

**ANALISIS YURIDIS PENGGUNAAN DOKUMEN DI BAWAH TANGAN
DALAM TRANSAKSI TANAH NOMINEE DAN IMPLIKASINYA
TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA PERDATA
(STUDI PUTUSAN KASASI NOMOR 753 K/PDT/2023)**
***A LEGAL ANALYSIS OF THE USE OF PRIVATELY EXECUTED
DOCUMENTS IN NOMINEE LAND TRANSACTIONS AND ITS
IMPLICATIONS FOR CIVIL DISPUTE RESOLUTION
(A STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 753 K/PDT/2023)***

Ayu Sartika Simatupang, Suhaidi dan Sutiarnoto

Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : ayusartikasimatupang@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Simatupang, Ayu Sartika, Suhaidi dan Sutiarnoto. *Analisis Yuridis Penggunaan Dokumen di Bawah Tangan dalam Transaksi Tanah Nominee dan Implikasinya terhadap Penyelesaian Sengketa Perdata (Studi Putusan Kasasi Nomor 753 K/Pdt/2023)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Sengketa penguasaan tanah melalui skema nominee semakin banyak muncul dalam praktik peradilan Indonesia meskipun Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria melarang warga negara asing memiliki hak milik atas tanah. Permasalahan tersebut tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 753 K/Pdt/2023 yang berasal dari sengketa penguasaan tanah di Kabupaten Badung, Bali. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dokumen di bawah tangan yang digunakan dalam hubungan nominee tidak memperoleh pengakuan hukum karena bertentangan dengan Pasal 21 UUPA sehingga batal demi hukum. Hubungan nominee memperlihatkan pemisahan antara *legal owner* dan *beneficial owner* yang menyerupai *trustee arrangement*, namun tidak memperoleh legitimasi dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Putusan Mahkamah Agung Nomor 753 K/Pdt/2023 menegaskan bahwa praktik nominee merupakan bentuk penyelundupan hukum.

Kata Kunci: Beneficial Ownership, Dokumen di bawah Tangan, Pembuktian, Perjanjian Nominee, Sengketa Pertanahan

ABSTRACT

Land control disputes involving nominee arrangements have increasingly emerged in Indonesian judicial practice, despite Article 21 paragraph (1) of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles prohibiting foreign nationals from holding ownership rights over land. This issue is reflected in Supreme Court Decision Number 753 K/Pdt/2023, which arose from a land control dispute in Badung Regency, Bali. This study employs normative legal

research. The findings indicate that private documents used in nominee relationships do not receive legal recognition because they contravene Article 21 of the Basic Agrarian Law and are therefore null and void by operation of law. Nominee relationships demonstrate a separation between the legal owner and the beneficial owner, resembling a trustee arrangement; however, such relationships lack legitimacy within Indonesia's land law system. Supreme Court Decision Number 753 K/Pdt/2023 affirms that nominee arrangements constitute a form of circumvention of the law.

Keywords: *Beneficial Ownership, Evidence, Land Disputes, Nominee Agreement, Private Documents*

A. PENDAHULUAN

Tanah dalam falsafah hukum agraria nasional tidak sekadar dipandang sebagai komoditas ekonomi keperdataan yang bersifat individualistis bagi bangsa Indonesia. Di mana penguasaan dan pengelolaan atas tanah atau wilayah adat menuntut adanya perlindungan hukum yang selaras antara pengakuan *de jure* dan realitas *de facto*.¹ Eksistensi tanah sebagai komoditas yang memiliki nilai ekonomis dan sosiologis fundamental di Indonesia telah menempatkan sektor pertanahan dalam dinamika hukum yang kompleks, terutama terkait pembatasan subjek hukum asing. Kebijakan agraria nasional menganut asas nasionalitas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).² Asas ini menegaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, yang berimplikasi pada larangan bagi Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki tanah dengan status Hak Milik (SHM).³

Terdapat diskrepansi yang signifikan antara ketentuan normatif tersebut dengan realitas di lapangan, khususnya di wilayah destinasi pariwisata internasional seperti Bali. Kebutuhan akan kepemilikan properti oleh subjek hukum asing sering kali disiasati melalui berbagai skema, salah satunya adalah perjanjian pinjam nama atau yang dikenal luas sebagai *Nominee agreement*.⁴

¹ Ray Amantharo Saragih, dkk., *Analisis Hukum Penguasaan dan Pengelolaan Hutan Adat oleh Masyarakat Adat (Studi Hutan Adat Tombak Haminjon Desa Pandumaan dan Desa Sipituhuta Kabupaten Humbang Hasudutan)*, Locus Journal of Academic Literature Review, Vol.2, No.3 (2023).

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, p.22.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2017, p.89.

⁴ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, p.145.

Secara doktrinal, *Nominee agreement* dalam konteks pertanahan di Indonesia dipandang sebagai bentuk penyelundupan hukum (*legal evasion*) karena bertujuan mengalihkan penguasaan tanah secara permanen kepada pihak yang menurut undang-undang tidak berhak.⁵

Permasalahan tersebut tampak dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 753 K/Pdt/2023 yang berawal dari sengketa penguasaan dua bidang tanah Hak Milik di wilayah Kabupaten Badung, Bali. Dalam perkara tersebut, Penggugat merupakan warga negara asing yang mendalilkan telah membeli objek sengketa melalui mekanisme *nominee* dengan menggunakan nama seorang warga negara Indonesia sebagai pemegang hak formal. Untuk mendukung dalil tersebut, Penggugat mengajukan sejumlah alat bukti, antara lain Akta Pernyataan serta berbagai dokumen perjanjian yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara pihak asing dengan pihak yang namanya dipergunakan sebagai pemegang hak atas tanah.

Dalam persidangan tingkat pertama, Penggugat berupaya membuktikan bahwa meskipun sertifikat hak milik tercatat atas nama pihak lain, secara faktual dirinya merupakan pihak yang menguasai dan memperoleh manfaat ekonomi atas objek sengketa tersebut. Dalil tersebut didasarkan pada rangkaian hubungan hukum yang dibangun melalui perjanjian-perjanjian privat yang menunjukkan adanya praktik pinjam nama (*nominee arrangement*). Pengadilan Negeri Denpasar melalui Putusan Nomor 1186/Pdt.G/2020/PN Dps pada awalnya mengabulkan gugatan Penggugat secara verstek karena Tergugat tidak hadir dalam persidangan. Putusan tersebut pada pokoknya menerima dalil-dalil Penggugat mengenai adanya hubungan hukum yang menjadi dasar penguasaan objek sengketa. Namun setelah diajukan perlawanan (*verzet*), perkara berkembang ke tingkat banding dan selanjutnya diperiksa kembali oleh Pengadilan Tinggi Denpasar.⁶

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 157/PDT/2021/PT DPS, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak lagi memusatkan perhatian kepada benar atau tidaknya hubungan *nominee* yang didalilkan oleh para pihak,

⁵ I Kadek Agus Aristya Jaya dan I Gusti Ngurah Nyoman Krisnadi Yudiantara, *Keabsahan Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia*, Jurnal Media Akademik (JMA), Vol.4, No.1 (2026), p.16.

⁶ Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1186/Pdt.G/2020/PN.

melainkan menyoroti adanya pihak-pihak lain yang mempunyai keterkaitan langsung dengan objek sengketa tetapi tidak dilibatkan dalam perkara. Pertimbangan tersebut kemudian dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Kasasi Nomor 753 K/Pdt/2023. Mahkamah Agung menegaskan bahwa sengketa yang bersumber dari hubungan *nominee* tidak hanya melibatkan pihak-pihak yang tampil di permukaan sebagai Penggugat dan Tergugat, tetapi juga pihak lain yang secara faktual memiliki hubungan hukum terhadap objek sengketa. Oleh karena itu, tidak dilibatkannya pihak-pihak tersebut menyebabkan gugatan mengandung cacat formil berupa *plurium litis consortium* atau gugatan kurang pihak.⁷ Menariknya, Mahkamah Agung dalam pertimbangannya tidak hanya menyebut keberadaan praktik *nominee* sebagai fakta yang melatarbelakangi sengketa, tetapi juga mengidentifikasi pihak-pihak yang terlibat dalam konstruksi hubungan hukum tersebut. Mahkamah Agung menyatakan bahwa Nadya Saskianti merupakan pihak yang dipinjam namanya oleh warga negara asing dalam transaksi pembelian tanah, sementara hubungan hukum berikutnya juga melibatkan pihak lain yang memperoleh hak dan kepentingan atas objek yang sama. Kondisi tersebut menyebabkan penyelesaian sengketa tidak mungkin dilakukan secara tuntas apabila seluruh pihak yang berkepentingan tidak diikutsertakan dalam perkara.⁸

Mahkamah Agung tidak langsung menolak gugatan atas dasar keabsahan hubungan *nominee*, melainkan terlebih dahulu menilai adanya cacat formil berupa kurang pihak yang menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).⁹

Fenomena "mengamini" praktik *Nominee* secara tidak langsung oleh pengadilan melalui putusan-putusan prosedural seperti *Niet ontvankelijke verklaard* (NO) memberikan preseden bahwa sengketa semacam ini tidak akan pernah selesai pada substansi masalahnya. Hal ini mengakibatkan status kepemilikan tanah tetap berada dalam ketidakpastian dan rentan terhadap rekayasa berulang oleh pihak-pihak yang beriktikad buruk.

⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 753 K/Pdt/2023.

⁸ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 753 K/Pdt/2023.

⁹ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 753 K/Pdt/2023.

Berdasarkan pemaparan pada latar belakang di atas, peneliti mengambil pokok rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Implikasi Hukum Hubungan *Nominee* Dalam Transaksi Penguasaan Tanah Terhadap Penyelesaian Sengketa Perdata?
2. Bagaimana Analisis Kesesuaian Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Kasasi Nomor 753 K/Pdt/2023 terhadap Prinsip Hukum Pembuktian?

B. PEMBAHASAN

1. Implikasi Hukum Hubungan *Nominee* dalam Transaksi Penguasaan Tanah terhadap Penyelesaian Sengketa Perdata

Praktik *nominee* dalam transaksi pertanahan merupakan fenomena yang memperlihatkan adanya pemisahan antara pihak yang secara formal tercatat sebagai pemegang hak dengan pihak yang sesungguhnya menikmati manfaat ekonomi atas tanah tersebut. Dalam konstruksi demikian, hak atas tanah atas nama seorang warga negara Indonesia secara yuridis tampak sah menurut sistem pendaftaran tanah, namun secara faktual penguasaan dan kepentingan ekonominya berada pada pihak lain yang tidak tercantum dalam dokumen pertanahan.¹⁰ Pemisahan antara pemegang hak formal dan pemilik manfaat tersebut dikenal dalam berbagai sistem hukum sebagai konsep *beneficial ownership*. Konsep ini membedakan antara pihak yang secara hukum tercatat sebagai pemilik (*legal owner*) dan pihak yang sesungguhnya memperoleh manfaat ekonomi (*beneficial owner*) dari suatu aset. Dalam praktik *nominee*, warga negara Indonesia umumnya bertindak sebagai pemegang hak formal, sedangkan pihak yang memberikan dana dan mengendalikan pemanfaatan tanah bertindak sebagai pemilik manfaat.¹¹

Menurut Anita D.A. Kolopaking, praktik penyelundupan hukum dalam kepemilikan tanah oleh warga negara asing umumnya dilakukan melalui penggunaan nama warga negara Indonesia sebagai pemegang hak milik atas tanah. Secara yuridis tanah tersebut tercatat atas nama WNI,

¹⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, p.218.

¹¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, p.112.

namun secara faktual penguasaan dan manfaat ekonominya berada pada warga negara asing yang menyediakan dana pembelian dan mengendalikan penggunaan tanah tersebut.¹² Kondisi demikian menunjukkan adanya pemisahan antara *legal ownership* dan *beneficial ownership* yang menjadi karakter utama konsep trust dalam sistem hukum Anglo Saxon.

Dalam literatur hukum *trust* dijelaskan bahwa *trust* terbentuk ketika pemilik suatu harta (*settlor*) menyerahkan hak kepemilikan secara hukum kepada pihak lain (*trustee*) untuk dikelola demi kepentingan pihak penerima manfaat (*beneficiary*).¹³ Dalam konteks *nominee* pertanahan, warga negara Indonesia yang dipinjam namanya berfungsi sebagai pihak yang memegang hak secara formal (*legal owner*), sedangkan warga negara asing berperan sebagai pihak yang menikmati manfaat ekonomis atas tanah tersebut (*beneficial owner*). Hubungan demikian secara substansial memiliki kemiripan dengan konstruksi *trustee arrangement* meskipun tidak secara eksplisit disebut sebagai *trust*.

Karakteristik pertama *trustee arrangement* dalam praktik *nominee* adalah adanya pemisahan antara kepemilikan yuridis dan kepemilikan ekonomis. Sertifikat hak milik diterbitkan atas nama warga negara Indonesia sehingga secara hukum ia diakui sebagai pemegang hak. Akan tetapi, seluruh biaya pembelian, pengelolaan, pembangunan, maupun hasil ekonomis dari tanah tersebut berada di bawah kendali warga negara asing.¹⁴ Dengan demikian, kepemilikan formal dan kepemilikan manfaat berada pada dua subjek hukum yang berbeda. Implikasi hukumnya adalah sengketa tidak lagi hanya melibatkan pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat, tetapi juga pihak yang bertindak sebagai *beneficial owner* sehingga ruang lingkup para pihak dalam sengketa menjadi lebih luas.

Karakteristik kedua adalah adanya serangkaian dokumen pendukung yang dibuat untuk menjamin kepentingan pihak asing. Dalam praktiknya, hubungan *nominee* sendiri jarang hanya dituangkan dalam satu perjanjian.

¹² Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2013, p.206.

¹³ Alastair Hudson, *Equity and Trusts*, Cavendish Publishing Ltd, London, 2005, p.30.

¹⁴ Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, p.207.

Para pihak biasanya membuat beberapa dokumen sekaligus seperti perjanjian pinjam nama, surat kuasa mutlak, perjanjian hutang piutang, pengakuan hutang, pernyataan kepemilikan manfaat (*beneficial ownership statement*), maupun kuasa menjual yang bertujuan memberikan kendali penuh kepada pihak asing atas tanah yang secara formal tercatat atas nama warga negara Indonesia.¹⁵ Implikasi berikutnya adalah hubungan hukum nominee tidak hanya didasarkan pada satu perjanjian, tetapi pada rangkaian dokumen yang saling berkaitan sehingga objek pembuktian dan hubungan hukum yang diperiksa pengadilan menjadi lebih kompleks.

Karakteristik ketiga adalah adanya unsur kerahasiaan hubungan hukum. Anita Kolopaking menjelaskan bahwa praktik *nominee* umumnya dilakukan dengan kesepakatan para pihak untuk merahasiakan keberadaan hubungan hukum yang sebenarnya dari pihak luar, termasuk dari instansi pertanahan.¹⁶ Oleh karena itu, dokumen-dokumen *nominee* sering dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan tidak dicantumkan dalam dokumen pertanahan resmi agar tidak menimbulkan kecurigaan terhadap adanya penyelundupan hukum.

Karakteristik keempat adalah adanya tujuan untuk menghindari pembatasan hukum yang bersifat imperatif. Berbeda dengan perjanjian pada umumnya yang bertujuan mengatur kepentingan para pihak secara sah, *trustee arrangement* dalam praktik *nominee* justru dibentuk untuk menghindari larangan yang ditentukan oleh Pasal 21 ayat (1) UUPA yang membatasi kepemilikan hak milik hanya bagi warga negara Indonesia.¹⁷ Dengan demikian, hubungan hukum tersebut tidak lahir karena kebutuhan pengelolaan aset sebagaimana *trust* dalam sistem *Anglo Saxon*, melainkan sebagai sarana untuk menguasai tanah yang secara hukum tidak boleh dimiliki oleh warga negara asing.

¹⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2005, p.127.

¹⁶ Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, p.208.

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 21 ayat (1) UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

Karakteristik kelima adalah tingginya potensi konflik kepentingan di antara para pihak yang terlibat. Karena pemegang hak formal dan pemilik manfaat berada pada subjek yang berbeda, setiap perselisihan yang timbul akan melibatkan lebih dari satu hubungan hukum sekaligus. Sengketa tidak hanya terjadi antara pemilik manfaat dengan pemegang nama, tetapi dapat pula melibatkan pihak ketiga yang memperoleh hak dari salah satu pihak tersebut.¹⁸ Kondisi inilah yang sering menimbulkan kompleksitas pembuktian dalam proses litigasi. Akumulasi hubungan hukum tersebut menyebabkan sengketa *nominee* memiliki potensi tinggi menimbulkan *plurium litis consortium* apabila tidak seluruh pihak yang mempunyai hubungan hukum terhadap objek sengketa dilibatkan dalam gugatan.

Salah satu prinsip penting dalam hukum acara perdata adalah bahwa setiap pihak yang memiliki hubungan hukum langsung terhadap objek sengketa harus dilibatkan dalam proses pemeriksaan perkara. Keterlibatan seluruh pihak yang berkepentingan bertujuan agar putusan yang dijatuhkan pengadilan dapat memberikan penyelesaian yang menyeluruh terhadap sengketa yang diperiksa serta menghindari munculnya sengketa baru di kemudian hari. Dalam praktik peradilan perdata, tidak dilibatkannya pihak yang seharusnya menjadi pihak dalam perkara dikenal dengan istilah *plurium litis consortium* atau gugatan kurang pihak.¹⁹ Oleh karena itu, identifikasi terhadap para pihak yang berkepentingan menjadi aspek yang sangat penting sebelum suatu gugatan diajukan ke pengadilan.²⁰

Dalam sengketa yang lahir dari praktik *nominee*, identifikasi para pihak menjadi lebih kompleks dibandingkan hubungan hukum perdata biasa. Hal tersebut disebabkan karena hubungan hukum *nominee* pada dasarnya dibangun melalui pemisahan antara pihak yang secara formal tercatat sebagai pemegang hak (*legal owner*) dan pihak yang secara faktual menikmati manfaat ekonomi atas objek yang bersangkutan (*beneficial owner*).

¹⁸ Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, p.210.

¹⁹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Mandar Maju, Bandung, 2019, p.19.

²⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, p.114.

Kondisi demikian menyebabkan satu objek tanah dapat dikaitkan dengan beberapa subjek hukum sekaligus yang masing-masing mempunyai kepentingan terhadap objek sengketa tersebut.²¹

Pendekatan inilah yang kemudian tampak dalam pertimbangan hakim pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 753 K/Pdt/2023. Majelis hakim tidak semata-mata melihat hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sebagai pihak yang berperkara, melainkan juga mempertimbangkan keterlibatan pihak-pihak lain yang menjadi bagian dari konstruksi *nominee* atas objek sengketa. Oleh karena itu, keberadaan Nadya Saskianti, Steward Donald Hall dan Eva Akuina dipandang memiliki hubungan hukum langsung dengan objek sengketa sehingga ketidakhadiran mereka dalam gugatan menyebabkan gugatan dinilai kurang pihak (*plurium litis consortium*).²²

2. Analisis Kesesuaian Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Kasasi Nomor 753 K/Pdt/2023 terhadap Prinsip Hukum Pembuktian

a. Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1186/Pdt.G/2020/PN Dps

Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar dalam Putusan Nomor 1186/Pdt.G/2020/PN Dps menunjukkan bahwa hakim memberikan kedudukan yang signifikan terhadap dokumen-dokumen di bawah tangan dalam membuktikan hubungan hukum para pihak. Dalam perkara *a quo*, hakim tidak hanya berpedoman pada data yuridis yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik atas nama Nadya Saskianti, tetapi juga menelusuri hubungan hukum yang berada di balik kepemilikan formal tersebut melalui Akta Pernyataan Nomor 12 tanggal 10 Juni 2011 dan berbagai dokumen di bawah tangan lainnya yang diajukan dalam persidangan. Berdasarkan hasil penelitian, pendekatan yang digunakan Pengadilan Negeri Denpasar pada dasarnya sejalan dengan prinsip hukum pembuktian perdata.

²¹ Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, p.207-208.

²² Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 753 K/Pdt/2023.

Pasal 1875 KUHPerdata memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap akta di bawah tangan apabila isi dan tanda tangannya diakui oleh pihak yang membuatnya. Dalam perkara ini, hubungan nominee yang menjadi dasar sengketa tidak hanya dibuktikan melalui satu dokumen, melainkan juga diperkuat oleh pengakuan para pihak dan rangkaian perbuatan hukum yang terungkap selama persidangan. Oleh karena itu, secara hukum pembuktian tidak terdapat alasan untuk mengesampingkan nilai pembuktian dokumen-dokumen tersebut.

Hakim tidak berhenti pada fakta bahwa sertifikat terdaftar atas nama Nadya Saskianti, melainkan melihat adanya hubungan hukum lain yang menunjukkan bahwa Melanie Lisbeth Hall dan suaminya merupakan pihak yang memiliki kepentingan ekonomi terhadap objek sengketa. Pendekatan demikian mencerminkan orientasi hakim pada kebenaran materiil yang menjadi salah satu tujuan pembuktian dalam perkara perdata. Akan tetapi, menurut hasil penelitian ini, persoalan hukum dalam putusan ini bukan terletak pada penerimaan dokumen di bawah tangan sebagai alat bukti, melainkan pada konsekuensi hukum yang kemudian ditarik oleh hakim.

b. Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 157/PDT/2021/PT DPS

Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusan Nomor 157/PDT/2021/PT DPS menunjukkan perubahan pendekatan yang cukup signifikan dibandingkan dengan putusan Pengadilan Negeri Denpasar. Jika Pengadilan Negeri lebih menitikberatkan pada pembuktian hubungan hukum materiil yang terungkap melalui dokumen-dokumen di bawah tangan, maka Pengadilan Tinggi lebih memusatkan perhatian pada konsekuensi hukum yang timbul dari hubungan hukum tersebut. Perbedaan ini menyebabkan lahirnya konstruksi hukum yang berbeda meskipun bertumpu pada alat bukti yang relatif sama. Dalam perkara *a quo*, Pengadilan Tinggi pada dasarnya menerima fakta bahwa telah terjadi praktik *nominee* dalam penguasaan objek sengketa.

Hal tersebut terlihat dari pertimbangan hakim yang secara tegas menyatakan bahwa Melanie Lisbeth Hall dan Steward Donald Hall memperoleh tanah melalui mekanisme peminjaman nama (*nominee*) kepada Nadya Saskianti. Bahkan, Pengadilan Tinggi secara eksplisit menggunakan istilah *nominee* dan menghubungkannya dengan praktik penyelundupan hukum terhadap ketentuan hukum pertanahan nasional.

Dalam pertimbangannya, Pengadilan Tinggi mengidentifikasi setidaknya empat pihak yang mempunyai keterkaitan hukum terhadap objek sengketa, yaitu Melanie Lisbeth Hall sebagai pihak yang mengklaim sebagai pemilik manfaat (*beneficial owner*), Nadya Saskianti sebagai pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat, Steward Donald Hall sebagai pihak yang melakukan transaksi penjualan kepada Matthew Joseph Darby, serta Eva Akuina sebagai pihak yang melakukan perikatan jual beli dengan Nadya Saskianti. Keberadaan para pihak tersebut diketahui justru melalui dokumen-dokumen di bawah tangan yang diajukan dalam persidangan. Berdasarkan penelitian, pendekatan ini menunjukkan bahwa Pengadilan Tinggi memandang dokumen di bawah tangan tidak hanya sebagai alat pembuktian hubungan hukum, tetapi juga sebagai sarana untuk mengidentifikasi subjek hukum yang berkepentingan terhadap objek sengketa. Dengan kata lain, fungsi dokumen tidak berhenti pada pembuktian fakta, melainkan juga menjadi dasar untuk menentukan apakah gugatan telah memenuhi syarat formil atau tidak.

c. Analisis Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Perkara Nomor 753 K/Pdt/2023 terhadap Prinsip Hukum Pembuktian

Putusan Mahkamah Agung Nomor 753 K/Pdt/2023 memperlihatkan kecenderungan yang menarik di dalam konteks penyelesaian sengketa yang melibatkan hubungan *nominee* atas tanah. Berbeda dengan putusan Pengadilan Negeri yang masih menitikberatkan pada hubungan hukum materiil para pihak dan berbeda pula dengan putusan Pengadilan Tinggi yang secara eksplisit masih membahas terkait dengan praktik *nominee* sebagai bentuk penyelundupan hukum,

Mahkamah Agung dalam perkara *a quo* lebih memusatkan perhatian pada aspek formil gugatan. Fokus tersebut tampak dari pertimbangan Mahkamah Agung yang pada pokoknya menilai bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum ketika menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*).

Berdasarkan penelitian, hal tersebut menunjukkan bahwa pada tingkat kasasi tidak terdapat perdebatan mengenai kekuatan pembuktian dokumen di bawah tangan. Apabila Mahkamah Agung meragukan keabsahan atau nilai pembuktian dokumen-dokumen tersebut, tentu Mahkamah Agung akan terlebih dahulu membahas validitas alat bukti yang digunakan untuk membuktikan hubungan *nominee*. Akan tetapi, yang terjadi justru sebaliknya. Mahkamah Agung menerima fakta-fakta yang telah dibangun melalui dokumen tersebut dan menggunakan fakta tersebut sebagai dasar untuk menilai ada tidaknya kekurangan pihak dalam gugatan.

Selain itu, dari perspektif hukum pembuktian, dokumen di bawah tangan yang diajukan para pihak dalam perkara *a quo* pada dasarnya merupakan alat bukti surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang membedakan alat bukti tertulis menjadi akta autentik dan akta di bawah tangan. Walaupun kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tidak sekuat akta autentik, keberadaannya tetap diakui sebagai alat bukti yang sah sepanjang tidak disangkal oleh pihak yang terhadapnya akta tersebut diajukan. Dalam hal tanda tangan dan isi dokumen diakui oleh para pihak, maka akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama terhadap pihak-pihak yang membuatnya. Dengan demikian, secara teoritis tidak terdapat alasan untuk mengesampingkan dokumen-dokumen di bawah tangan yang digunakan untuk membuktikan hubungan *nominee* dalam perkara ini.²³

²³ Pasal 1867, Pasal 1874 dan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa akta di bawah tangan yang diakui oleh pihak yang bersangkutan atau dianggap diakui menurut hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap para pihak yang membuatnya. Oleh sebab itu, fokus pembuktian dalam perkara ini bukan terletak pada ada atau tidaknya hubungan hukum antara para pihak, melainkan pada akibat hukum yang dapat ditimbulkan dari hubungan hukum tersebut.²⁴ Menurut M. Yahya Harahap, kekuatan pembuktian suatu surat pada dasarnya meliputi kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materiil. Kekuatan pembuktian formil berkaitan dengan kepastian bahwa para pihak benar-benar telah membuat dan menandatangani dokumen tersebut, sedangkan kekuatan pembuktian materiil berkaitan dengan kebenaran substansi hubungan hukum yang diterangkan dalam dokumen tersebut. Dengan demikian, ketika Mahkamah Agung menerima fakta bahwa hubungan *nominee* benar-benar terjadi, sesungguhnya Mahkamah Agung secara tidak langsung telah menerima kekuatan pembuktian materiil dari dokumen-dokumen di bawah tangan yang diajukan dalam persidangan.²⁵

Dalam perkara *a quo* , alat bukti yang semula diajukan untuk memperkuat dalil Pemohon Kasasi justru berbalik menjadi dasar bagi hakim untuk menemukan adanya pihak-pihak lain yang mempunyai hubungan hukum terhadap objek sengketa. Dengan kata lain, keberhasilan pembuktian hubungan *nominee* melalui dokumen di bawah tangan secara paradoks justru menguatkan argumentasi mengenai adanya *plurium litis consortium*. Hal tersebut menunjukkan bahwa fungsi alat bukti dalam hukum acara perdata tidak selalu menghasilkan akibat yang menguntungkan bagi pihak yang mengajukannya, melainkan bergantung pada bagaimana hakim menilai relevansi fakta yang berhasil dibuktikan terhadap keseluruhan konstruksi perkara.²⁶

²⁴ *Ibid.*.

²⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, p.577-583.

²⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, p.811.

Beberapa penelitian terbaru menunjukkan bahwa pengadilan pada umumnya mengakui keberadaan praktik *nominee* sebagai fakta yang terungkap dalam persidangan, namun tidak memberikan perlindungan hukum terhadap hubungan hukum tersebut apabila bertentangan dengan ketentuan hukum positif. Rinaldi Ridhogusti dan Grasia Kurniati, dalam kajiannya terhadap Putusan Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps, menjelaskan bahwa majelis hakim secara tegas menyatakan perjanjian *nominee* bertentangan dengan Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata mengenai syarat sebab yang halal (*causa yang halal*). Pertimbangan tersebut menegaskan bahwa meskipun keberadaan hubungan *nominee* dapat dibuktikan dalam persidangan, hubungan hukum tersebut tetap tidak memperoleh perlindungan hukum karena merupakan bentuk penyelundupan hukum terhadap pembatasan kepemilikan Hak Milik atas tanah bagi warga negara asing sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Penelitian ini menunjukkan bahwa praktik *nominee* pada dasarnya diakui sebagai fakta yang melatarbelakangi sengketa, namun pengadilan tetap menempatkan ketentuan hukum agraria sebagai dasar utama dalam menentukan akibat hukumnya.²⁷

Pengadilan merupakan salah satu pranata sosial yang dalam penerapannya berinteraksi dengan berbagai komponen di dalam tata kehidupan masyarakat.²⁸ Sejalan dengan pandangan Daniel S. Lev, lembaga peradilan di Indonesia memiliki keterkaitan dengan proses politik, ekonomi dan nilai budaya yang berkembang.²⁹ Dalam sengketa agraria yang melibatkan pihak asing secara terselubung, hakim dituntut untuk tidak hanya melihat kepastian prosedural formal kontrak, melainkan juga mempertimbangkan fungsi hukum dalam melindungi hak-hak penguasaan tanah masyarakat domestik.

²⁷ Rinaldi Ridhogusti dan Grasia Kurniati, *Implikasi Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Bali (Studi Kasus Perjanjian Nominee dalam Putusan No. 274/Pdt.G/2020/PN.Dps)*, Reformasi Hukum, Vol.28, No.2 (2024).

²⁸ Jekson Sipayung, dkk., *Analisis terhadap Putusan Hakim Praperadilan di Pengadilan Negeri Medan (Studi pada Putusan Pra Peradilan Pengadilan Negeri Medan No. 07/Pra-Pid/2016/PN.Mdn)*, ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum, Vol.1, No.2 (2019).

²⁹ Jekson Sipayung, dkk., *Analisis terhadap Putusan Hakim Praperadilan di Pengadilan Negeri Medan (Studi pada Putusan Pra Peradilan Pengadilan Negeri Medan No. 07/Pra-Pid/2016/PN.Mdn)*.

Hukum sebagai sistem norma pada dasarnya merupakan cerminan dari nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat, di mana pengadilan berfungsi mewujudkan konsep keadilan tersebut ke dalam bentuk putusan yang konkret.³⁰ Sebagaimana dijelaskan oleh Sipayung, Suhaidi, Harianto dan Zulyadi, bekerjanya hukum secara efektif melibatkan tiga komponen dasar, yaitu pembuat undang-undang, birokrat pelaksana (termasuk Notaris/PPAT dan instansi pertanahan), serta masyarakat sebagai objek hukum.³¹

C. PENUTUP

Hubungan nominee dalam transaksi penguasaan tanah menimbulkan implikasi hukum terhadap penyelesaian sengketa perdata karena melibatkan pemegang hak formal, *beneficial owner* dan pihak-pihak lain yang berkepentingan terhadap objek sengketa. Meskipun memiliki karakteristik yang menyerupai *beneficial ownership* dan *trustee arrangement*, hubungan tersebut tidak diakui dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Penelitian ini menemukan bahwa praktik nominee berimplikasi pada munculnya *plurium litis consortium* apabila seluruh pihak yang memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa tidak dilibatkan dalam gugatan.

Pertimbangan hukum dalam hubungan *nominee* memperoleh perlakuan yang berbeda pada setiap tingkat peradilan. Pengadilan Negeri menempatkan hubungan nominee sebagai objek pembuktian untuk menilai hubungan hukum para pihak, Pengadilan Tinggi memanfaatkannya sebagai dasar untuk menentukan konsekuensi hukum acara melalui doktrin *plurium litis consortium*, sedangkan Mahkamah Agung mempertahankan pendekatan prosedural dengan memutus perkara berdasarkan cacat formil gugatan. Perbedaan orientasi pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa praktik *nominee* tidak hanya menimbulkan persoalan hukum materiil, tetapi juga memengaruhi penerapan hukum pembuktian dan hukum acara perdata.

³⁰ Jekson Sipayung, dkk., *Analisis terhadap Putusan Hakim Pra-peradilan di Pengadilan Negeri Medan (Studi pada Putusan Pra Peradilan Pengadilan Negeri Medan No. 07/Pra-Pid/2016/PN.Mdn)*, p.181.

³¹ *Ibid.*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harahap, M. Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harsono, Boedi. 2013. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Universitas Trisakti).
- Hernoko, Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Jakarta: Kencana).
- HS, Salim. 2007. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada).
- Hudson, Alastair. 2005. *Equity and Trusts*. (London: Cavendish Publishing Ltd).
- Kolopaking, Anita D.A. 2013. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. (Bandung: Alumni).
- Pettit, Philip H. 2009. *Equity and the Law of Trusts*. (Oxford: Oxford University Press).
- Purba, Hasim. 2023. *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Santoso, Urip. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana).
- Santoso, Urip. 2017. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana).
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 2019. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*. (Bandung: Mandar Maju).
- Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. (Surabaya: Arkola).
- Subekti, R. 2008. *Hukum Pembuktian*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Sumardjono, Maria S.W. 2005. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta: Kompas).
- Sumardjono, Maria S.W. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. (Jakarta: Kompas).
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. 2007. *Jaminan Fidusia*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada).

Publikasi

- Jaya, I Kadek Agus Aristya dan I Gusti Ngurah Nyoman Krisnadi Yudiantara. *Keabsahan Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia*. Jurnal Media Akademik (JMA). Vol.4. No.1 (2026).
- Marbun, Sugirhot, dkk.. *Perbedaan antara Wanprestasi dan Delik Penipuan dalam Hubungan Perjanjian*. USU Law Journal. Vol.3. No.2 (2015).
- Ridhogusti, Rinaldi dan Grasia Kurniati. *Implikasi Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Bali (Studi Kasus Perjanjian Nominee dalam Putusan No. 274/Pdt.G/2020/PN.Dps)*. Reformasi Hukum. Vol.28. No.2 (2024).
- Rojak, Jeje Abdul. *Measures to Enforce Law Regarding Stay Permit Violation Against Immigration Law Policy*. Al-Daulah: Jurnal Hukum dan Perundangan Islam. Vol.12. No.2 (2022).

Saragih, Ray Amantharo, dkk.. *Analisis Hukum Penguasaan dan Pengelolaan Hutan Adat oleh Masyarakat Adat (Studi Hutan Adat Tombak Haminjon Desa Pandumaan dan Desa Sipituhuta Kabupaten Humbang Hasudutan)*. Locus Journal of Academic Literature Review. Vol.2. No.3 (2023).

Sipayung, Jekson, dkk.. *Analisis terhadap Putusan Hakim Praperadilan di Pengadilan Negeri Medan (Studi pada Putusan Pra Peradilan Pengadilan Negeri Medan No. 07/Pra-Pid/2016/PN.Mdn)*. ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum. Vol.1. No.2 (2019).

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 753 K/Pdt/2023.

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 157/PDT/2021/PT DPS.

Pengadilan Negeri Denpasar Putusan Nomor 1186/Pdt.G/2020/PN Dps.

