

**AKIBAT HUKUM PUTUSAN HAKIM YANG MELANGGAR
HUKUM DALAM PEMILIKAN TANAH OLEH ORANG
ASING (STUDI PUTUSAN NO. 328/PDT.G/2013/PN.DPS.)**

*LEGAL CONSEQUENCE TO JUDGE'S RESOLUTION WHICH
VIOLATING THE LAW IN LAND OWNERSHIP BY FOREIGNER
(STUDY TO VERDICT NO. 328/PDT.G/2013/PN.DPS.)*

I Made Ariwangsa Wiryanatha

Magister Ilmu Hukum Universitas Mataram

e-mail: ariwangsa.w@gmail.com

M. Arba

Dosen Fakultas Hukum Universitas Mataram

e-mail: arbafh@yahoo.co.id

Widodo Dwi Putro

Dosen Fakultas Hukum Universitas Mataram

e-mail: widodo.fhunram@gmail.com

Abstract

The problems raised in this paper are about the juridical aspects of the mortgage right of land ownership in Indonesian whose object "owned" by foreigners, and about the legal consequences of judge's resolution which violated the law in Verdict No. 328/Pdt.G/2013/PN.Dps. The merit and purpose of this paper is practically as an object of study for any legal practitioners, especially judges, in order to deeply profound the using of UUHT (Indonesian mortgage law) against UUPA (Indonesian prime agrarian law). This research is done as normative legal research where conflict occurred between judge's resolution (jurisprudence) and legal norms contained in UUPA. From the research, it can be concluded that the UUHT is being used as a tool to breach the law so that foreigner might indirectly owned land in Indonesia and that the stipulation is lack of legal consideration and against the law (UUPA) which caused it as null and void by law.

Keywords: *mortgage law, land law, nominee, foreigner, verdict, judge's resolution.*

Abstrak

Permasalahan yang diangkat dalam tulisan ini adalah mengenai aspek yuridis Hak Tanggungan terhadap Hak Milik atas tanah Indonesia yang obyeknya "dimiliki" oleh orang asing, serta mengenai akibat hukum putusan yang melanggar hukum dalam Putusan Pengadilan No. 328/Pdt.G/2013/PN.Dps. Adapun tujuan dan manfaat dari karya tulis ini secara praktis adalah sebagai salah satu bahan pembelajaran bagi praktisi hukum, terutama hakim, untuk mendalami penggunaan UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) secara bertentangan dengan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Penelitian ini dikemas sebagai penelitian hukum normatif dimana terjadi pertentangan antara putusan hakim dengan norma hukum dalam UUPA. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa UUHT digunakan sebagai alat dalam melanggar hukum agar orang asing dapat memiliki tanah di Indonesia secara tidak langsung dan bahwa putusan pengadilan kurang pertimbangan hukum dan bertentangan dengan hukum (UUPA) sehingga berakibat batal karena hukum.

Kata kunci: *Hak Tanggungan, UUPA, nominee, orang asing, pertimbangan hakim, putusan hakim.*

PENDAHULUAN

Hukum agraria nasional Indonesia menentukan tanah sebagai milik bangsa Indonesia sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari bangsa Indonesia. UUPA (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) sebagai landasan hukum utama yang mengatur bidang agraria, khususnya pertanahan, melarang pemilikan Hak Milik atas tanah oleh orang asing. Meskipun demikian, pada kenyataannya larangan pemilikan tanah oleh orang asing di Indonesia justru kurang didukung oleh praktik profesional hukum.

UUPA mengandung asas nasionalitas. Asas itu dijabarkan dalam Pasal 21 ayat (1) yang menentukan bahwa Hak Milik atas tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Selanjutnya, ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA menentukan bahwa setiap perbuatan hukum peralihan Hak Milik atas tanah yang mengalihkan kepemilikan kepada orang asing, baik secara langsung maupun tidak langsung adalah batal karena hukum. Karena batal karena hukum, tanah tersebut jatuh kepada negara tanpa mengurangi atau menghilangkan hak pihak lain terhadap pembebanan maupun pembayaran yang telah diterimanya.

Permasalahan kepemilikan tanah Indonesia oleh orang asing ini selanjutnya menjadi semakin kompleks dengan terlibatnya Hak Tanggungan Atas Tanah dalam suatu kasus nyata di lapangan. Idealnya, UUHT (UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah) diharapkan menjadi sandaran sekaligus jalan keluar bagi pengembangan ekonomi yang efisien dan berkeadilan sosial dengan cara mendorong perkembangan layanan jasa keuangan untuk menyediakan permodalan yang cukup bagi perkembangan ekonomi. Pada kenyataannya, celah UUHT justru digunakan sebagai alat untuk mengalihkan hak atas tanah kepada orang asing, suatu perbuatan yang dilarang oleh hukum (UUPA). UUHT menjadi alat bagi orang asing untuk tidak secara langsung memiliki tanah di Indonesia. Permasalahan hukum dalam tulisan ini terjadi karena adanya konstruksi bangunan hukum antara UUPA dengan UUHT yang diterapkan secara tidak koheren di dalam akta-akta perjanjian. UUPA secara terang melarang peralihan Hak Milik atas tanah kepada orang asing, tetapi di sisi lain UUHT digunakan sebagai suatu cara atau teknik untuk mengelabui atau menghindari hukum agar orang asing dapat memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia. Sebagai potret dari kenyataan hukum ini dapat dilihat dalam Putusan PN Denpasar No. 328/Pdt.G/2013/PN.Dps. dimana Majelis Hakim memutuskan bahwa gugatan Penggugat (seorang WNI) ditolak untuk seluruhnya, atau dengan kata lain menerima seluruh dalil/jawaban Tergugat (seorang WNA) dan Turut Tergugat (pejabat Notaris). Akibatnya, Putusan Pengadilan justru membuat tanah Obyek Sengketa tersebut menjadi dimiliki dan/atau dikuasai secara langsung oleh asing.

Berdasarkan paparan di atas, penulis ingin menelusuri aspek yuridis pemilikan Hak Milik atas tanah melalui Hak Tanggungan terhadap putusan hakim yang justru bertentangan dengan hukum. Secara teoritis penelitian ini mengkritisi konstruksi bangunan hukum perjanjian yang secara samar-samar di permukaan tampak “seolah-olah sah menurut hukum” sekaligus mengenai penggunaan hukum oleh hakim dalam memutuskan sengketa agraria. Secara praktis, tulisan ini sekaligus sebagai kritik bagi praktisi hukum, khususnya hakim, dalam mengoperasikan hukum sehingga putusan pengadilan dapat menjadi jangkar “*rule of law*” dan bukannya justru “melegalkan” pelanggaran hukum. Pengadilan diandaikan sebagai imam dari hukum (*the priests of the law*), tempat

penyimpanan hukum-hukum kuno (*the repositories of its ancient rules*), putusan-putusan kemudian disaring (*distilled*) dalam sebuah jalan misterius oleh hakim ‘*in scrinio pectoris sui*’ (*all law in the shrine of his breast*/hukum bersemayam dalam dada). Bahkan dalam teori konvensional, hakim tidak pernah menciptakan hukum baru, melainkan hanya menyatakan penerapan baru dari aturan-aturan lama.¹ Pada titik penulis tidak sepekat dengan teori konvensional jika hakim bersikap pasif, melainkan harus secara kritis menyelami kaedah ke dalam *spirit*, asas, tujuan hukum dan mendialogkannya dengan konteks, tentu saja tetap dalam kerangka hukum.

Metode penelitian ini mengkritisi putusan hakim dengan pendekatan lingkaran hermeneutic (*hermeneutische zirkel*), yakni gerakan bolak-balik antara bagian atau unsur-unsur dalam mengkritisi kaidah hukum secara keseluruhan sehingga tercapai konsumsi dengan terbentuknya pemahaman yang lebih utuh. Peneliti mengambil salah satu putusan, yakni Putusan Pengadilan No. 328/Pdt.G/2013/PN.Dps. sebagai laboratorium untuk melihat bagaimana penghindaran hukum dengan memanfaatkan celah UUHT untuk melawan UUPA. Rumusan masalah yang diangkat adalah mengenai aspek yuridis pemilikan tanah oleh orang asing dengan menggunakan Hak Tanggungan serta bagaimana akibat hukum putusan hakim dalam Putusan No. 328/Pdt.G/2013/PN.Dps. yang bertentangan dengan norma hukum. Dalam konteks ini, hakim tentu tidak saja dituntut terampil dalam menerapkan norma hukum, tapi juga menghayati “*the true meaning*” dibalik asas-asas hukum dan secara kritis menyingkap kepentingan apa yang ada di belakang hukum.

PEMBAHASAN

Uraian Kasus

Untuk memahami aspek yuridis yang terjadi dalam suatu perkara maka harus dibedah terlebih dahulu riwayat hukum terjadinya perkara, termasuk juga mengenai subyek-subyek hukum yang terlibat di dalamnya. Para Pihak dalam kasus ini adalah:

1. Penggugat: Irma Ayu Oktaviani, adalah seorang Warga Negara Indonesia, diwakili oleh kuasa hukumnya advokat-advokat pada Kantor Law Firm Effendy Simanjuntak & Partners berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2012.
2. Tergugat: Stephen Paul Bevington, adalah seorang Warga Negara Australia, lahir di Brussels pada tanggal 17 Desember 1955, saat ini berdomisili di Jalan Sekuta Gang Mangga No.10 Sanur, Bali.
3. Turut Tergugat: IGede Semester Winarno, S.H., M.Kn., adalah pejabat Notaris beralamat di Jalan Veteran No. 24 Denpasar.

Obyek sengketa dalam Putusan PN Denpasar No. 328/Pdt.G/2013/PN.DPS adalah tanah dan bangunan pada bidang tanah dengan SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 3159/Kelurahan Sanur atas nama Irma Ayu Oktaviani seluas 455 m² berdasarkan Surat Ukur No. 00640/Sanur/2008.

Kasus ini bermula antara Irma dengan Stephen yang memiliki hubungan sangat baik dan khusus diantara keduanya sehingga membuat kesepakatan, baik secara notariil maupun di bawah tangan pada Notaris yang menghasilkan beberapa alat bukti surat sebagai berikut.

¹ Michael D. A. Freeman. 2001. *Llyod Introduction to Jurisprudence*. Ed. revisi VII. London: Sweet Maxwell, hlm. 1375.

1. Alat Bukti 1, yaitu Surat Pernyataan tertanggal 2 Maret 2009 yang dibuat di hadapan Notaris yang menyatakan bahwa Irma membeli tanah dan bangunan Obyek Sengketa untuk kepentingan Stephen.
2. Alat Bukti 2, yaitu Surat Perjanjian tertanggal 2 Maret 2009 yang dibuat di hadapan Notaris yang menyatakan bahwa apabila Stephen menjual Obyek Sengketa tersebut maka Irma akan mendapatkan 2,5 % dari keuntungan;
3. Alat Bukti 3, yaitu Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan Hak Tanggungan No. 03 tanggal 2 Maret 2009 dibuat di hadapan Notaris yang menyatakan bahwa Irma (debitor) telah meminjam uang dari Stephen (kreditor) sebesar Rp900.000.000,00 dengan jaminan SHM No. 3159;
4. Alat Bukti 4, yaitu Akta Sewa Menyewa No. 04 tanggal 2 Maret 2009 dibuat di hadapan Notaris yang menyatakan bahwa Irma menyewakan Obyek Sengketa seharga Rp500.000.000,00 selama 50 tahun kepada Stephen;
5. Alat Bukti 5, yaitu Akta Kuasa No. 05 tanggal 02 Maret 2009 dibuat di hadapan Notaris;
6. Alat Bukti 6, yaitu Akta Kuasa No. 06 tanggal 02 Maret 2009;
7. Alat Bukti 7, yaitu Akta Kuasa No. 07 tanggal 02 Maret 2009;
8. Alat Bukti 8, yaitu SHM No. 3159/Kelurahan Sanur atas nama Irma Ayu Oktaviani seluas 455 m² sesuai Surat Ukur No. 00640/Sanur/2008 yang terletak di Jl. Sekuta Gang Mangga No. 10 Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar-Bali, dengan batas-batas: sebelah Utara: Gang Mangga; sebelah Timur: tanah Hak Milik Nyoman Malen; sebelah Selatan: tanah Hak Milik Landana; dan sebelah Barat: tanah Hak Milik Ketut Arana.

Berdasarkan uraian kasus dapat diketahui bahwa mulanya ada hubungan baik antara Irma dengan Stephen sehingga kemudian Irma membujuk Stephen agar mau membeli tanah di Indonesia atas namanya. Karena itu, Stephen mengeluarkan uangnya sendiri untuk membeli Obyek Sengketa yang selanjutnya di atasnamakan Irma. Stephen mendalilkan bahwa Irma membuat Stephen lebih yakin dan percaya dengan mengajaknya membuat kesepakatan-kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian-perjanjian, baik secara dibawah tangan maupun dalam bentuk perjanjian notariil di hadapan Notaris. Berbeda dengan itu, Irma menyatakan bahwa Stephen mengiming-imingi untuk menikahinya apabila Irma bersedia menandatangani perjanjian tersebut, hal yang ternyata tidak pernah dipenuhi oleh Stephen. Setelah tiga tahun berlalu tidak pernah ada permasalahan, namun oleh karena hubungan antara Irma dengan Stephen menjadi tidak sebaik dulu lagi, kemudian Irma mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Denpasar.

Pada akhirnya, Majelis Hakim memutuskan bahwa seluruh gugatan Irma ditolak untuk seluruhnya karena tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, sehingga sebagai pihak yang dikalahkan Irma dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*. Dalam pertimbangannya Majelis Hakim menggunakan alat bukti perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan mendasarkan putusan pada ketentuan Pasal 1320, Pasal 1322, dan Pasal 1328 KUH Perdata.

Aspek Yuridis Pemilikan Tanah oleh Orang Asing dengan Menggunakan Hak Tanggungan

Kaidah itu sarat dengan makna dan nilai, sedangkan peraturan adalah penerjemahannya ke dalam kata-kata dan kalimat. Membaca kaidah adalah menyelam ke

dalam *spirit*, asas, dan tujuan hukum. Dalam konteks itu, hukum tidak dapat dipahami secara mendalam tanpa memahami asas-asas dan memberikan makna pada norma hukum. Dalam UUPA, terkandung asas nasionalitas yang dijabarkan dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA². Secara langsung, ketentuan tersebut berhubungan dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) yang menentukan “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik.” Ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA³ selanjutnya menentukan bahwa orang asing yang mendapatkan Hak Milik atas tanah karena pewarisan atau karena percampuran harta dalam perkawinan harus melepaskan haknya tersebut dalam jangka waktu paling lama satu tahun setelah diperolehnya hak tersebut, dan apabila jika sesudah lampau jangka waktu tersebut Hak Milik itu belum dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara⁴ dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Setiap hubungan hukum dalam kehidupan modern sekarang ini, perjanjian yang dibuat oleh para pihak biasanya diaktualisasikan dalam bentuk perjanjian tertulis atau dibuat dalam bentuk akta dengan tujuan memudahkan pembuktian apabila dikemudian hari ada pihak yang melakukan wanprestasi maupun perbuatan melawan/melanggar hukum. Dalam Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan. Dimana hubungan antara perjanjian dengan perikatan bahwa perjanjian menerbitkan perikatan. Dalam menyelesaikan kasus-kasus konkret, sudah tentu bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak merupakan sumber hukum bagi hubungan konkret yang bersangkutan (Pasal 1338 KUH Perdata). Tetapi ada pembatasannya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan tersebut tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan UUPA. Pembatasan perjanjian diadakan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah, yaitu: a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; c) Suatu pokok persoalan tertentu; dan d) Suatu sebab yang tidak terlarang. “Suatu pokok persoalan tertentu” dan “Suatu sebab yang tidak terlarang” dalam ketentuan di atas menyangkut obyek perjanjian, atau lebih dikenal sebagai syarat obyektif.

Kupasan Hak Milik atas tanah tentu saja harus mengupas mengenai kekuasaan atau kewenangan yang memberi legitimasi atas pengaturan hak atas tanah, terutama siapa yang memiliki kewenangan untuk mengatur tersebut.

Bagian mengingat pada Konsideran UUPA mencantumkan Pasal 33 UUD 1945 (sebelum amendemen) sebagai landasan yuridis pembentukannya. Dalam hal ini, yang paling erat hubungannya adalah ketentuan dalam ayat (3) “Bumi dan air dan

² Pasal 9 ayat (1) UUPA menentukan “*Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.*”

³ Pasal 21 ayat (3) UUPA secara lengkap menentukan “*Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.*”

⁴ Menurut Boedi Harsono (dalam Widia Ulan Dini, *et al.* 2017, hlm. 330) ketentuan Pasal 27 UUPA menetapkan beberapa sebab hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara yaitu karena: 1) Pencabutan hak berdasarkan ketentuan Pasal 18; 2) Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknnya; 3) Karena ditelantarkan; dan 4) Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat 2.

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Selanjutnya, ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA menentukan kewenangan penguasaan bangsa⁵ Indonesia dalam lapangan agraria (bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya) diserahkan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa. Hak menguasai dari Negara tersebut, pada tingkatannya yang tertinggi pada akhirnya memberikan kewenangan kepada Negara dalam bidang agraria.⁶ Kekuasaan Negara untuk mengatur “Hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum” dalam lapangan agraria yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c UUPA menghasilkan pengaturan Pasal 9 ayat (1).

Yang dimaksud dengan Hak Milik atas tanah adalah hubungan hukum antara subyek hukum dengan tanah. Sebelumnya, perlu disinggung terlebih dahulu mengenai beberapa konsep penting dalam hukum benda sebagai induk pengaturan tentang kebendaan. Subekti⁷ menyatakan bahwa benda (*zaak*) adalah “segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang”, yang berarti juga sebagai obyek yang merupakan lawan dari subyek atau ‘orang’ dalam hukum. Menurut Darmodiharjo & Sidharta,⁸ pengertian ‘Hak Milik’ harus

⁵ ‘Bangsa’, menurut KBBI (Harimurti Krisdalaksana (Ed.). 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Ed. II cet. I. Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 89) berarti kesatuan orang-orang yang bersamaan asal keturunan, adat, bahasa, dan sejarahnya, serta berpemerintahan sendiri; golongan manusia, binatang atau tumbuh-tumbuhan yang mempunyai asal-usul sama dan sifat khas yang sama atau bersamaan. Dalam ilmu antropologi, ‘bangsa’ diartikan sebagai kumpulan manusia yang biasanya terikat karena kesatuan bahasa dan kebudayaan dalam arti umum, dan yang biasanya menempati wilayah tertentu di muka bumi. Menurut Kamus Oxford (Albert Sydney Hornby. 2010. *Oxford Advanced Learner’s Dictionary 8th Edition CD-ROM*. Oxford, Inggris: Oxford University Press), ‘nation’ sebagai padanan kata ‘bangsa’ berarti seluruh manusia yang ada dalam suatu negara, atau suatu negara yang terdiri dari sekelompok orang dengan kesamaan bahasa, kultur dan sejarah yang hidup dalam wilayah tertentu dibawah satu pemerintahan. Sementara itu, Kamus Black (Henry Campbell Black. 2009. *Black’s Law Dictionary 9th Edition*. Ed. IX. St. Paul, Minnesota, Amerika Serikat: Thomson Reuters, hlm. 1121.) mengartikannya sebagai satu kelompok besar manusia yang memiliki persamaan asal, bahasa dan tradisi dan biasanya berlandaskan pada satu entitas politik. John Salmond (Black. 2009, *ibid.*, hlm. 1121) menyatakan “*The nearest we can get to a definition is to say that a nation is a group of people bound together by common history, common sentiment and traditions, and, usually (though not always, as, for example, Belgium or Switzerland) by common heritage. A state, on the other hand, is a society of men united under one government. These two forms of society are not necessarily coincident. A single nation may be divided into several states, and conversely a single state may comprise several nations or parts of nations.*” Dengan demikian, “bangsa” berarti suatu komunitas manusia yang menghuni wilayah tertentu dan diorganisir dibawah pemerintahan independen yang berdaulat. Suatu wilayah akan berhubungan dengan kumpulan manusia yang mendiami wilayah tersebut. Demikian sehingga terdapat hubungan yang bersifat politis antara tanah dengan kelompok manusia yang mendiaminya yang disebut sebagai bangsa. Bangsa yang mendiami tanah tersebut menjadi pokok sentral kewenangan mengatur segala hukum maupun hubungan hukum antara tanah dengan subyek hukum. Berhubungan dengan kemajuan peradaban, serta terkait dengan asas kemanfaatan, kepastian dan keadilan, maka pengaturan tersebut harus dilakukan melalui pengaturan hukum.

⁶ Wewenang Negara yang ditentukan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA adalah untuk:

a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,

c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Secara filosofis, dalam Bagian Penjelasan Umum UUPA angka II menyatakan bahwa UUPA berpangkal pada pendirian “...bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah.” Religiusitas UUPA bahwa manusia bukanlah pemilik tanah, tetapi hanya memanfaatkan tanah. Pemilik tanah yang sebenarnya adalah Sang Pencipta, “agen” yang menciptakannya. Karena itu, adalah lebih tepat jika Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa), bertindak selaku Badan Penguasa yang mengatur pemanfaatan tanah, bukan memiliki tanah. Lebih jauh tentang aspek politik hukum dari pelaksanaan hak menguasai Negara dalam lapangan agraria dapat dilihat studi Winahyu Erwiningsih (2009), dan aspek sosiologisnya pada studi I Made Suwitra (2014).

⁷ Subekti. 1983. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. XVII. Jakarta: PT Intermasa, hlm. 60.

⁸ Darji Darmodiharjo dan Sidharta. 1995. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 164.

berangkat dari pengertian istilah ‘hak’⁹. Rasjidi¹⁰ memandang bahwa Hak Milik sebagai “...hubungan seseorang dengan suatu benda yang membentuk hak pemilikan terhadap benda tersebut” yang merupakan himpunan hak yang seluruhnya adalah hak *in rem*. ‘Hak Milik’¹¹ berarti hak untuk menggunakan atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan tanpa merugikan pihak lain dan dipertahankan terhadap pihak manapun. Dalam kamus hukum Black,¹² Hak Milik (*property*) diartikan sebagai:

“*The right to possess, use, and enjoy a determinate thing (either a tract of land or a chattel); the right of ownership (the institution of private property is protected from undue governmental interference). Also termed bundle of rights. Any external thing over which the rights of possession, use, and enjoyment are exercised.*”

‘Tanah’¹³ berarti permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas; atau permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara. Dalam kamus hukum, kata benda ‘*land*’¹⁴ berarti suatu landasan atau kepentingan dalam pemilikan benda berwujud (*real property*) yang merupakan

⁹ ‘Hak’ dalam KBBI (H. Krisdalaksana (Ed.). 1991, *op.cit.*, hlm. 334.) diartikan sebagai kepemilikan atau kepunyaan atau kewenangan menurut hukum; atau kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan); atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Padanan kata ‘hak’ dalam bahasa Inggris disebut ‘right’ (Henry Campbell Black. 2009, *op.cit.*, hlm. 1436) yang berarti sesuatu yang layak atau tepat menurut hukum, moralitas maupun etika (tahu antara benar dan salah); sesuatu kekuatan, keistimewaan (*privilege*), kekebalan kepada seseorang yang dijamin oleh hukum; klaim yang dapat dipaksakan menurut hukum kepada seseorang untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, termasuk dalam pelalaian kewajiban oleh seseorang yang melanggar hak orang lain; atau kepentingan, klaim atau kepemilikan yang diakui dan dilindungi yang dimiliki oleh seseorang pada benda berwujud maupun tidak berwujud.

¹⁰ Darji Darmodiharjo dan Sidharta. 1995, *op.cit.*, hlm. 167.

¹¹ Harimurti Krisdalaksana (Ed.). 1991, *op.cit.*, hlm. 335

¹² Henry Campbell Black. 2009, *op.cit.*, hlm. 1335. John Salmond (Henry Campbell Black. 2009, *ibid.*, hlm. 1135) menyatakan dalam arti luas hak milik (*property*) mencakup semua hak hukum seseorang dalam deskripsi apa pun juga. Dalam arti lebih sempit, *property* tidak mencakup seluruh hak manusia, tetapi hanya mencakup hak miliknya (*proprietary*) yang berlawanan dari hak pribadinya. Yang pertama menunjukkan harta atau pemilikannya, sementara yang terakhir menunjukkan status atau kondisi pribadinya. Dalam pengertian ini, tanah, harta benda, saham, dan hutang yang dimilikinya adalah miliknya, tetapi bukan nyawa atau kebebasan atau reputasinya. Dalam aplikasi ketiga, istilah tersebut bahkan tidak mencakup seluruh hak kepemilikan, tetapi hanya yang bersifat kepemilikan benda berwujud. Hukum kepemilikan adalah hukum hak milik atas benda berwujud, sementara hukum hak milik perorangan (*right in personam*) dibedakan darinya sebagai hukum kewajiban (*law of obligations*). Menurut pengertian ini, tanah hak milik atau hak sewa tanah, atau paten atau hak cipta, adalah kepemilikan (*property*), tetapi suatu utang atau keuntungan dari kontrak tidak. Dalam penggunaan keempat yang paling sempit, ia hanya mencakup tidak lebih dari hak pemilikan dalam suatu obyek materiil, maupun obyek itu sendiri. Selanjutnya juga terdapat istilah ‘*right of possession*’ (Henry Campbell Black. 2009, *ibid.*, hlm. 1439.) yang berarti hak untuk memegang, menggunakan, menduduki, atau menikmati properti, khususnya hak untuk memasuki properti, atau mengusir orang lain yang mengakui pemilikannya. Dengan demikian, pengertian Hak Milik tidak hanya menyangkut orang, tetapi bahwa Hak Milik adalah suatu hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek hukum (benda) yang memberi kewenangan atau kekuasaan pada subyek hukum untuk memanfaatkan, mendayagunakan, menikmati, maupun mempertahankannya terhadap pihak lain. Senada dengan itu, Roscoe Pound (Darji Darmodiharjo & Sidharta. 1995, *op.cit.*, hlm. 168) menyatakan bahwa hukum milik dalam pengertiannya yang paling luas mencakup juga milik yang tidak berwujud (*incorporeal property*).

¹³ Harimurti Krisdalaksana (Ed.). 1991, *op.cit.*, hlm. 1000.

¹⁴ Henry Campbell Black. 2009, *op.cit.*, hal. 955. “1. *An immovable and indestructible three-dimensional area consisting of a portion of the earth’s surface, the space above and below the surface, and everything growing on or permanently affixed to it. 2. An estate or interest in real property.*” ‘Tanah’ dalam pengertian hukum, menurut Peter Butt (Henry Campbell Black. 2009, *ibid.*, hlm. 955), tidak hanya terbatas pada permukaan bumi saja, tetapi meluas sampai di bawah dan di atas permukaan. Demikian juga wujudnya tidak terbatas pada zat padat, tetapi dapat mencakup pada batasannya seperti gas dan cairan. Definisi ‘tanah’ sebagai massa materi fisik yang menempati ruang (*a mass of physical matter occupying space*) juga tidak memadai karena pemilik tanah dapat menghilangkan sebagian atau seluruh materi fisik itu, seperti dengan menggali dan membawa tanahnya (*soil*), tetapi meskipun demikian akan tetap mempertahankan ruang yang tersisa sebagai bagian dari ‘tanahnya’. Pada akhirnya, sebagai konsep hukum, ‘tanah’ secara sederhana adalah sebuah area ruang tiga dimensi yang posisinya diidentifikasi oleh titik-titik alami atau imajiner yang letaknya mengacu pada permukaan bumi. ‘Tanah’ bukanlah isi tetap dari ruang itu, meskipun seperti apa yang terlihat, pemilik ruang itu mungkin memiliki isi yang tetap tersebut. Tanah tidak dapat bergerak, karena berbeda dari benda bergerak yang dapat dipindah-pindahkan, sehingga juga dalam arti hukumnya tidak dapat dihancurkan. Isi dari ruang secara fisik mungkin dapat dipisahkan, dihancurkan atau dikonsumsi, akan tetapi ruang itu sendiri, demikian juga ‘tanah’, tetap tidak akan pernah berubah.

wilayah berbentuk tiga dimensi yang tidak bergerak dan tidak dapat dihancurkan yang terdiri atas suatu bagian dari permukaan bumi, ruang di atas dan di bawahnya, dan semua yang tumbuh atau berkaitan secara permanen padanya. Hak Milik atas tanah,¹⁵ dengan demikian berarti kekuasaan atau kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subyek hukum terhadap obyek hukum (bidang tanah) termasuk mengenai hubungan-hubungan di antaranya maupun terhadap pihak asing.

Selanjutnya, konsep tentang orang memiliki kedudukan sentral yang mempengaruhi keseluruhan konsep hukum, terutama mengenai kewenangan, hubungan hukum, sistem sanksi, dan lain sebagainya. Satjipto Rahardjo¹⁶ menyatakan bahwa hukum berurusan dengan hak dan kewajiban, bahkan keseluruhan bangunan hukum disusun dari keduanya. Setelah itu, hukum harus menentukan siapa atau apa yang bisa menjalankan dan dikenai kedua kategori pengertian tersebut. Lanjutnya, hak dan kewajiban mengandung pengertian pilihan. Karena hak adalah potensi yang pada suatu saat dapat dimintakan perwujudannya oleh pemegang hak, maka penyandang hak tentunya hanya mereka yang mampu membuat pilihan antara mewujudkan atau tidak mewujudkan hak tersebut, sehingga menurut Fitzgerald,¹⁷ atas dasar itu hukum hanya menerima manusia yang dapat diakui sebagai penyandang hak dan kewajiban.

Yang dimaksud dengan orang asing adalah ‘*foreigner*’¹⁸ yang diartikan sebagai seseorang yang berasal dari negara yang berbeda, atau seseorang yang tidak berasal dari tempat tertentu. Menurut Black,¹⁹ asing (*foreign*) berarti mengandung atau berkaitan dengan negara lain atau dengan yurisdiksi hukum lain. Orang asing (*foreigner*) dimaknai sebagai seseorang yang bukan warga penduduk dari tempat/kota yang dimaksud, atau dengan kata lain seseorang yang merupakan warga penduduk dari negara lain. Kata turunannya misalnya hukum asing (*foreign law*) yang berarti hukum negara (*country*) atau negara bagian (*state*) lain, atau berasal dari negara asing (luar negeri). Berkaitan dengan paparan sebelumnya, pengertian orang asing di sini adalah orang dalam pengertian manusia (*natuurlijk person*) dan orang dalam pengertian badan hukum (*rechts person*). Orang asing berarti manusia yang berasal dan dapat memiliki kewarganegaraan lain dari pada tempatnya tinggal, sedangkan badan hukum asing berarti badan hukum yang didirikan berdasarkan ketentuan hukum (peraturan perundang-undangan) asing, atau dengan kata lain diciptakan oleh hukum asing.

Dari ketentuan UUPA dapat diketahui adanya pengaturan mengenai subyek hukum dalam lapangan agraria bahwa:

1. Subyek hukum orang (*natuurlijk persoon*), terdiri dari:
 - a. WNI, adalah subyek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah dengan status Hak Milik.²⁰

¹⁵ Menurut McPherson (Darmodiharjo & Sidharta. 1995, *op.cit.*, hlm. 168), ‘milik’ adalah suatu fenomena politik, bahwa ‘milik’ adalah suatu hubungan politik antara pribadi-pribadi karena sistem milik adalah suatu sistem hak dari setiap pribadi dalam hubungannya dengan pribadi-pribadi yang lain. Dalam pandangannya, sejak zaman Yunani Kuno Aristoteles sudah menyebutkan dua macam sistem milik: pertama, bahwa semua barang dimiliki secara bersama; kedua, yang lain secara perorangan. Di luar dua sistem tersebut ada juga sistem campuran yang menyatakan bahwa tanah adalah milik umum tetapi hasil pertanian sebagai milik perorangan, atau sebaliknya, bila hasil pertanian milik umum maka tanahnya milik pribadi. Sejak dahulu kala, kontradiksi antara hak milik sebagai milik pribadi dan milik umum telah menjadi perdebatan antara berbagai aliran filsafat hukum.

¹⁶ Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Cet.V. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 66-67.

¹⁷ Satjipto Rahardjo. 2000, *ibid.*, hlm. 67.

¹⁸ Albert Sydney Hornby. 2010, *op.cit.*

¹⁹ Henry Campbell Black. 2009, *op.cit.*, hlm. 719.

²⁰ Pasal 21 ayat (1) UUPA menentukan “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik.”

b. WNA, adalah subyek hukum yang tidak dapat memiliki hak atas tanah dengan status Hak Milik. WNA yang mendapat Hak Milik atas tanah wajib melepaskannya dalam jangka waktu maksimal satu tahun sejak ia memperolehnya.²¹ Yang dimaksud dengan WNA adalah: 1) Orang asing murni; 2) Orang yang kehilangan kewarganegaraan Indonesia; dan 3) Orang yang berstatus dwi warga negara, misalnya seorang anak yang lahir dari orang tua yang salah satunya WNI. Karena hanya WNI yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik, maka peralihan Hak Milik kepada orang asing tidak dapat dilakukan.

2. Subyek hukum badan hukum (*rechts persoon*) dapat memiliki Hak Milik atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan dimana dalam Pasal 49 UUPA sudah menunjuk badan hukum dalam lapangan sosial dan keagamaan sebagai badan hukum yang dapat memiliki Hak Milik selamatanah tersebut dibutuhkan secara langsung untuk usaha di bidang sosial dan keagamaan. Selain itu, Pemerintah menunjuk langsung badan hukum yang dapat memiliki Hak Milik.

Kelanjutan dari ketentuan Pasal 21 di atas adalah Pasal 26 ayat (2) UUPA²² yang menentukan bahwa peralihan yang bertujuan memindahkan Hak Milik kepada orang asing, baik langsung maupun tidak langsung, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan tidak menghapuskan hak-hak pihak lain yang membebaninya, serta semua pembayaran yang telah diterima tidak dapat dituntut kembali. Ketentuan ini mengandung penyimpangan dari ketentuan perjanjian secara umum bahwa kekurangan atau kesalahan yang menyangkut subyek hukum mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Frase “batal karena hukum” mengandung makna bahwa hukumlah yang menyebabkan perbuatan tersebut batal, sementara “dapat dibatalkan” mengandung pengertian bahwa subyek hukumlah pihak yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian.

Dalam konstruksi yang serupa, Adrian Sutedi²³ mengajukan syarat perbuatan hukum jual beli tanah yang bersifat kumulatif, yaitu:

1. Syarat materiil, terdiri dari:

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Dalam kasus ini, Irma karena berstatus WNI dapat membeli obyek tanah, sementara itu Stephen tidak dapat berkedudukan sebagai pembeli tanah karena berstatus Warga Negara Australia. WNA tidak berhak membeli tanah di Indonesia karena dilarang oleh undang-undang (UUPA), atau dengan kata lain haknya dicabut oleh undang-undang.

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Terbitnya SHM No. 3159/Kelurahan Sanur atas nama Irma Ayu Oktaviani sudah membuktikan bahwa si penjual adalah benar sebagai pemilik sebelumnya yang sah.

²¹ Secara lengkap Pasal 21 ayat (3) UUPA berbunyi “Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

²² Secara lengkap Pasal 26 UUPA berbunyi “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraannya Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

²³ Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Ed.I cet.IV. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 77.

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Saat peralihan antara penjual dengan Irma, obyek tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa sehingga dapat dialihkan dengan jual beli.

2. Syarat formil

Syarat formil adalah keseluruhan prosedur administrasi pertanahan yang berlaku di Indonesia yang melibatkan pejabat-pejabat publik administratif pertanahan seperti Notaris/PPAT dan Badan Pertanahan yang hanya dapat menindaklanjuti prosesnya setelah seluruh syarat materiil terpenuhi.

Alat Bukti 1 jelas menyatakan bahwa Irma membeli Obyek Sengketa untuk kepentingan Stephen. Dari sini dapat dikategorikan sebagai peralihan Hak Milik secara tidak langsung, yaitu peralihan dimana obyeknya menjadi milik seseorang (Stephen) dengan menggunakan orang lain (Irma). Yang memiliki kepentingan, sekaligus kepentingan yang terbesar terhadap obyek tersebut adalah Stephen. Irma memiliki kepentingan tidak langsung, yakni 2,5 % dari keuntungan penjualan obyek sebagaimana tercantum dalam Alat Bukti 2. Tidak terpenuhinya syarat materiil di atas menyebabkan Stephen sebagai pemilik uang harus “berputar” mencari jalan lain untuk dapat menguasai Hak Milik atas tanah Indonesia. Karena hukum tidak memungkinkan penguasaan langsung oleh orang asing, satu-satunya cara yang memungkinkan adalah “memiliki” secara tidak langsung dengan menggerakkan orang lain (WNI).

Perbuatan pinjam meminjam uang disertai bunga adalah suatu perbuatan yang legal atau perbuatan tidak terlarang yang tidak dapat dipidana. Dasar hukum perjanjian pinjam-meminjam uang Indonesia adalah Pasal 1754 KUHPerdata²⁴. Adapun mengenai pinjam-meminjam uang yang disertai dengan bunga dibenarkan menurut hukum, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1765 KUH Perdata yang merumuskan “bahwa adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas pinjaman uang atau barang lain yang habis karena pemakaian”.²⁵

Dalam Alat Bukti 3 menyatakan bahwa Irma (debitor) telah meminjam uang dari Stephen (kreditor) sebesar Rp900.000.000,00 dengan jaminan SHM No. 3159. Subyek hukum dari Hak Tanggungan dalam ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT adalah sebagai berikut.

1. Pemberi hak tanggungan, adalah orang (*natuurlijk persoon*) maupun badan hukum (*rechts persoon*) yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, atau yang berkedudukan sebagai pihak yang berutang, atau dalam perbankan dikenal sebagai debitor; dan
2. Pemegang hak tanggungan, adalah orang (*natuurlijk persoon*) maupun badan hukum (*rechts persoon*) yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, atau dalam perbankan dikenal sebagai kreditor.

Obyek Hak Tanggungan dalam UUPA diatur dalam Pasal 25 (Hak Milik), Pasal 33 (Hak Guna Usaha), dan Pasal 39 (Hak Guna Bangunan), sementara dalam UUHT pada

²⁴ Pasal 1754 KUH Perdata berbunyi “Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.”

²⁵ Berkaitan dengan hubungan hukum utang piutang, Pasal 26 ayat (2) UUPA berbunyi “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Pasal 4 menentukan beberapa obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah Negara. Berdasarkan Alat Bukti 8, obyek tanah tersebut dihaki dengan Hak Milik (SHM No. 3159/Kelurahan Sanur) atas tanah oleh Irma sehingga memenuhi syarat dibebani dengan Hak Tanggungan karena memiliki kewenangan yang terkuat dan terpenuh untuk melakukan perbuatan hukum atas obyek tanah. Sementara itu, Stephen dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan sebagai orang perseorangan (*natuurlijk persoon*).

'*Nominee*'²⁶ berarti seseorang yang ditunjuk untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum menggantikan orang lain, biasanya dengan cara yang sangat terbatas, atau satu pihak yang secara hukum memegang kuasa (*bare legal title*) untuk kepentingan atau keuntungan orang lain, atau orang yang menerima dan mendistribusikan dana untuk kepentingan atau keuntungan orang lain. Dalam pengertian hukum berbeda, Vijay Luthra²⁷ mengartikan *nominee* sebagai: 1) Entitas atas nama atau ditunjuk oleh orang lain (oleh *nominator*) untuk bertindak atas namanya dalam kapasitas terbatas atau menyangkut suatu hal khusus; dan 2) Suatu entitas (pemilik atas nama; *registered owner; custodian*) yang mana surat berharga (instrumen investasi) maupun harta lain dicatatkan atas namanya dan diadakan dibawah suatu perjanjian pengurusan harta (*custodial agreement*) dengan pemilik sebenarnya (*beneficial owner*). Perjanjian demikian digunakan saat pemilik sebenarnya (*beneficial owner*) berada di luar negeri, ingin menyembunyikan identitas, atau untuk memfasilitasi suatu perdagangan atau pengumpulan pendapatan dari beberapa instrumen investasi. Dalam praktek bisnis di Amerika, lembaga perbankan, penjual perumahan, serta perusahaan trust (*trust company*) biasanya menunjuk beberapa pemilik atas nama (*registered owners*).

Istilah '*nominee*' dengan demikian berarti seseorang (misal: A) yang dengan namanya sendiri menggantikan orang lain (misal: B) untuk melakukan suatu perbuatan hukum untuk kepentingan atau keuntungan orang tersebut (B). Pada dasarnya konsep '*nominee*' ini serupa dengan pemberian kuasa, seperti misalnya dalam kuasa hukum kepada seorang advokat/pengacara yang didalamnya secara tertulis, jelas dan terang dicantumkan klausul khusus agar si terberi kuasa menyembunyikan identitas pemberi kuasa (*undisclosed*). Perjanjian *nominee*, dengan demikian, pada dasarnya bukanlah perjanjian yang bersifat melawan atau melanggar hukum, tetapi merupakan perjanjian yang lazim terjadi dalam praktek hukum, terutama dalam kegiatan bisnis. Dalam praktik

²⁶ Henry Campbell Black (2009, *op.cit.*, hlm. 1149) menyatakan "A person designated to act in place of another, usually in a very limited way. A party who holds bare legal title for the benefit of others or who receives and distributes funds for the benefit of others." Kata '*nominee*' berasal dari kata '*nomine*' [Latin '*nomen*' yang berarti nama], yang dalam hukum Romawi diartikan sebagai 'dengan nama' (*by name*); di bawah nama dari (*under the name of*) seperti dalam '*sine nomine edere librum*' (untuk mempublikasi [buku] secara anonim); atau dapat juga diartikan atas nama (*on behalf of*) seperti dalam '*proprio (mo) nomine*' (atas nama seseorang). Terdapat juga kata '*nominandus*' [Latin, hukum bangsa Scotlandia] yang berarti untuk dinamakan (*to be named*), frase yang biasanya merujuk pada ahli waris dimana si pewaris (*the entailor*) berhak memberinya nama apabila hak tersebut telah dinyatakan sebagai kewajiban dalam akta.

²⁷ Vijay Luthra. 2011. *BusinessDictionary.com*. Austin, Texas, Amerika Serikat: WebFinance, Inc. Diakses dari <http://www.businessdictionary.com/definition/nominee.html>. Terdapat pula istilah '*nominee trust*' (Henry Campbell Black. 2009, *op.cit.*, hlm. 1652) dimana kata '*trust*' (Henry Campbell Black. 2009, *ibid.*, hlm. 1647) di sini berarti: 1) Hak untuk dapat menikmati hak milik atas tanah yang dapat dipaksakan kepada orang yang memegang hak tersebut atas namanya, atau kepentingan atas hak milik yang dikuasai oleh seseorang ('*trustee*') atas permintaan orang lain ('*settlor*') untuk kepentingan pihak ketiga ('*beneficiary*'); 2) Hubungan kepercayaan (*fiduciary*) mengenai hak milik atas tanah dengan kewajiban untuk mengurusnya untuk kepentingan orang lain. Agar sah, '*trust*' harus mengandung unsur mengenai obyek tertentu, menyebutkan tujuan pemberi hak ('*settlor*'), dan dibuat untuk tujuan yang sesuai menurut hukum; atau 3) Hak milik atas tanah yang dikuasai. '*Nominee trust*' atau '*realty trust*' (Henry Campbell Black. 2009, *ibid.*, hlm. 1652) adalah suatu perjanjian untuk secara atas nama memiliki pemilikan suatu hak milik atas tanah di bawah satu atau lebih orang atau perusahaan, dibawah pernyataan tertulis yang menyatakan bahwa ia akan menguasai suatu hak milik atas tanah sebagai *trustee* untuk kepentingan seorang atau lebih *beneficiary* yang tidak dapat diungkapkan (*undisclosed*).

penghindaran hukum pemilikan tanah oleh orang asing di Indonesia, *nominee* diartikan sebagai seorang WNI yang secara yuridis (*de jure*) memegang hak atas tanah dengan namanya tercantum dalam sertifikat, tetapi secara *de facto* sebenarnya adalah milik orang lain yang berkewarganegaraan asing. Dari sana si *custodian* (*registered owner*) memperoleh imbalan berupa bayaran atau bentuk lain keuntungan.

Menilik Alat Bukti 2, diketahui bahwa apabila Stephen menjual Obyek Sengketa maka Irma akan mendapat 2,5% dari keuntungan. Aroma penghindaran hukum melalui *nominee* sebenarnya terciium dari kejanggalan perjanjian di mana pemilik tanah (Irma) justru mendapat bagian sangat kecil jika dibandingkan bagian Stephen yang hanya sebagai pihak kuasa menjual. Dari alat bukti ini dapat diketahui bahwa Stephen berhak secara penuh menjual obyek tersebut atas kekuasaannya sendiri. Menurut Pasal 20 UUPA,²⁸ hanya pemegang Hak Milik atas tanah yang dapat melakukan perbuatan hukum menjual tanah. Ini menegaskan kedudukan Irma hanya sebagai *nominee* dan Stephen pemilik sebenarnya dari Obyek Sengketa. Hal ini semakin dikuatkan bila dikaji dengan Perpres Pemilik Manfaat (Perpres No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme) dimana bagian terbesar dimiliki oleh Stephen.

Alat Bukti 3 dan 4 dengan demikian digunakan sebagai alat dalam menguatkan pemilikan Stephen atas Obyek Sengketa dimana Pasal 6 jo Pasal 21 UUHT menentukan penjualan obyek Hak Tanggungan yang tidak melalui mekanisme pelelangan umum²⁹ harus dilakukan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak setelah pihak pemberi Hak Tanggungan (debitor) dinyatakan cidera janji dalam pelunasan utangnya. Dalam hak tanggungan, kedudukan jaminan dalam perjanjian utang piutang adalah sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) yang bertujuan untuk menjamin pengembalian hak kreditor oleh debitor. Dalam konstruksi hukum Alat Bukti 3 dan 4, kedudukan Obyek Sengketa tersebut justru menjadi perjanjian pokok sementara perjanjian utang piutang menjadi perjanjian tambahan. Dalam Pasal 12 UUHT, suatu janji yang memberikan kewenangan kepada pihak pemegang hak tanggungan (kreditor) untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor (pemberi Hak Tanggungan) cedera janji adalah batal demi hukum.

Menurut Adrian Sutedi,³⁰ peralihan Hak Milik atas tanah hanya dapat dilakukan melalui perbuatan hukum jual beli (baik secara adat maupun menurut UUPA), dengan penghibahan, dengan pewarisan, maupun melalui perwakafan. Dengan demikian, pembebanan Hak Tanggungan terhadap suatu obyek tanah tidak dapat menjadi landasan terjadinya peralihan hak. Kekuasaan pemegang Hak Tanggungan (kreditor) adalah untuk menjual obyek tersebut sehingga sisa utangnya pada kreditor bersangkutan dapat dilunasi, dan kelebihannya adalah tetap hak debitor. Konstruksi bangunan hukum dari akta-akta tersebut menyiratkan adanya “janji” peralihan Hak Milik atas tanah dari Irma kepada Stephen bila Irma “cidera atau ingkar janji” kepada Stephen.

²⁸ Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan “*Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.*”

²⁹ Penelitian Widia Ulan Dini, Sudiarto & Aris Munandar (2017) menunjukkan bahwa pemegang Hak Tanggungan hanya dapat mengalihkan pemilikan Hak Milik atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan melalui prosedur pelelangan umum. Lebih teknis dari pelaksanaan lelang tersebut dapat dilihat pada studi Offi Jayanti & Agung Darmawan (2018).

³⁰ Adrian Sutedi. 2010, *op.cit.*, hlm. 711-111.

Fakta hukum yang juga signifikan dalam kasus ini, yakni bahwa kasus ini bergulir karena hubungan baik antara Irma dengan Stephen akhirnya menjadi tidak baik lagi, bukan karena utang piutang yang gagal dilunasi. Dari konstruksi fakta-fakta tersebut, maka dapat ditafsirkan bahwa tujuan dari diadakannya Alat Bukti 3, yaitu Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan Hak Tanggungan dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 3159, adalah bahwa hak tanggungan tersebut dibuat agar Stephen dapat “memiliki” obyek tanah tersebut, meskipun tidak secara langsung, sekaligus berfungsi untuk “mengikat” Irma agar tidak menyalahgunakan obyek tanah tersebut untuk kepentingannya sendiri, antara lain dengan mengalihkannya kepada orang lain melalui jual-beli. Pemilikan Hak Milik atas tanah oleh orang asing (Stephen) secara tidak langsung, yaitu dengan menggunakan UUHT, telah melanggar ketentuan Pasal 21 jo. Pasal 26 UUPA.

Karena hukum agraria berlandaskan hukum adat, maka peralihannya pun harus dilandasi dengan hukum adat. Peralihan Hak Milik berdasarkan hukum adat, menurut Adrian Sutedi,³¹ adalah pemindahan hak yang bersifat terang dan tunai. Tunai berarti bahwa harga penukarnya dibayar secara kontan atau serentak sehingga peralihan dinyatakan terjadi setelah lunasnya seluruh nilai pembayaran. Terhadap pembayaran yang belum lunas, penjual dapat menuntut atas dasar hutang piutang, bukan atas dasar jual beli tanah. Tampak disini pengaruh sistem barter dimana barang penukarnya diserahkan secara serentak dan langsung. Terang berarti bahwa perbuatan tersebut dilakukan di hadapan kepala adat sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan peralihan tersebut. Dalam pengertian ini, perbuatan tersebut dimaknai sebagai harus diketahui oleh umum atau tidak boleh dilakukan “di bawah hukum”. Dihubungkan dengan hukum administrasi dimana setiap perbuatan peralihan hak dicatatkan dalam suatu sistem atau tata cara pencatatan tertentu menurut hukum, maka istilah “terang” berarti adanya konsistensi antara apa yang dicatatkan dengan apa kenyataan yang terjadi sebenarnya. Kesesuaian tersebut membedakan apakah perbuatan dilakukan “di bawah hukum” yang bermakna mengelabui hukum ataukah “berdasarkan hukum”. Hal ini sesuai dengan pemaknaan mengenai *juridische levering* suatu benda bergerak dimana peralihan haknya terjadi setelah obyek tersebut dibaliknamakan kepada atas nama pembeli. Selama obyek masih atas nama si penjual, maka pemilik sebenarnya menurut hukum adalah si penjual. Dengan demikian, menjadi sangat jelas dan terang bahwa setiap peralihan yang ditujukan untuk secara tidak langsung memindahkan Hak Milik atas tanah kepada orang asing adalah bersifat melanggar hukum.

Berdasarkan paparan tersebut di atas, yang dimaksud dengan perjanjian *nominee* atau pinjam nama³² dalam perkara ini terdapat dalam Alat Bukti 1 terhadap obyek Alat Bukti 8. Konstruksi hukum terhadap perjanjian tersebut menyiratkan bahwa Stephen “menggunakan” Irma untuk bertindak untuk dan atas namanya dalam pemilikan tanah

³¹ Adrian Sutedi. 2010, *ibid.*, hlm. 71.

³² Menurut Puji Astuti Wulandari (2016, hlm. 15-16), perjanjian *nominee* merupakan salah satu dari jenis perjanjian *innominaat* atau perjanjian tidak bernama yang sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama dimana berdasarkan Surat Pernyataan atau Surat Kuasa yang dibuat oleh para pihak, orang asing meminjam nama WNI untuk dicantumkan dalam legalitas tetapi kemudian berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya, WNI mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah WNA selaku pihak yang mengeluarkan modal untuk pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada WNI tersebut. Mekanismenya diatur bahwa pemilik tanah dan bangunan adalah seorang WNI dengan biaya yang bersumber dari WNA tersebut. Pada umumnya perjanjian *nominee* atas tanah memiliki Perjanjian Induk yang terdiri dari Perjanjian Pemilikan Tanah (*Land Agreement*) dan Surat Kuasa; Perjanjian Opsi; Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*); Kuasa Menjual (*Power of Attorney to Sell*); Hibah Wasiat; dan Surat Pernyataan Ahli Waris.

di Indonesia untuk kepentingan Stephen secara pribadi. Dengan kata lain, Stephen menguasai pemilikan dan penguasaan obyek bidang tanah tersebut kepada Irma. Alat Bukti 1 secara jelas dan terang menyatakan bahwa Irma membeli tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa untuk kepentingan Stephen. Karena Irma hanya sebagai pengurus (*caretaker*) dalam perbuatan *nominee* tersebut, maka pemilik sebenarnya (yang asli) dari obyek sengketa tersebut adalah Stephen. Konsep perjanjian *nominee* dalam perkara ini tidak dinyatakan dengan jelas dan terang secara tertulis, tetapi dengan menggunakan konstruksi hukum yang *nominee*.

Kekuasaan Irma untuk mengurus obyek perkara tampak pada Alat Bukti 8 dimana secara legal-formil Irma adalah sebagai pemilik yang sah dari obyek tersebut. Secara legal-formil, hanya Irma yang diakui oleh hukum sebagai “pemilik” atau “penguasa” atas obyek tersebut. Karena secara legal-formil kekuatan hukum Irma sebagai “pemilik” sangat kuat, maka dibutuhkan perjanjian lain untuk menguatkan posisi Stephen sebagai pemilik yang sebenarnya untuk mendampingi Hak Milik tersebut. Hal ini tampak pada Alat Bukti 3 yang menyatakan bahwa Irma (debitor) telah meminjam uang dari Stephen (kreditor) sebesar Rp900.000.000,00 dengan jaminan Alat Bukti 8.

Secara ekonomi, bagaimana Irma mendapatkan keuntungan terhadap obyek sengketa tersebut meskipun ia bukanlah pemilik sebenarnya dari obyek sengketa, atau meskipun ia hanya bermodal dengkul? Karena itu Alat Bukti 2 dibuat untuk menjamin bagian imbalan bagi Irma sebagai pengurus (*caretaker*) dari obyek tersebut. Stephen adalah seorang WNA, sehingga dibutuhkan seorang lokal yang dapat dipercaya untuk mengurus harta benda, sesuatu yang sulit dilakukan saat Stephen berada di luar negeri (di negaranya sendiri). Praktek sedemikian ini serupa dengan penempatan saham kosong pada suatu perusahaan.³³ Dalam praktek ini, seseorang yang memiliki kualifikasi tertentu diberikan sejumlah saham di perusahaan yang dipercayakan kepadanya oleh pemilik kepentingan (*beneficiary*). Saham kosong ini lebih sebagai penghargaan terhadap kualifikasi khusus yang dimiliki oleh orang tersebut, termasuk juga untuk tidak mengkhianati kepercayaannya. Dalam kasus ini, Irma tentu memiliki kualifikasi tertentu yang dibutuhkan oleh Stephen untuk mengurus obyek sengketa. Pekerjaannya tersebut dinilai sebesar 2,5 % dari penjualan obyek yang dipercayakan padanya.

Putusan Hakim yang Bertentangan dengan Hukum

Hakim dalam perkara perdata biasanya hanya menekankan kebenaran formil, tidak dituntut berusaha menelusuri kebenaran materiil misalnya: Siapa pemilik tanah sebenarnya? Apakah benar perjanjian utang itu terjadi atau fiktif sebagai bagian dari siasat penyelundupan/penghindaran hukum? Bahkan, dalam konteks kasus agraria yang di dalamnya tersembunyi penyelundupan/penghindaran hukum, hakim tidak cukup hanya pasif memeriksa kebenaran formil, melainkan perlu secara kritis menelusuri apa yang ada di balik hukum, menyelidiki asas-asas hukum sebagai pertimbangan nilai. Pengembangan hukum praktis perlu berorientasi pada asas-asas hukum tersebut, sebab sebagai dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif, termasuk putusan hakim.

Dalam perkara ini, hakim memutuskan dengan hanya mempertimbangkan Pasal 1320 jo. Pasal 1322 jo. Pasal 1328 KUH Perdata yang menguatkan perjanjian *nominee*, serta

³³ Penelitian Wicaksono (2016) menunjukkan bahwa perjanjian *nominee* pemilikan saham PT (Perseroan Terbatas) berhubungan dengan syarat minimal dua orang pendiri yang memicu timbulnya pemegang saham *nominee* (*nominee shareholder*) yang dilarang oleh UU Penanaman Modal karena si pemodal asing ingin menguasai PT secara sendiri atau secara tidak terbatas.

Pasal 283 RBg jo. Pasal 1865 KUH Perdata bahwa Penggugat tidak mengajukan alat bukti (baik bukti surat maupun saksi) sehingga dikualifikasi bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat dinyatakan tidak terbukti dan ditolak untuk seluruhnya. Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan UUPA meskipun para pihak telah mengajukan UUPA sebagai dasar dalam perbuatan hukum peralihan atas tanah.

Yang dimaksud dengan hakim menurut Pasal 1 angka 5 jo. Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 11 ayat (1) dan ayat (3) UU Kehakiman dengan demikian adalah pejabat hakim pada peradilan di Mahkamah Konstitusi maupun Mahkamah Agung yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara yang diterima Pengadilan secara bebas, merdeka dan mandiri terhadap kekuasaan lain. Dalam menyelesaikan suatu perkara melalui proses peradilan, hakim tidak semata berfungsi memimpin sidang, tetapi hakim wajib mencari dan menemukan hukum yang akan diterapkan dalam memutus perkara sebagaimana beberapa asas berikut.³⁴

1. Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili perkara, dimana dalam Pasal 10 ayat (1) UU Kehakiman melarang Pengadilan menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan "...dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas,..."
3. Hakim tahu hukum (*juscurianovit*), dimana hakim dianggap mengetahui dan memahami segala hukum sehingga hakimlah yang berwenang menentukan hukum obyektif mana yang harus diterapkan (*toepassing*) sesuai dengan perkara. Para pihak tidak wajib membuktikan hukum apa yang harus diterapkan.
4. Mencari dan menemukan hukum obyektif dari sumber hukum yang dibenarkan, yakni:

Dari hukum positif,³⁵ dengan beberapa ciri pokok antara lain diciptakan secara formil, dikodifikasi secara sistematis, dan bersifat unifikasi sehingga dapat ditemukan dalam kitab undang-undang,³⁶ buku himpunan perundang-undangan, maupun dalam Lembaran Negara.

Dari sumber hukum tidak tertulis, yakni hukum adat dimana Pasal 131 ayat (1) huruf b IS (Stb. 1925-447) mengakui hukum adat bagi golongan penduduk pribumi. Selain itu hakim juga dapat merumus dan menggali dari nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat dengan terjun ke tengah-tengah masyarakat untuk mengenal, merasakan dan mengalami perasaan hukum dan rasa keadilan masyarakat.

Dari yurisprudensi, adalah putusan hakim mengenai kasus tertentu yang mengandung pertimbangan mendasar (*ratio decidendi*) berupa prinsip hukum yang dijadikan dasar pengambilan keputusan. Saat aturan hukumnya tidak ditemukan dalam

³⁴ M. Yahya Harahap. 2017. *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Tarmizi (Ed.). Ed. II cet. I. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 913-949.

³⁵ M. Yahya Harahap. 2017, *ibid.*, hlm. 915.

³⁶ Yang dimaksud sebagai hukum positif tercantum dalam UU Hierarki Peraturan (UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan) dimana dalam Pasal 7 menentukan:

"(1) Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

(2) Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1)."

hukum positif maupun hukum adat, hakim dibenarkan mencari dan menemukannya dari yurisprudensi.

Dari traktat atau *pacta (pactum; treaty)* atau lebih dikenal sebagai perjanjian antarnegara sehingga bercorak internasional, terutama dipergunakan dalam menyelesaikan hal-hal yang menyangkut persoalan antarnegara atau internasional, termasuk juga perdagangan internasional. Perjanjian ini sering pula dituangkan dalam nota kesepakatan dengan cara pertukaran surat biasa.

Dari doktrin hukum, adalah pendapat hukum yang memenuhi syarat sebagai pendapat umum yang secara luas di antara profesional (*communis opini doctorum; general professional opinion*) sehingga dianggap memiliki otoritas sebagai sumber hukum yang dapat dijadikan dasar pertimbangan hakim dalam mengambil keputusan.³⁷

Dalam memutus suatu perkara, sesuai ketentuan Pasal 178 HIR/189 RBg,³⁸ setelah pemeriksaan perkara Majelis Hakim bermusyawarah untuk menentukan putusan yang akan dijatuhkan kepada pihak yang berperkara.³⁹ Agar tidak mengandung cacat, Putusan dijatuhkan harus berdasarkan asas sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 178 HIR/189 RBg dan UU Kehakiman sebagai berikut.⁴⁰

1. *Memuat dasar alasan yang jelas, rinci dan cukup dengan alasan-alasan hukum yang bertolak dari peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi, maupun doktrin hukum.*⁴¹ *Putusan yang tidak memenuhi kriteria ini disebut putusan yang tidak cukup pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd/ insufficient judgement). Untuk itu, bahkan Pasal 178 ayat (1) HIR/189 ayat (1) RBg menentukan hakim karena jabatannya (secara ex officio) wajib mencukupkan segala alasan hukum⁴² yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara.*
5. *Wajib mengadili seluruh bagian Gugatan, dimana berdasarkan Pasal 178 ayat (2) HIR/189 ayat (2) RBg/50 Rv, Putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap gugatan yang diajukan, tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja dan mengabaikan Gugatan selebihnya.*

³⁷ M. Yahya Harahap. 2017, *op.cit.*, hlm. 949.

³⁸ Ketentuan Pasal 178 HIR/189 RBg secara lengkap menentukan:

“1. Pada waktu musyawarah, hakim karena jabatannya wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak.

2. Hakim wajib untuk mengadili segala bagian tuntutan.

3. Ia tidak diperkenankan untuk menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak digugat, atau akan memutuskan lebih daripada yang digugat.”

³⁹ M. Yahya Harahap. 2017, *ibid.*, hlm. 888. Proses pemeriksaan dianggap selesai bila telah menempuh tahap jawaban dari Tergugat (Pasal 121 HIR/Pasal 113 Rv) yang dibarengi dengan Replik dari Penggugat (Pasal 115 Rv) maupun Duplik dari Tergugat, dan kemudian dilanjutkan dengan tahapan pembuktian dan kesimpulan.

⁴⁰ M. Yahya Harahap. 2017, *ibid.*, hlm. 888-898.

⁴¹ Pasal 50 ayat (1) UU Kehakiman menentukan “Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.” Sementara itu Pasal 68A ayat (2) UU Peradilan Umum menentukan “Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar.”

⁴² Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974 menentukan hakim berdasarkan Pasal 178 HIR/189 RBg wajib menambahkan alasan-alasan hukum yang tidak diajukan oleh para pihak. Putusan MA No. 3136K/Pdt/1983 mengatakan tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil asal ditegakkan dalam landasan alat bukti yang sah memenuhi syarat. Akan tetapi bila kebenaran materiil tidak ditemukan dalam peradilan perdata, hakim dibenarkan hukum mengambil keputusan berdasarkan kebenaran formil semata. Karena Pasal 10 ayat (1) UU Kehakiman melarang Pengadilan menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan “...dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas...” dan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya, maka Pasal 5 ayat (1) UU Kehakiman mewajibkan Hakim dan hakim konstitusi untuk “...menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.”

6. Tidak boleh mengabdikan melebihi tuntutan (*ultra petitum partium*)⁴³ yang dikemukakan dalam gugatan sesuai Pasal 178 ayat (3) HIR/189 ayat (3) RBg/50 Rv. Hakim yang memutus melebihi posita⁴⁴ maupun petitum⁴⁵ gugatan dikategorikan bertindak melampaui wewenang sehingga harus dinyatakan cacat (*invalid*) meskipun dilakukan oleh hakim dengan itikad baik (*good faith*) maupun sesuai kepentingan umum (*public interest*). Yahya Harahap berpendapat bahwa putusan yang didasarkan pada petitum subsidair yang berbentuk *ex aequo et bono* dapat dibenarkan asal masih dalam kerangka yang serasi dengan inti petitum primair. Meskipun demikian, Putusan MA No. 556K/Sip/1971 tanggal 10-11-1971 memungkinkan bagi hakim untuk mengabdikan gugatan yang melebihi permintaan dengan syarat masih sesuai dengan kejadian materiil meskipun penerapannya sangat kasuistik. Mengabdikan sesuatu yang sama sekali tidak diajukan dalam petitum secara umum dalam hukum acara dianggap nyata-nyata melanggar asas *ultra petitum* sehingga harus dibatalkan.
7. Persidangan dan putusan diucapkan dalam sidang pengadilan yang terbuka untuk di muka umum⁴⁶ sebagai bagian dari asas *fair trial* untuk menjamin proses peradilan terhindar dari perbuatan tercela (*missbehaviour*), berat sebelah (*partial*) maupun diskriminatif dari pejabat pengadilan. Pasal 13 ayat (2) UU Kehakiman bahkan menentukan Putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum.

Berdasarkan asas ini, dapat diketahui bahwa hakim tidak sekedar menemukan kebenaran formil, tetapi juga mencari dan menemukan kebenaran yang hakiki (materiil). Dalam pemeriksaan perdata, tidak ada larangan bagi hakim untuk mencari kebenaran materiil. Tetapi bila kebenaran materiil tidak dapat ditemukan, hukum membenarkan bagi hakim untuk cukup menemukan dan memutus berdasarkan kebenaran formil.⁴⁷

⁴³ Pasal 178 ayat (3) HIR/189 RBg ayat (3) dan Pasal 50 Rv, menurut M. Yahya Harahap (2017, *op.cit.*, hlm. 893), mengandung asas tidak boleh mengabdikan melebihi tuntutan. Putusan MA No. 1001 K/Sip/1972 jo. No. 140 K/Sip/1971 tanggal 12 Agustus 1972 menegaskan larangan bagi hakim mengabdikan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi apa yang diminta, tetapi dapat dibenarkan putusan yang masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan. Putusan *judex factie* yang didasarkan pada petitum subsidair berbentuk *ex aequo et bono* dapat dibenarkan asal masih dalam kerangka yang sesuai dengan inti petitum primair. Lebih jauh lagi, Putusan MA No. 556 K/Sip/1971 tanggal 10 November 1971 memungkinkan mengabdikan gugatan yang melebihi permintaan asal sesuai dengan kejadian materiil. Berbeda dengan itu, Putusan MA No. 882 K/Sip/1974 tanggal 24 Maret 1976 membatasi hakim untuk memilih mengabdikan salah satu di antara petitum primair atau petitum subsidair dan menganggap putusan hakim yang mengabdikan sebagian petitum primair dan sebagian petitum subsidair dalam hal petitum primair dan petitum subsidair yang dirinci satu persatu sebagai tindakan melampaui kewenangan. Sementara itu, Putusan MA No. 77 K/Sip/1973 tanggal 19 September 1973 menentukan harus membatalkan putusan yang melampaui kewenangan karena putusan PT yang mengabdikan ganti rugi yang tidak diminta dalam gugatan, demikian juga menurut Putusan MA No. 372 K/Sip/1970 tanggal 1 September 1971 terhadap putusan yang menyimpang dari dasar gugatan harus dibatalkan. Dari putusan-putusan tersebut dapat dipahami adanya suatu budaya yang melembaga di dalam badan peradilan bahwa hakim tidak dapat memutus secara *ultra petitum* karena dianggap melampaui kewenangan (*ultra vires*) meskipun hakim juga wajib mencukupkan alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak.

⁴⁴ Menurut Yahya Harahap (2017, *op.cit.*, hlm. 34, 60) posita (*fundamentum petendi*) adalah landasan hukum dan peristiwa yang menjadi dasar permohonan sehingga harus memuat dan menjelaskan hubungan hukum (*rechtverhouding*) yang berdasarkan peraturan perundang-undangan antara pemohon dengan permasalahan atau peristiwa hukum yang dipersoalkan.

⁴⁵ Menurut Yahya Harahap (2017, *ibid.*, hlm. 39, 66) petitum berisi tuntutan apa saja yang dimintakan oleh penggugat/pemohon kepada hakim untuk dikabdikan. Selain tuntutan utama, penggugat juga sering menambahkan dengan tuntutan subsider atau pengganti seperti menuntut membayar denda atau menuntut agar Putusan dapat dieksekusi walaupun akan ada perlawanan di kemudian (*uitvoerbaar bij voorraad*). Mahkamah Agung dalam SEMA No. 6 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 mengenai *uitvoerbaar bij voorraad* menginstruksikan agar hakim tidak secara mudah mengabdikan tuntutan yang demikian. Agar gugatan tidak mengandung cacat formil, harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan berupa deskripsi yang satu per satu secara jelas menyebut tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan pemohon yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada pihak lawan.

⁴⁶ Pasal 13 ayat (1) UU Kehakiman menentukan "Semua sidang pemeriksaan pengadilan adalah terbuka untuk umum, kecuali undang-undang menentukan lain."

⁴⁷ M. Yahya Harahap. 2017, *ibid.*, hlm. 75.

Meskipun dalam sistem hukum Indonesia fungsi dan peran hakim di Pengadilan hanya sebagai ‘corong undang-undang’ (*la bouche de la loi*), akan tetapi karena sifat undang-undang yang sangat konservatif dan tanggung jawab penegakan kebenaran dan keadilan berada di pundak hakim, maka hakim dituntut untuk dapat menciptakan hukum melalui berbagai penafsiran hukum. Lagipula, hukum adalah buatan manusia, dengan demikian ia tidaklah sempurna.

Dalam putusan pada kasus ini, tampak adanya pertentangan antara asas kewajiban hakim mengadili seluruh bagian gugatan dan tidak boleh mengabaikan melebihi tuntutan (*ultra petitum partium*) dengan asas bahwa Putusan harus memuat dasar alasan yang jelas dan rinci dimana hakim karena jabatannya (secara *ex officio*) wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara.

Suatu gugatan dibuat oleh pihak yang berkepentingan atau yang merasa hak maupun kewajibannya terdapat sengketa dengan pihak lain. Dalam perkara pemilikan tanah, unsur sengketa yang umum terjadi adalah mengenai siapa yang berhak atas Hak Milik atas tanah sekaligus siapa yang tidak berhak atasnya. Masing-masing pihak akan mendalilkan hanya dia pemegang Hak Milik atas tanah yang sesungguhnya menurut hukum. Para pihak yang berperkara tentu tidak pernah akan menuntut petitum yang dapat membuatnya kehilangan haknya. Sebagaimana petitum dalam perkara di atas, belum ada dan mungkin tidak akan pernah ada petitum yang memohon agar Majelis Hakim menjatuhkan Hak Milik atas Obyek Sengketa kepada Negara.

Keberlakuan suatu peraturan perundang-undangan, dalam hal ini UUPA, pada dasarnya hukum yang berlaku umum. Setiap orang, baik perseorangan maupun badan hukum, maupun Negara wajib tunduk pada hukum. Berhubungan dengan penundukan ini, Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 Amandemen IV menyatakan “Negara Indonesia adalah negara hukum.” dimana rakyat adalah sebagai pemegang/pemilik kedaulatan yang sesungguhnya dan kedaulatan rakyat tersebut dilaksanakan menurut hukum (UUD 1945). Badan Peradilan dengan demikian pada dasarnya hanyalah salah satu eksekutor dalam pelaksanaan kedaulatan rakyat tersebut.

Pada titik ini, hakim tidak hanya berdialog dengan teks, tetapi juga dengan konteks dan upaya kontekstualisasi mengisyaratkan agar hakim peka dalam menafsirkan hukum: bagaimana mendekatkan hukum kepada keadilan. Berdasar pada asas “*jus curia novit*”, hakim menjadi pejabat yang paling tahu hukum. Dalam tataran yang berbeda, hukum itu tidak sempurna, sehingga bisa jadi baik substansi maupun pelaksanaannya terdapat kekurangan. Karena itu, tugas utama hakim adalah mencari dan menemukan kebenaran yang hakiki (tidak sekedar kebenaran formil), kemudian memutus berdasarkan kebenaran tersebut. Dengan demikian, hakim memiliki kewajiban untuk menggali hukum, pertama kali dari hukum positif, dalam hal ini UUPA. Putusan hakim dalam hal ini tentu saja akan menjadi putusan *ultra petitum partium* karena mengabaikan hal yang tidak dituntut oleh salah satu pihak. Karena asas hukum tersebut justru hakim wajib untuk menggali kebenaran materiil dari UUPA. Secara *a contrario* terhadap *ultra petitum partium*, apabila hakim tidak memutus peralihan Hak Milik sebagai “batal karena hukum”, maka dapat dinyatakan hakim telah melanggar hukum. Hakim melalui putusannya telah melawan kehendak undang-undang. Dalam praktik hukum, dapat dinyatakan putusan tersebut sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan

(*onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgement*)⁴⁸ dan Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh bangsa sebagai pihak yang dirugikan dapat menempuh upaya hukum⁴⁹ terhadap putusan tersebut.

Hukum adalah kebenaran normatif dalam pengertian materiil maupun formil yang mengandung kemanfaatan, keadilan, dan kepastian. Dengan sistematisasi antara penundukan Negara kepada hukum dan asas *jus curia novit*, hakim sebagai pelaksana kekuasaan yudikatif memiliki peran sentral untuk mencari dan menemukan kebenaran itu sendiri. Hakim bukan sekedar ‘corong undang-undang’, tapi lebih dalam daripada itu, ia haruslah ‘corong kebenaran’. Antara putusan hakim dengan hukum, idealnya, tidak ada ruang untuk kesenjangan. Disparitas dapat saja muncul antara putusan satu dengan putusan lainnya, tetapi disparitas putusan terhadap kebenaran hukum di sini adalah anomali.

Hakim umumnya bersandar pada asas kebebasan hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 Amandemen IV bahwa “Kekuasaan Kehakiman merupakan *kekuasaan yang merdeka* untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.” yang selanjutnya diatur melalui UU Kehakiman dalam Pasal 1 angka 1⁵⁰ dan Pasal 3⁵¹. Dalam melaksanakan fungsi otonomi kebebasan hakim dalam mengadili perkara, Yahya Harahap⁵² mengajukan prinsip bahwa kebebasan hakim tidak bersifat mutlak dimana kebebasan peradilan dibatasi oleh kewenangan dan tujuan Peradilan sebagaimana ditentukan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UU Kehakiman.⁵³

1. Hakim mutlak bebas dan merdeka dari campur tangan ekstra yudisial.⁵⁴

Dalam memutus suatu perkara hakim harus bebas dari segala hal diluar hukum, ter-

⁴⁸ Henry Campbell Black (2009. *op.cit.*, hlm. 1696) menyebutnya sebagai ‘*defective verdict*’, yaitu “*verdict on which a judgment cannot be based because of irregularities or legal inadequacies*”, putusan dimana pertimbangannya tidak berdasar karena adanya penyimpangan atau kekurangan hukum.

⁴⁹ Ada 2 upaya hukum penting yaitu intervensi (*interventie*) dalam proses persidangan maupun upaya hukum perlawanan (*derden verzet*) terhadap putusan sita. M. Yahya Harahap (2017, *ibid.*, hlm. 146) menyatakan bahwa karena tuntutan proses beracara (*processdoelmatigheid*), intervensi atau masuknya pihak ketiga dalam proses yang sedang berjalan diatur dalam Pasal 279-281 Rv. Pasal 279 Rv menyatakan: “*Barang siapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan.*” Posisi Negara sebagai pihak ketiga dimungkinkan berdasarkan bunyi Pasal 26 ayat (2) UUPA bahwa “*tanah jatuh kepada Negara*”. Menurut M. Yahya Harahap (2017, *ibid.*, hlm. 406), perlawanan atau bantahan oleh pihak ketiga terhadap sita dalam sengketa milik atas benda tidak bergerak (*conservatoir beslag*) yang disebut dengan *derden verzet* bersandar pada ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR/Pasal 378 Rv.

⁵⁰ Pasal 1 angka 1 UU Kehakiman berbunyi “*Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.*”

⁵¹ Pasal 3 UU Kehakiman menentukan:

- (1) Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, hakim dan hakim konstitusi wajib menjaga kemandirian peradilan.
- (2) Segala campur tangan dalam urusan peradilan oleh pihak lain di luar kekuasaan kehakiman dilarang, kecuali dalam hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- (3) Setiap orang yang dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

⁵² M. Yahya Harahap. 2017, *op.cit.*, hlm. 949-970.

⁵³ Pasal 2 UU Kehakiman berbunyi:

- (1) Peradilan dilakukan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”
- (2) Peradilan negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila.
- (3) Semua peradilan di seluruh wilayah negara Republik Indonesia adalah peradilan negara yang diatur dengan undang-undang.
- (4) Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan.”

⁵⁴ Pasal 24 UUD 1945 Amandemen IV menentukan:

- (1) Kekuasaan Kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.
- (2) Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.
- (3) Badan-badan lain yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman diatur dalam undang-undang.”

masuk kekuasaan eksekutif dan legislatif. Bila segala hal yang diluar hukum harus dikesampingkan, secara *a contrario* segala yang berada di dalam (menurut) hukum wajib dipertimbangkan. Penafsiran sempit “*extra judicial*” sebagai lembaga atau institusi lain semata justru bertentangan dengan kewajiban hakim untuk menggali hukum.

8. Kebebasan relatif menerapkan hukum

Hakim secara otonom memiliki kebebasan dalam menemukan dasar-dasar dan asas-asas yang akan diterapkan sebagai landasan pertimbangan hukum, serta bebas dalam menafsirkan hukum sesuai dengan cara yang dibenarkan. Utamanya, hakim terikat untuk mengutamakan penerapan ketentuan undang-undang sebagai patokan pertama yang harus dilaksanakan oleh hakim. Apabila ketentuan undang-undang yang diperoleh ada pertentangan dengan kepentingan umum, kepatutan, peradaban dan kemanusiaan, hakim berwenang melakukan *contra legen*, yakni memutus dengan mengesampingkan pasal undang-undang bersangkutan.⁵⁵

Sebagai kekuasaan yang bebas dan mandiri, kekuasaan kehakiman memberi kebebasan bagi hakim dalam memutus suatu perkara asal hakim dapat mengungkapkan alasan hukum yang tepat sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dalam hal ini UUPA.

SIMPULAN

Dalam kasus ini, UUHT digunakan oleh orang asing untuk dapat memiliki tanah secara tidak langsung meskipun Hak Tanggungan tersebut tidak dituntaskan prosedurnya. UUHT mendapat landasan yuridis dari UUPA sehingga Hak Milik sebagai dasar pembebanan atas tanah harus terlebih dahulu sesuai dengan UUPA. Pelanggaran Pasal 26 ayat (2) UUPA membuat tidak terpenuhinya unsur subyektif maupun unsur obyektif perjanjian. Unsur subyektif orang asing dalam perjanjian peralihan Hak Milik atas tanah menyebabkan perjanjian batal karena hukum. Unsur obyektif bahwa peralihan tersebut melanggar hukum (UUPA) sehingga perjanjian batal demi hukum. Karena unsur subyektif dan unsur obyektif tidak terpenuhi, secara mutlak peralihan tersebut adalah batal demi/karena hukum dan obyek tanahnya jatuh kepada Negara, artinya, obyek tersebut sudah bukan Hak Milik para pihak sejak obyek tersebut diperjanjikan untuk dialihkan kepada si orang asing. Meskipun jatuh pada Negara, perjanjian utang piutang antara para pihak tetap berlaku.

Hakim yang hanya memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata (*lex generalis*) dapat dikategorikan sebagai kekurangan pertimbangan hukum karena tidak mempertimbangkan UUPA sebagai sumber hukum positif yang mengatur secara khusus (*lex specialis*) mengenai tanah. Putusan No. 328/Pdt.G/2013/PN.Dps. yang menolak gugatan Penggugat (WNI) sehingga obyek tanahnya jatuh pada kekuasaan orang asing. Dalam konteks kasus agraria yang di dalamnya tersembunyi penghindaran hukum, hakim tidak cukup pasif memeriksa kebenaran formil, melainkan perlu secara kritis menelusuri apa yang ada di belakang hukum dan berpegangan pada asas-asas hukum sebagai pertimbangan nilai. Selain itu hakim harus dapat “menerobos” dengan

⁵⁵ Yahya Harahap (2017, *op.cit.*, hlm. 955) mencontohkan putusan *contra legen* dapat ditemukan dalam Putusan MA No. 275 K/Pid/1983 tanggal 15-12-1983 dimana hakim menerima permohonan kasasi dari Jaksa Penuntut Umum terhadap Putusan PN yang membebaskan terdakwa Nata Legawa dengan pertimbangan bahwa menurut kepatutan dalam masyarakat, khususnya dalam tindak pidana korupsi, bila dalam putusan bebas mengandung kekeliruan penafsiran atau jika putusan yang dijatuhkan melampaui batas kewenangan (dalam hal ini putusan didasarkan pada pertimbangan non-yuridis dan menusuk perasaan hati masyarakat luas) maka putusan demikian dapat dimintakan kasasi.

menjatuhkan sanksi tanah jatuh pada Negara sebagaimana perintah UUPA. Pada akhirnya putusan tersebut bertentangan dengan hukum agraria nasional Indonesia sehingga merupakan putusan yang cacat atau invalid yang batal karena hukum.

Daftar Pustaka

Buku

- Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Tarmizi (Ed.). Cetakan pertama. Jakarta: Sinar Grafika.
- Darmodiharjo, Darji dan Sidharta. (1995). *Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Freeman, Michael D. A., 2001. *Llyod Introduction to Jurisprudence*. Edisi revisi ketujuh London: Sweet Maxwell.
- H.S., Salim. 2008. *Perkembangan Hukum Kontrak Nominaat di Indonesia*. Cetakan keempat. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, M. Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Tarmizi (Ed.). Edisi kedua cetakan pertama. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Cetakan kelima. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Subekti. 1983. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan ketujuh belas. Jakarta: PT Intermedia.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranya*. Edisi pertama cetakan keempat. Jakarta: Sinar Grafika.

Publikasi Jurnal dan Karya Ilmiah Lain

- Dini, Widia Ulan, Sudiarto dan Aris Munandar. 2017. Status Hukum Penguasaan Hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing yang Diperoleh Melalui Pelelangan Obyek Hak Tanggungan. *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan Vol. V No. 2*: 322-336. Diakses dari <http://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/466>.
- Erwiningsih, Winahyu. 2009. Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Menurut UUD 1945. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Vol. 16 Edisi Khusus*: 118-136. Diakses dari <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/3880>.
- Jayanti, Offi dan Agung Darmawan. 2018. Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan. *KANUN: Jurnal Ilmu Hukum Vol. 20 No. 3*: 457-472. Diakses dari <http://www.jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/view/11830>.
- Suwitra, I Made. 2014. Penguasaan Hak Atas Tanah dan Masalahnya. *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan Vol. II No. 6*: 445-454. Diakses dari <http://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/download/180/156>.
- Wicaksono, Lucky Suryo. 2016. Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum No. 1 Vol. 23*: 42 - 57. Diakses dari <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/download/5073/4487>.
- Wulandari, Puji Astuti. 2016. Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Investor dalam Rangka Penanaman Modal untuk Mewujudkan Kepastian Hukum. *Tesis Magister*. Bandung: Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana

Universitas Pasundan. Diakses dari <http://repository.unpas.ac.id/12132/>.

Kamus

Black, Henry Campbell. 2009. *Black's Law Dictionary 9th Edition*. Bryan A. Garner (Ed.). Edisi Kesembilan. St. Paul, Minnesota, Amerika Serikat: Thomson Reuters.

Hornby, Albert Sydney. 2010. *Oxford Advanced Learner's Dictionary 8th edition CD-ROM*. Oxford, Inggris: Oxford University Press.

Krisdalaksana, Harimurti (Ed.). 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi kedua cetakan kesatu. Jakarta: Balai Pustaka.

Luthra, Vijay. 2011. *BusinessDictionary.com*. Austin, Texas, Amerika Serikat: WebFinance, Inc. Diakses dari <http://www.businessdictionary.com>.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara RI Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara RI No. 2043).

Indonesia, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 1996 No. 42, Tambahan Lembaran Negara RI No. 3632).

Indonesia, Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 (LNRI Tahun 1986 No. 20, TLNRI No. 3327) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (LNRI Tahun 2009 No. 158, TLNRI No. 5077).

Indonesia, Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (LNRI Tahun 2009 No. 157, TLNRI No. 5076).

Peraturan Presiden RI No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme (LNRI Tahun 2018 No. 23).