

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan yang keberadaannya harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat. Sebagaimana keterkaitan manusia dengan tanah dikemukakan oleh **Gouw Giok Siong**<sup>1</sup> yang mengatakan bahwa: *“Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah.”*

Refleksi tentang tanah mempunyai makna sangat strategis, karena di dalamnya terkandung tidak saja aspek fisik tetapi juga aspek Sosial, Ekonomi, Budaya, bahkan Politik, serta Pertahanan, Keamanan, dan Hukum<sup>2</sup>. Hubungan manusia dengan tanah yang kuat menuntut jaminan perlindungan hukum agar manusia dapat melaksanakan hak-haknya secara aman. Perlindungan hukum dan acuan kebijakan pertanahan di Indonesia termuat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 menyebutkan :

*“bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.*

Selanjutnya perwujudan hubungan hukum antara manusia dengan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang dikenal Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya

---

<sup>1</sup> Gow Giok Siong, 2000, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Keng Po, Jakarta, hlm.46.

<sup>2</sup> F.X.Sumarja, 2012, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing-Sebuah Tinjauan Yuridis Filosofis*, Indepth Publishing, Bandar Lampung, hlm.V.

disebut UUPA). Hukum Agraria yang baru ini didasarkan pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat, oleh karena Hukum Adat adalah Hukum Rakyat Indonesia yang asli.<sup>3</sup>

Menyangkut subjek yang dapat diberikan dan mempunyai Hak atas Tanah, maka sesuai dengan Asas Nasionalitas yang tercantum pada UUPA, ditentukan dalam Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Dalam penjelasan pasal tersebut hanya WNI saja yang dapat menjadi subjek Hak Milik, bukan Warga Negara Asing (selanjutnya disebut WNA). Selain itu, dalam UUPA diatur juga bentuk-bentuk penguasaan tanah oleh WNA dapat berupa Hak Pakai dan Hak Sewa yang diatur di dalam Pasal 42 sub b dan Pasal 45 sub b. Namun mengenai Hak Milik atas tanah oleh WNA jelas dilarang oleh negara.

Adapun dalam Islam tidak mengatur secara jelas mengenai larangan kepemilikan tanah oleh WNA, akan tetapi kepemilikan tanah dijelaskan dalam objek hukum muamalat yang menyangkut urusan perdata dalam hubungan kebendaan. Kepemilikan adalah hubungan antara seseorang dengan harta yang dimilikinya, sehingga pemilik memiliki kewenangan khusus terhadap hartanya untuk melakukan transaksi dengan ketentuan, jalan kepemilikan atas hartanya dibenarkan oleh *syara'*. Sesuai dalil Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 188 :

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 139.

الْحُكَّامِ إِلَىٰ بِهَا وَتُدْلُوا بِالْبَاطِلِ بِيَدِكُمْ أَمْوَالَكُمْ تَأْكُلُوا وَلَا

تَعْلَمُونَ وَأَنْتُمْ بِالْإِثْمِ النَّاسِ أَمْوَالٍ مِنْ فَرِيقًا لِتَأْكُلُوا

Artinya : “Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.”

Kepemilikan bisa dilarang jika menimbulkan kesulitan bagi orang lain dan melanggar hukum. *Syariat* memberi kekuasaan penuh atas negara untuk menghukum kegiatan-kegiatan yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku di negara tersebut.<sup>4</sup>

Keluasan kewenangan yang terkandung dalam Hak Milik atas Tanah, sementara WNA tidak diperbolehkan memilikinya, banyak cara ditempuh oleh WNA untuk dapat menguasai tanah dengan Hak Milik di Indonesia. Bentuk politik ekspansi WNA dalam hal investasi saat ini sudah banyak dijumpai di Indonesia. Dengan mendirikan perusahaan yang berprofit tinggi kemudian memiliki beberapa aset tidak terkecuali tanah yang dikuasakan dengan *Perjanjian Nominee*. Mengenai hal tersebut jelas sudah diatur dalam **Pasal 33 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 Tentang Penanaman Modal** (selanjutnya disebut UUPM) sebagai berikut :

(1) *Penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseoran terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain; dan*

---

<sup>4</sup> Muhammad Abdul Manan, 1995, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, hlm.70.

- (2) *Dalam hal penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing membuat perjanjian dan/atau pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perjanjian dan/atau pernyataan itu dinyatakan batal demi hukum.*

Apalagi seiring perubahan politik pada orde baru, banyak tanah justru dikuasai sekelompok pemodal asing.<sup>5</sup> Kondisi itu tampak dari berbagai regulasi yang dikeluarkan pemerintah, seperti kebijakan deregulasi Oktober 1993 yang menyederhanakan proses pemberian Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB).<sup>6</sup>

Bahkan sejak tahun 1953 menurut pendapat **S. Poerwopranoto** bahwa selama larangan menjual tanah kepada orang asing masih ada, sudah tentu orang asing akan mencoba untuk melanggarnya, misalnya dengan jalan mempergunakan perantaraan WNI.<sup>7</sup> Melalui *Perjanjian Nominee*, seolah-olah WNA dapat memiliki tanah dengan Hak Milik di Indonesia dengan cara mendaftarkan tanah tersebut atas nama WNI yang ditunjuknya sebagai *Nominee*.

*Perjanjian Nominee* sama sekali tidak dikenal dalam Sistem Hukum Indonesia khususnya dalam Hukum Perjanjian Indonesia, dan tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas, sehingga dapat dikatakan mengandung pengertian yang kosong atau norma kosong. Munculnya *Perjanjian Nominee* merupakan bentuk ketidaksempurnaan hukum di Indonesia yang kemudian

---

<sup>5</sup> Gunawan Wiradi, 2001, *Prinsip-Prinsip Reforma Agraria Jalan Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat*, Laper Pustaka Utama, Yogyakarta, hlm.163.

<sup>6</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm. 23.

<sup>7</sup> <https://kependudukanpemdadiy.files.wordpress.com/2010/09/laporan-triwulan-iii-datakependudukan-tahun-2012-provinsi-diy-aksen.pdf>. Diakses tanggal 29 April 2018.

dimanfaatkan oleh WNA untuk kepentingan mereka sendiri. Dari beberapa uraian tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan KUH Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria”**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Kedudukan Perjanjian Nominee berdasarkan KUH Perdata dan UUPA?
2. Bagaimana Akibat Hukum yang timbul dengan adanya Perjanjian Nominee dalam hal kepemilikan hak atas tanah oleh WNA berdasarkan KUH Perdata dan UUPA?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kedudukan Perjanjian Nominee berdasarkan KUH Perdata dan UUPA; dan
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul dengan adanya Perjanjian Nominee dalam hal kepemilikan hak atas tanah oleh WNA berdasarkan KUH Perdata dan UUPA.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini baik secara praktis maupun teoritis antara lain:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat dan menjadi sumbangan pemikiran bagi pengembangan substansi disiplin bidang ilmu hukum, terutama mengenai *Perjanjian Nominee* dalam hal penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh WNA berdasarkan Hukum Perjanjian Indonesia.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi hukum positif dan memberikan pemikiran untuk dijadikan bahan pertimbangan bagi WNI yang ingin mengalihkan hak kepada WNA melalui *Perjanjian Nominee*.

## **E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritik**

### **1. Kerangka Konseptual**

Konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau yang diteliti. Kerangka konseptual berisi uraian konsep-konsep yang berhubungan dengan variabel penelitian, yaitu rumusan konsep-konsep dari variabel yang diteliti yang digunakan oleh peneliti/penulis dalam penelitian atau penulisan. Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman mengenai istilah-istilah yang digunakan dalam uraian, maka di bawah ini diberikan penjelasan mengenai beberapa istilah tersebut, yaitu:

- a. Hukum, adalah undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.<sup>8</sup>
- b. Perjanjian, dalam Pasal 1313 KUH Perdata bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih

---

<sup>8</sup> Audi C., 1995, *Kamus Praktis Bahasa Indonesia*, Penerbit INDAH, Surabaya, hlm.137.

mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”<sup>9</sup>

c. Pengertian *Nominee*

- “one designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another”<sup>10</sup> atau pihak yang ditunjuk untuk bertindak sebagai wakilnya dalam arti yang tidak terbatas, terkadang bisa juga sebagai *agent/trustee* atau orang yang dipercaya.
- *Nominee* adalah orang atau badan yang secara hukum memiliki (*legal owner*) suatu harta dan/atau penghasilan untuk kepentingan atau berdasarkan amanat pihak yang sebenarnya menikmati manfaat atas penghasilan.<sup>11</sup>

d. Penguasaan tanah adalah hubungan antara individu (perseorangan), badan hukum ataupun masyarakat sebagai suatu kolektivitas atau masyarakat hukum dengan tanah yang mengakibatkan hak-hak dan kewajiban terhadap tanah. Hubungan tersebut diwarnai oleh nilai-nilai atau norma-norma yang sudah melembaga dalam masyarakat

---

<sup>9</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>10</sup> Bryan A, Garner, *Black's Law Dictionary With Guide to Pronunciation*, St.Paul:West Publishing, 1992, Hal.1072.

<sup>11</sup> <https://triyani.wordpress.com/tag/nominee>. Diakses pada tanggal 29 April 2018.

(pranata-pranata sosial). Bentuk penguasaan tanah dapat berlangsung secara terus menerus dan dapat pula bersifat sementara.

- e. Hak Milik atas Tanah adalah satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”<sup>12</sup>

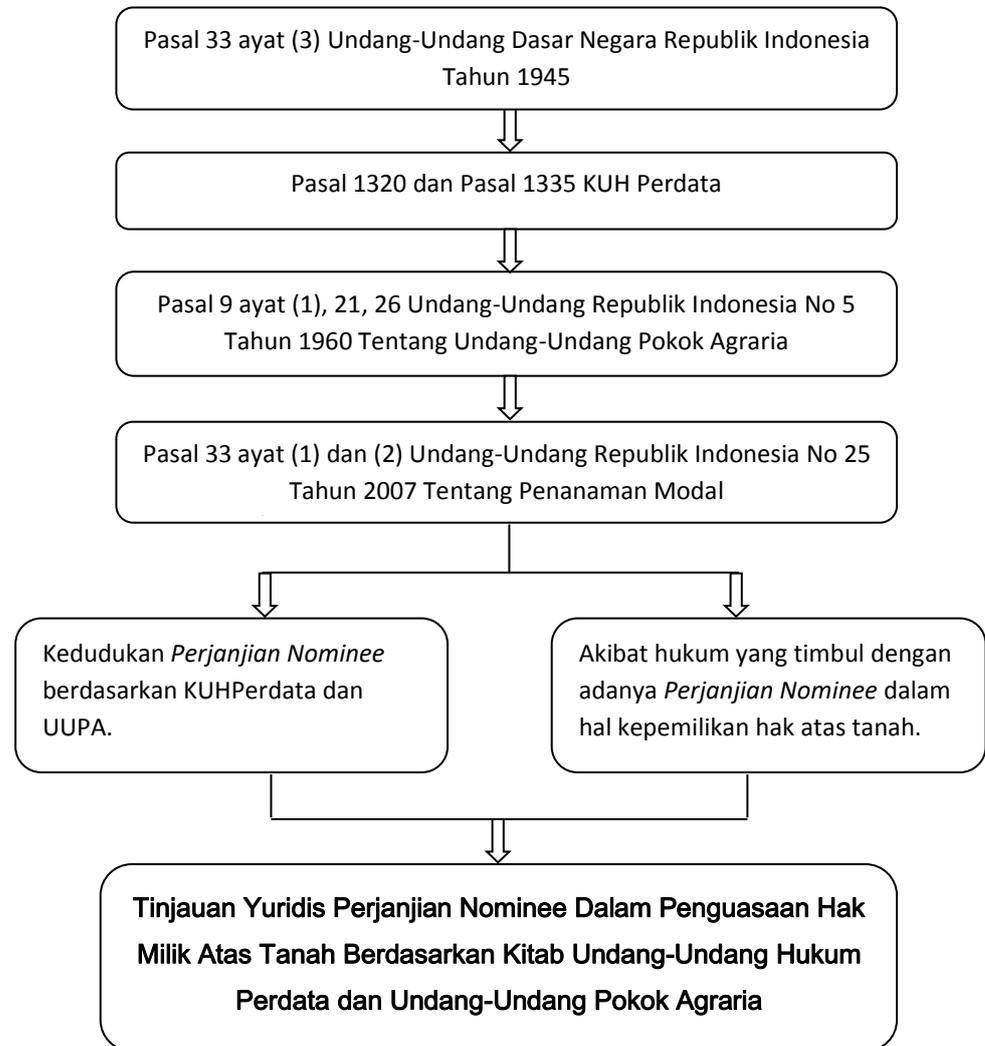
Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai Subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas Tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya Hak Milik atas Tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup>Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria

<sup>13</sup>[https://www.kompasiana.com/melianawaty/hak-milik-atas-tanah-oleh-melianawaty\\_5500006ea333117b6f50f8f1](https://www.kompasiana.com/melianawaty/hak-milik-atas-tanah-oleh-melianawaty_5500006ea333117b6f50f8f1). Diakses tanggal 29 April 2018.

Penulisan ini disusun dengan konsep alur pikir sebagai berikut :



## 2. Kerangka Teoritik

Kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan penulis di bidang hukum. Kata lain dari kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan

perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian<sup>14</sup>. Suatu kerangka teori bertujuan menyajikan cara-cara untuk mengorganisasikan dan menginterpretasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil penelitian terdahulu<sup>15</sup>.

Teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi penjelasan yang sifatnya umum<sup>16</sup>. Terdapat empat ciri kerangka teoritis dalam penulisan karya ilmiah hukum, yaitu : teori hukum, asas-asas hukum, doktrin hukum, dan ulasan pakar hukum berdasarkan dalam pembedaan kekhususannya<sup>17</sup>. Berkaitan dengan pendapat tersebut, maka teori adalah serangkaian konsep, definisi dan proposisi yang berkaitan dan bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis tentang suatu gejala<sup>18</sup>. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, penelitian tentang Tinjauan Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria ini menggunakan suatu teori untuk menjawab permasalahan yang ada yaitu:

---

<sup>14</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju Bandung, 1994), hal.27.

<sup>15</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta Jakarta, hal. 23.

<sup>16</sup> Mukti Fajar Nurdewata et al, *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 134.

<sup>17</sup> H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal. 79.

<sup>18</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal.141.

#### a) Teori Perjanjian

Teori perjanjian mengandung Asas Kebebasan Berkontrak, alasan penulis menggunakan Asas Kebebasan Berkontrak ini adalah guna memberikan deskripsi serta jawaban mengenai kebebasan berkontrak para pihak terkait *Perjanjian Nominee* tersebut jika dikaitkan dengan larangan *Perjanjian Nominee* di Indonesia.

*Perjanjian Nominee* lahir dari adanya Asas Kebebasan Berkontrak dalam Hukum Perjanjian, dan karenanya termasuk perjanjian yang tidak diatur di dalam Undang-undang karena belum terdapat pengaturan secara khusus mengenai konsep *Nominee*.

Oleh karena itu, *Perjanjian Nominee* dapat dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*) yang timbul berdasarkan Asas Kebebasan Berkontrak, *Pacta Sunt Servanda* dan Itikad Baik para pihak.

Sebagai suatu perjanjian, *Perjanjian Nominee* adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya ditinjau dari aspek kebebasan untuk membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan isi perjanjian dan kebebasan untuk menandatangani perjanjian.

Ketiga aspek tersebut merupakan perwujudan dari Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Kekuatan Mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata jo Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Setiap dan seluruh ketentuan yang terdapat dalam perjanjian

yang dibuat akan mengikat dan berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan karenanya Peraturan-peraturan yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata hanya merupakan hukum pelengkap saja<sup>19</sup>.

Ketentuan yang mendasari Kekuatan Mengikat dan Kebebasan Berkontrak suatu perjanjian dalam KUH Perdata terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1), yang berbunyi: "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*"<sup>20</sup>. Sehingga menurut rumusan ketentuan di atas, setiap orang atau pihak yang membuat suatu perjanjian dengan sah akan mengikat dan berlaku bagi mereka sebagai Undang-undang. Ketentuan tersebut sekaligus mengandung unsur atau elemen dari Kebebasan Berkontrak, Kekuatan Mengikat dan Kepastian Hukum. Kekuatan Mengikat suatu perjanjian yang hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya tercermin dalam ketentuan-ketentuan KUH Perdata pada Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata : "*Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya*"<sup>21</sup> serta Pasal 1315 KUH Perdata : "*Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri*"<sup>22</sup>. Berdasarkan kedua pasal tersebut, ditarik suatu pengertian bahwa setiap

---

<sup>19</sup> Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Inermasa, Jakarta, hlm. 128.

<sup>20</sup> Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>21</sup> Pasal 1340 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>22</sup> Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

perjanjian yang dibuat dimaksudkan hanya untuk dan mengikat para pihak yang membuatnya saja.

Asas Kebebasan Berkontrak erat kaitannya dengan Asas Kekuatan Mengikat suatu perjanjian menurut KUH Perdata, mengandung arti bahwa pembuat Undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri hubungan hukum antara mereka, meliputi menetapkan *causa*, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan, bentuk serta judul, melalui suatu perjanjian dan sekaligus memberikan kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Pembatasan yang terdapat dalam Asas Kebebasan Berkontrak adalah batasan terhadap keabsahan suatu perjanjian dan batasan terhadap isi suatu perjanjian (dalam arti batasan tersebut dapat dipakai sebagai dasar oleh para pihak yang membuatnya untuk mengubah dan/atau melengkapi isi perjanjian). Batasan yang menyangkut keabsahan perjanjian mengandung arti bahwa suatu perjanjian dianggap sah oleh para pihak yang membuatnya apabila dalam pembuatan perjanjian tersebut telah memenuhi keempat unsur yang disyaratkan oleh ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sedangkan batasan yang mengenai isi perjanjian dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: "*Persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian,*

*diharuskan oleh keputusan, kebiasaan dan undang-undang.*<sup>23</sup>

Perbuatan hukum dibatasi akibat hukumnya oleh tiga hal, yaitu<sup>24</sup>:

- jika dilarang oleh undang-undang;
- bertentangan dengan kesusilaan; dan
- ketertiban umum.

Dengan demikian, penulis membuat jawaban sementara bahwa *Perjanjian Nominee* adalah perjanjian yang lahir dari terdapatnya Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Kekuatan Mengikat. Ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam *Perjanjian Nominee* mengikat para pihak yang membuatnya sebagai Undang-undang. *Perjanjian Nominee* dikategorikan sebagai salah satu bentuk dari *Perjanjian Innominaat* karena belum ada pengaturan secara khusus tentangnya dan tidak secara tegas disebutkan dalam Pasal-pasal KUH Perdata, namun timbul, tumbuh dan berkembang di tengah masyarakat.

## **b) Teori Kepastian Hukum**

Dalam penelitian ini digunakan juga Teori Kepastian Hukum karena perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah sebagai Undang-undang yang berlaku bagi mereka yang membuatnya, jika dikaitkan terhadap larangan *Perjanjian Nominee*, kedua hal tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum, oleh sebab itu teori ini digunakan

---

<sup>23</sup> Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>24</sup> Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 148

untuk meneliti Kepastian Hukum dari *Perjanjian Nominee* terhadap larangan *Perjanjian Nominee* itu sendiri.

Kepastian hukum diungkapkan oleh **Roscoe Pound**, Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-pasal dalam Undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>25</sup>

Teori Kepastian Hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin Kepastian Hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum. Kepastian dalam hukum

---

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hal 137.

tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya Hukum Undang-undang dan bahwa dalam Undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, Undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (**kenyataan hukum**) dan dalam Undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlainan.<sup>26</sup>

Kepastian Hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian Hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Hukum bertugas menciptakan Kepastian Hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat.

## **F. Metode Penelitian**

Menurut **F. Sugeng Istanto**, penelitian adalah serangkaian kegiatan yang menimbulkan suatu akibat yang yaitu pengungkapan kebenaran.<sup>27</sup> Secara lebih khusus **F. Sugeng Istanto** mendefinisikan penelitian hukum sebagai penelitian yang membantu pengembangan ilmu hukum dalam mengungkapkan suatu

---

<sup>26</sup> M. Solly Lubis, *Diktat Teori Hukum*, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, USU Medan, 2007, hal. 43

<sup>27</sup> Sugeng Istanto, 2007, *Penelitian Hukum*, CV Ganda, Yogyakarta, hlm. 2.

kebenaran hukum. Ilmu hukum yang dimaksud adalah ilmu yang mengkaji Hukum Positif.<sup>28</sup>

## 1. Metode Pendekatan

Penelitian tentang “Tinjauan Yuridis Perjanjian *Nominee* Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan KUH Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria” merupakan penelitian yang menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris adalah suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.<sup>29</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Hasil penelitian ini dituangkan dalam bentuk laporan yang bersifat preskriptif, yaitu mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum.<sup>30</sup> Tipe penelitian preskriptif adalah penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.<sup>31</sup>

Tipe penelitian preskriptif disini disesuaikan dengan sifat preskriptif ilmu hukum, dimana perbincangan tersebut biasanya diakhiri dengan memberi rumusan-rumusan tertentu.<sup>32</sup> Kegunaan dari penelitian preskriptif dalam penelitian ini untuk merumuskan atau melahirkan keharusan maupun

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 30.

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, hlm. 85.

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 22.

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 10.

<sup>32</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hal 23.

pedoman kebijakan penanggulangan dampak yang ditimbulkan dari lahirnya *Perjanjian Nominee*.

Pada penelitian ini setelah memperoleh gambaran yang jelas mengenai masalah-masalah pada *Perjanjian Nominee* dalam hal penguasaan Hak Milik atas Tanah maka akan diberi saran-saran atas masalahnya sehingga dapat dijadikan pedoman untuk masalah yang berkaitan dengan topik penelitian yakni *Perjanjian Nominee*.

### **3. Jenis Sumber dan Data**

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari :

#### **a. Data Primer**

Dalam penulisan ini adalah praktik *Perjanjian Nominee* di Indonesia. Pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian yang sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan sumber yang akan diteliti. Pengumpulan data difokuskan pada pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasannya.

#### **b. Data Sekunder**

Data Sekunder dalam penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan . Alat pengumpul data penelitian kepustakaan yaitu dengan Studi dokumen dilaksanakan dengan mengumpulkan, mempelajari, dan menganalisis bahan kepustakaan yang terkait dengan objek penelitian ini. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian hukum terdiri

dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier dengan penjelasan sebagai berikut :

- Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari :
  - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - 4) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal;
  - 5) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
  - 6) Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia; dan
  - 7) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 8 Tahun 1996 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 7 Tahun 1996 Tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.
- Bahan hukum sekunder yaitu bahan penelitian yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku, literatur, makalah, artikel, data internet,

hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

- Bahan hukum tertier merupakan bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus umum, kamus hukum, ensiklopedia dan lain sebagainya.<sup>33</sup>

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian yang sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan sumber yang akan diteliti. Pengumpulan data difokuskan pada pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasannya.

Adapun metode pengumpulan data yang dilakukan adalah studi dokumen dengan cara studi dokumen-dokumen yang relevan dengan penelitian ini di perpustakaan dan melakukan identifikasi data. Data yang diperoleh melalui penelitian perpustakaan tersebut selanjutnya akan dipilah-pilah guna memperoleh Pasal-pasal yang berisi kaedah-kaedah hukum yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang sedang dihadapi dan disistematisasikan sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan penelitian ini.

---

<sup>33</sup>Nomensen Sinamo, 2010, *Metode Penelitian Hukum dalam Teori dan Praktek*, Bumi Intitama Sejahtera, Jakarta, hlm.16.

## 5. Metode Analisis Data

Analisis data adalah suatu proses mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberikan kode dan mengategorikannya hingga kemudian mengorganisasikan dalam suatu bentuk pengelolaan data untuk menemukan tema dan hipotesis kerja yang diangkat menjadi teori substantif.<sup>34</sup> Untuk menemukan teori dari data tersebut maka menggunakan metode kualitatif adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam Peraturan Perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.

Analisis bahan-bahan hukum dalam penelitian ini akan dilakukan secara analisis kualitatif dan komprehensif. Analisis kualitatif artinya menguraikan bahan-bahan hukum secara bermutu dengan bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, dan tidak tumpang tindih serta efektif, sehingga memudahkan interpretasi bahan-bahan hukum dan pemahaman hasil analisa. Komprehensif artinya dilakukan secara mendalam dan dari berbagai aspek sesuai dengan lingkup penelitian.

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik deskriptif, kontruksi hukum dan argumentasi yang selanjutnya dilakukan penilaian berdasarkan pada alasan-alasan yang bersifat penalaran hukum, yaitu dengan mengemukakan doktrin dan Asas-asas yang ada kaitannya dengan permasalahan. Selanjutnya analisis data yang diperoleh tersebut akan ditarik kesimpulan secara deduktif untuk sampai pada kesimpulan,

---

<sup>34</sup>Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 1993, hal.103.

sehingga pokok permasalahan yang ditelaah dalam penelitian ini akan dapat dijawab.

### **G. Sistematika Penelitian**

Penulis ingin menyampaikan sistematika penulisan yang merupakan gambaran umum atau garis besar dalam tesis sehingga dapat memudahkan penulis dalam menyelesaikan tesis sebagai berikut :

Bab I : Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Orisinalitas Penulisan Terhadap Penulisan Terdahulu, dan Jadwal Penelitian

Bab II : Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah, dan Tinjauan Umum Tentang Hak Milik dan *Perjanjian Nominee*.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, di dalam bab ini diuraikan mengenai Kedudukan *Perjanjian Nominee* Berdasarkan KUH Perdata dan UUPA, Akibat Hukum *Perjanjian Nominee* Dalam Hal Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh WNA Berdasarkan KUH Perdata dan UUPA.

Bab IV : Simpulan dan Saran.

## H. Orisinilitas Penulisan Terhadap Penelitian Terdahulu

No	Judul (Penulis / Tahun)	Bentuk Tulisan	Isi Penulisan
1	Wanprestasi Dalam Penggunaan Nominee Pada Perjanjian Yang Dibuat di Bawah Tangan Berkaitan Dengan Kepemilikan Tanah di Bali. (G. Agus Permana Putra / 2010)	Tesis	Wanprestasi dalam kasus Nominee diselesaikan melalui jalur Non-litigasi, mengutamakan kesepakatan mufakat dengan tetap terlaksananya ganti rugi yang atas wanprestasi tersebut.
2	Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Untuk Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah. ( I Wayan Eka Saputra / 2016)	Tesis	Pertanggungjawaban Notaris terhadap akta-akta yang memuat Perjanjian Nominee melanggar Pasal 16 UU No. 30 Tahun 2004 jo UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Undang-Undang Jabatan Notaris.
3	Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. (Dr. Jaya Kesuma, SH., MH. / 2016)	Jurnal Hukum	Perjanjian Nominee telah melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPA karena hal tersebut merupakan salah satu upaya secara tidak langsung untuk memindahkan Hak Milik dari WNI kepada WNA.
4	Tinjauan Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan KUH Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria. (Indah Esti Cahyani / 2018)	Tesis	Perjanjian Nominee tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 9 jo Pasal 21 UUPA serta Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

## I. Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Bulan / 2018				
		April	Mei	Juni	Juli	Agustus
1	Tahap Persiapan Penelitian					
	A Pengajuan Judul dan Penyusunan Proposal					
	B Ujian Proposal					
	C Perijinan Penelitian					
2	Tahap Pelaksanaan					
	A Pengumpulan Data					
	B Analisis Data					
	C Penyusunan Laporan					
3	Ujian Tesis					