil diidentifikasi, proses selanjutnya adalah negosiasi dan pertukaran tawaran. Pada tahap ini WNA dan WNI difasilitasi oleh mediator. Peran mediator yang netral dan tidak memihak sangat penting dalam proses mediasi. Proses mediasi juga menerapkan prinsip kesetaraan (*equality*) yaitu memastikan setiap pihak yaitu WNA dan WNI memiliki hak dan kedudukan yang setara dalam proses penyelesaian sengketa.

4) Dalam tahap negosiasi dan penawaran, mediator memainkan peran penting dengan merancang suatu proses negosiasi yang lebih terstruktur dan terarah. Dalam beberapa situasi, mediator dapat mengadakan sesi terpisah (*causus*) dengan masing-masing pihak. Tujuannya adalah untuk memberikan kesempatan kepada para pihak (WNA dan WNI) untuk mengembangkan tawaran atau opsi solusi yang mungkin, tanpa ada tekanan langsung dari pihak lain yang terlibat dalam sengketa.
5) Mediator memberikan bimbingan atau dapat memberikan solusi yang realistis dan dapat diterima kedua belah pihak. Dalam kasus antara WNA dan WNI yang peneliti bahas ini, mediator dapat memberikan solusi, yaitu:
   a) Mengusulkan pembatalan akta yang sudah diterbitkan sebelumnya terkait dengan kontrak *nominee*
   b) Mengusulkan agar diterbitkan hak pakai untuk WNA sesuai dengan PP No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Hak pakai termuat dalam Pasal 41 UUPA, selanjutnya pada Pasal 42 dijelaskan bahwa hak pakai dapat dikuasai oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.
6) Dalam proses mediasi yang berjalan efektif, WNA dan WNI mencapai kesepakatan yang adil, realistis, dan dapat diimplementasikan oleh semua pihak yang terlibat. Hasil dari kesepakatan mediasi ini dapat diperkuat secara hukum melalui perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh WNA dan WNI.

c. Penutupan mediasi

Setelah para WNA dan WNI berhasil mencapai kesepakatan dalam proses mediasi, mediator akan menutup sesi mediasi dengan melakukan tinjauan menyeluruh terhadap butir-butir kesepakatan yang telah tercapai. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa WNA dan WNI benar-benar memahami substansi dan konsekuensi dari kesepakatan tersebut, serta secara sadar dan sukarela menyetujuinya tanpa ada paksaan dan kesalahpahaman.

Mediator juga akan membahas secara rinci langkah-langkah tindak lanjut yang diperlukan untuk menjamin pelaksanaan hasil mediasi sesuai dengan yang diharapkan. Selanjutnya Pasal 6 Ayat (7) UU No. 30 Tahun 1999 menyebutkan, yaitu "Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan iktikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan."

Persetujuan yang diraih oleh para pihak yang berkonflik harus dituangkan dalam bentuk akta perdamaian (*Acta Van Verglijk*). Akta ini berfungsi sebagai dokumen resmi yang mencatat isi kesepakatan dan diparaf oleh semua pihak yang terlibat. Akta perdamaian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan vonis hakim, sehingga diakui secara hukum dan wajib dipatuhi oleh semua pihak. Selain itu, akta perdamaian dapat dieksekusi, artinya manakala salah satu pihak tidak menjalankan kesepakatan, pihak lain dapat mengajukan dukungan hukum untuk melaksanakan isi akta tersebut. Namun, akta perdamaian tidak dapat diajukan banding, kasasi, atau peninjauan kembali, yang menunjukkan bahwa kesepakatan yang dicapai bersifat final dan mengikat, memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berpartisipasi dalam sengketa.[11]

d. Pelaksanaan akta perdamaian

Pasal 6 Ayat (8) UU No. 30 Tahun 1999 menyebutkan bahwa "Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran." Dengan demikian, persetujuan damai hasil mediasi yang telah diregistrasi resmi memberikan kepastian hukum bagi WNA dan WNI.

Konsep hukum menurut Gustav Radbruch mencakup tiga dimensi, yakni: hukum menyediakan kemanfaatan (*law serves expediency*), mewujudkan keadilan (*it serves to justice*) dan mengembangkan kepastian hukum (*it promotes legal certainty*). Ketiga dimensi ini memiliki bobot yang setara. Gustav Radbruch mengemukakan pandangan tentang teori kepastian hukum, bahwa komponen fundamental dari kepastian hukum adalah keadilan yang dihadirkannya, sebab

[11] Tiara Setyaranti Utami, dkk, "Penyelesaian Sengketa Harta Bersama Secara Mediasi," *Zaaken: Journal of Civil and Business Law, Vol. 4, No. 1*, (2023): 62-144.

melalui kepastian hukum segala sesuatu dapat diperkirakan. Sasaran pokok dari kepastian hukum adalah menjamin kedamaian dan ketertiban (*the primary god of legal certainty is to ensure peace and order*).[12]

Menurut peneliti, hasil mediasi yang membatalkan akta perjanjian *nominee* dan memberikan hak pakai kepada WNA dalam sengketa tanah ini sejalan dengan semangat kepastian hukum menurut Gustav Radbruch. Selain menekankan kepastian hukum, hasil mediasi ini juga mempertimbangkan aspek keadilan dan kemanfaatan. Perjanjian *nominee* dianggap tidak adil karena menyembunyikan kepemilikan sebenarnya dan berpotensi merugikan salah satu pihak. Mediasi mencari solusi yang lebih adil sesuai dengan hukum yang berlaku. Pemberian hak pakai memungkinkan WNA untuk tetap memanfaatkan tanah sesuai dengan batasan hukum, sehingga aspek kemanfaatan juga diakomodasi tanpa melanggar kedaulatan hukum Indonesia terkait kepemilikan tanah.

SIMPULAN

1. Hak kepemilikan atas tanah akibat perjanjian nominee pasca Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar, dimana kedua belah pihak baik WNA maupun WNI sama-sama kehilangan haknya dan tanah yang menjadi objek sengketa kembali ke negara.
2. Upaya penyelesaian sengketa pasca putusan Pengadilan Nomor 137/Pdt.G/ 2021/PN Gianyar yaitu para pihak di luar putusan tersebut melakukan mediasi yang berkaitan dengan hak-hak keperdataannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Arba, H. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2019.

Putera, Rizkika Arkan, dkk. *Pengantar Hukum Agraria Teori Dan Praktik*. Bandung: PT Refika Aditama. 2020.

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. 2009.

O.S, Hiariej Eddy. *Teori Dan Hukum Pembuktian*. Jakarta: Erlangga. 2012.

Efendi, A'an dan Dyah Ochtorina Susanti. *Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana. 2021

Jurnal

Haspada, Deny. "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.17, No. 2*, (Oktober 2018): 24-115.

Rosmidah, dkk, Yusuf Sani Abubakar, Can Electronic Land Rights Registration Help Prevent Land from Mafia Practices, *Jambe Law Journal, Vol. 7, No. 2* (2024): 540.

Rosmidah dan Dony Yusra Pebrianto, Transparency Principle on Land Acquisition for Agrarian Justice, *Jambe Law Journal*, *Vol. 3, No. 1*, (2020) : 84.

Saputri, Andina Damayanti. "Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)," *Jurnal Repertorium II, Vol. II No. 2* (2015): 96-104.

Utami, Tiara Setyaranti, dkk. "Penyelesaian Sengketa Harta Bersama Secara Mediasi," *Zaaken: Journal of Civil and Business Law, Vol. 4, No. 1*, (2023): 62-144.

Skripsi/Thesis/Disertasi

Haspada, Deny. "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara.

Damayanti, Karina Henita "Kepastian Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Agreement) Terhadap Kesahan Penyerahan Hak Milik Atas Saham Perseroan Terbatas" (Universitas Sriwijaya, 2022).

[12] A'an Efendi dan Dyah Ochtorina Susanti, *Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2021), hal. 68.