

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sumber-sumber kekayaan alam yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah salah satu unsur pendukung utama bagi kelangsungan hidup dan peningkatan kemakmuran bangsa sepanjang masa. Maka pemberian karunia itu harus diartikan pula sebagai mengandung amanat berupa beban tugas untuk mengolahnya dengan baik. Tugas pengelolaan yang menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik tersebut, oleh bangsa Indonesia sebagai pengembal hak dan amanat itu sebagai penyelenggaraannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, sebagai dinyatakan pada 18 Agustus 1945 dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang setelah ini akan disebut UUDNRI 1945 dan ditegaskan sifat dan rinciannya pada tanggal 24 September 1960 dalam pasal 2 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang setelah ini akan disebut UUPA.

Tanah merupakan kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban sesuatu bangsa. Peradaban ini berlangsung dengan baik selama bangsa itu menggunakan tanahnya bijaksana. Hampir sektor pembangunan yang dilakukan oleh berbagai pihak memerlukan tanah, oleh karena itu peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, baik sebagai tempat bermukim maupun kegiatan dalam memenuhi

kegiatan dalam pelayanan publik (masyarakat) konsekuensi logisnya ketersediaan tanah untuk keperluan pembangunan semakin terbatas karena luasnya relatif tidak bertambah.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan. Sebagai *capital asset* tanah telah tumbuh sebafei benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan dan objek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat, secara lahir dan batin, adil dn merata, sedangkan di sisi lain juga harus dijaga kelesatariannya.

Tanah merupakan sumber daya utama yang merupakan tempat titik temu kepentingan semua pihak, sehingga dapat terjadi berbagai konflik kepentingan di atas maupun di bawahnya, lebih-lebih bila belum ditetapkan kepastian hukum pemiliknnya. Antara pembangunan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan. Pengelolaan keterkaitan ketiga hal itu melalui suatu strategi pembangunan, akan mendatangkan manfaat atas tanah yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat ( Maria S.W :2014 ).

Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (sanjutnya disebut UUD NRI 1945) mengamanatkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi negara dan

dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Dengan demikian pasal ini merupakan konsep dasar hak menguasai dari Negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan mengandung pengertian menjadi kewajiban Negara untuk mengusahakna agar bumi, air, dan ruang angkasa yang diletakkan pada kekuasaan negara demi tercapainya kesejahteraan rakyat Indonesia. Dasar filosofis pengelolaan sumber daya alam Agraria sebagai kepunyaan bersama bangsa Indonesia adalah penguasaan, pemilikan, pemanfaatan sumber daya alam Agraria haruslah digunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Hak menguasai Negara merupakan bagian dari hak bangsa yang beraspek publik. Aspek publik memposisikan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia. Penjabaran lebih jauh dari hak menguasai tanah oleh negara, terdapat pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasi oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai tanah oleh Negara, dijabarkan dalam bentuk kewenangan tertentu untuk penyelenggaraan hak tersebut. Kewenangan yang diberikan oleh UUPA digolongkan dalam tiga bagian yaitu, pengaturan peruntukan, pengaturan hubungan antara orang dengan bagian-bagian tanah, dan pengaturan hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum (Harsono : 2007 hal. 46-47). Ketiga hal tersebut adalah merupakan intisari dari pengaturan Pasal 2 ayat

(2) UUPA yang menyangkut kewenangan yang diturunkan oleh Negara kepada Pemerintah.

Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa; semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi sosial hak milik dapat hapus jika kepentingan umum mengkehendaknya.

Asas utama dalam UUPA terkait dengan pembentukan Hukum Tanah Nasional adalah asas nasionalitas, bahwa asas nasionalitas hanya memberikan hak kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dalam hal pemilikan hak atas tanah yang mana telah menutup kemungkinan Warga Negara Asing (WNA) untuk dapat memilikinya. Penerapan asas nasionalitas dalam UUPA, terutama dalam kepemilikan hak atas tanah, memberikan konsekuensi adanya perbedaan perlakuan WNI dengan WNA. Perbedaan perlakuan tersebut adalah wajar, terutama terkait dengan kedudukan tanah bagi masyarakat Indonesia yang memiliki kedudukan yang penting.

Asas jaminan kepastian hukum ditemukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu; “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Asas nasionalitas dalam UUPA tidak sepenuhnya melarang warga negara asing untuk memiliki hak atas tanah, seperti dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA dan dalam pnerapan pada pasal-pasal yang mengatur hak milik atas tanahm menurut

Pasal 21 ayat (1), pada intinya hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak milik. Ketentuan tersebut dipertegas pada Pasal 21 ayat (3), yang pada intinya mengatur pelepasan hak bagi warga negara asing yang karena kondisi tertentu memperoleh hak milik setelah berlakunya UUPA. Orang asing atau badan hukum asing hanya dapat memiliki Hak Pakai dan Hak Sewa. Dengan demikian, perbedaan perlakuan antara WNI dan WNA sebagai konsekuensi dari asas nasionalitas, tidak secara kaku diterapkan. Artinya, pembentuk UUPA memiliki pandangan bahwa penguasaan asing terhadap tanah berbeda dengan hubungan antara warga negara Indonesia dengan tanah yang memiliki hubungan sepenuhnya. Bahwa orang asing hanya dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, selama kepentingan WNI tidak terganggu, dan juga penguasaan tanah oleh orang itu dibutuhkan oleh pemerintah dalam rangka ekonomi Indonesia. Asas nasionalitas tersebut di atas ini mendapatkan tetapan penerapannya pada era globalisasi ini. Era globalisasi sekarang ini meningkatkan mobilitas WNA yang masuk wilayah Indonesia.

Indonesia sebagai salah satu Negara berkembang, merupakan Negara kepulauan yang kekayaan alamnya diakui oleh dunia internasional begitu juga dengan budaya adatnya dan telah menarik banyak Negara asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Di samping itu, perkembangan investasi di Indonesia juga tidak terlepas dari akibat adanya kerjasama yang terjadi antara Warga Negara Indonesia (WNI) dengan Warga Negara Asing (WNA).

Di Indonesia pengaturan tentang tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria. Pasal 1 ayat (3)

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV menegaskan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara hukum, kepastian hukum dijunjung tinggi dalam pelaksanaan kehidupan bernegara. Oleh karena itu, pemerintah menerapaka aturan di setiap aspek kehidupan bermasyarakat, khususnya terhadap aspek aspek kehidupan yang berkaitan dengan hajat hidup orang banyak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (2) dan ayat ( 3 ) Undang Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV.

Pada dasarnya regulasi nasional sudah jelas mengatur perihal kepemilikan hak atas tanah terutama dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA tidak mengizinkan Warga Negara Asing memiliki Hak Milik Atas tanah di wilayah Indonesia, dalam Pasal 21 UUPA menyatakan : (1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik ; (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya ; (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karenan pewarisan tanpa waktu atau percampuran harta perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraan itu. Jika sudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain membebaninya tetap berlangsung ; (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya

mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Selanjutnya Pasal 26 ayat (2) UUPA, menyatakan bahwa ; Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan pada Pasal 21 ayat (2), adalah batal demi hukum dan pihak 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

Isi dari pasal ini kiranya jelas bahwa warga negara asing sama sekali tidak boleh menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik, ini dimaksudkan untuk mempertahankan keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia dari penguasaan warga negara asing. Kondisi tersebut membuat para pihak yang berkepentingan mencari suatu cara untuk menyiasati. Cara yang kemudian digunakan adalah dengan melakukan perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada warga negara asing.

Penguasaan tanah yang juga merupakan bentuk penguasaan tanah oleh warga negara asing secara terselubung adalah pemilikan tanah oleh pasangan kawin campur antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing

yang tidak mempunyai perjanjian kawin khususnya mengenai pemisahan harta, dimana seorang Warga Negara Indonesia yang kawin dengan Warga Negara Asing membeli sebidang tanah hak milik, yang pada umumnya sumber dananya dari Warga Negara Asing. Akan tetapi mereka yang tidak memunculkan identitas perkawinannya, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi aturan, tetapi substansial telah terjadi penyelundupan hukum yaitu pemilikan hak milik atas tanah oleh pasangan dengan kewarganegaraan ganda yang tentunya sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Bedasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 16 Tahun 2019 Perkawinan menjelaskan, “ Perkawinan yang dimaksud dengan perkawinan dengan perkawinan caamuran dalam Undang Undang ini ialah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan pihak berkewarganegaraan Indonesia.

Prinsip nasionalitas dalam peraturan agraria di Indonesia tidak mengizinkan WNA memiliki tanah di Indonesia. Bahkan, WNI yang telah melakukan perkawinan campuran dengan WNA tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, karena tanah tersebut dapat bercampur dan menjadi bagian dari harta bersama perkawinan. Untuk mempertahankan prinsip nasionalitas agraria, Undang- undang no 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria menentukan bahwa hanya WNI yang dspat mempunyai hak milik atas tanah. Pasal 21 UUPA menegaskan bahwa WNA yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan sejak saat berlakuknya UUPA tersebut wajib melepaskan hak milik atas tanahnya itu.

Prinsip asas nasionalitas ini, bahkan WNI yang juga memiliki kewarganegaraan lain di luar kewarganegaraan Indonesianya tidak dapat mempunyai tanah hak milik. Penguasaan tanah oleh WNA hanya dapat dilakukan dengan hak pakai, demikian seperti ditentukan dalam pasal 42 UUPA. Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Dalam perkawinan campuran, WNI pelaku perkawinan campuran tidak dapat memiliki Hak Milik, Hak Guna Usaha, ataupun Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu, dilarang seorang WNI pelaku perkawinan campuran memegang Hak Milik, atau Hak Guna Usaha ataupun Hak Guna Bangunan.

Cara yang digunakan untuk memberiakan kemungkinan bagi Warga Negara Asing memiliki hak milik atas tanah yang dilarang UUPA adalah dengan menggunakan “ *Nominne*”, melakukan jual beli atas nama seorang Warga Negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak melayani peraturan. Di samping itu dilakukan upaya pembuatan perjanjian antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing cara pemberi kuasa, yang memberikan kewenangan bagi penerima kuasa (WNA) untuk melakukan segala perbuatan hukum yang berkenaan dengan hak atas tanah tersebut.

Warga negara asing tidak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Namun warga negara asing dapat memiliki tanah di Indonesia dengan Hak Guna Usaha, Hak guna bangunan, hak sewa untuk bangunan. Kesemua hak yang diberikan kepada warga negara asing oleh pemerintah dinyatakan sudah cukup untuk memberikan peran kepada warga negara asing untuk ikut partisipasi dalam

pembangunan di Indonesia. Hak-hak ini diberikan kepada asing untuk memajukan perekonomian di Indonesia.

Perjanjian nominee adalah orang atau badan yang secara hukum memiliki suatu harta atau penghasilan untuk kepentingan atas berdasarkan amanat pihak yang sebenarnya menjadi pemilik harta atau pihak yang sebenarnya menikmati manfaat atas penghasilan. Perkembangan perjanjian nominee ini terjadi dikarenakan keinginan warga negara asing untuk mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia secara umumnya. Dalam praktek di lapangan nominee digunakan bagi warga negara asing untuk dapat menguasai tanah dengan meminjam nama warga negara Indonesia dan dibuatlah perjanjian nominee dengan akta dibawah tangan antara warga negara asing tersebut, dimana dengan menggunakan perjanjian tersebut warga negara asing dapat memiliki tanah dengan hak milik dengan cara mendaftarkan tanah tersebut atas nama warga negara Indonesia yang ditunjukkan sebagai nominee.

Perjanjian nominee dapat diartikan sebagai perjanjian pernyataan dan kuasa. Seorang WNI menyatakan bahwa tanah itu bukan miliknya dan ia memberi kuasa kepada WNA untuk dapat menjual dan dalam hal itu pengikatan melalui surat perjanjian dibawah tangan yang menjadi pengikatnya. Dengan adanya perjanjian nominee, orang asing cukup meminjam identitas dari seorang warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya dalam suatu sertifikat tanah dan warga negara asing lebih praktis dan menguntungkan untuk kedua belah pihak.

Perjanjian nominee dalam praktek dijumpai surat kuasa mutlak tidak dapat dan tidak boleh dipraktikkan karena tidak sejalan dengan undang-undang yang berlaku. Pemberi kuasa yang terlanjur menandatangani surat kuasa semacam ini memiliki posisi kuat di hadapan pengadilan. Namun bagi penerima kuasa yang memiliki status sebagai kreditur dari pemberi kuasa, dilihat dari segi apapun untuk mencegah terjadinya pencabutan kuasa memang lemah, akan tetapi hanya terbatas yang berhubungan dengan surat kuasa tersebut, sebab penerima kuasa boleh saja memegang surat perjanjian dari pemberi kuasa yang sepakat secara sepihak tanpa mempertimbangkan penerima kuasa.

Dengan demikian walaupun pemberi kuasa tetap berhak penuh untuk mencabut kuasanya secara sepihak kapan saja, namun penerima kuasa yang memegang perjanjian dari pemberi kuasa secara sepihak dapat menggugat dengan dasar ingkar janji pada pihak pemberi kuasa. Walaupun dasar hukum surat kuasa di Indonesia adalah pasal 1792( KUHPerdara), dalam KUHPerdara sendiri tidak ditemui pengaturan mengenai surat kuasa mutlak. Dampak sebuah surat kuasa mutlak adalah pemberi kuasa tidak dapat mencabut kuasanya sebuah surat kuasa akan dianggap sebagai surat kuasa mutlak dengan dicantumkan klausula bahwa pemberi kuasa akan mengabaikan pasal 1813 jo. Pasal 1814 KUHPerdara mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa.

Keabsahan Perjanjian *Nominee* oleh Warga Negara Asing dalam hak milik atas tanah. Cara yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu yang tidak berhak memiliki hak atas tanah, adalah dengan menggunakan perjanjian *Nominee*. Keabsahan akibat hukum perjanjian nominee oleh warga negara

aasing dalam penguasaan hak milik atas tanah di Indonesia berdasarkan Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Perjanjian juga merupakan sumber hukum tanah nasional selain peraturan-peraturan dan hukum adat serta hukum kebiasaan dalam menyelesaikan kasus-kasus konkret, sudah barang tentu perjanjian yang diadakan para pihak merupakan juga hukum bagi hubungan konkret yang bersangkutan dengan (KUHPerdota Paasal 1338). Tetapi ada pembatasannya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang tidak melanggar atau tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan UUPA.

Penggunaan *Nominne* yang notabene merupakan bentuk dari perwujudan adanya suatu perikatan. Dalam Pasal 1233 KUHPerdota tertulis “ tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena perundang-undangan”. Pasal 1234 KUHPerdota tertulis “ tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Sehingga perikatan sebagai perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang terlihat. Oleh karena itu, perjanjian merupakan kesepakatan yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terkait didalamnya ( Putra : 2010).

Undang-Undang Jabatan Notaris Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 disebutkan dalam Pasal 1 angka (1) ; Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan kewenangannya lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Kemudian Pasal 1 angka (7) menyebutkan

bahwa ; akta notaris adalah akta otentik atau dihadapan notaris nmenurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Pasal 15 ayat (1) menentukan lebih jauh bahwa ; Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta ptentik, meminajm kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaska oleh undang-undang. Terakhir Pasal 16 ayat (1) b Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa mengenai salah satu kewajiban notaris yakni untuk membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai salah satu bagian dari berbagai macam protokol Notaris.

Kode Etik Notaris Bab III Kewajiban dalam Pasal 3 angka (4 ) menyatakan bahwa; Bertindak jujur, mandiri, tidk berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah Jabatan Notaris. Kode Etik Notaris Bab III Pengecualian Pasal 5 dan terdapat di Bab IV Sanksi dalam Pasal 6 angka (2) menyatakan bahwa; Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar Kode Etik Notaris disesuaikan dengan kwantitas dan kwantitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Perjanjian *Nominne* merupakan salah satu dari jenis perjanjian *innominnaat*, yaitu perjanjian yang tidak dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) namun timbul, tumbuh dan berkembangnya di

masyarakat. Berdasarkan KUHPerdara, perjanjian *Nominne* harus tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum perjanjian dalam Buku III KUHPerdara tentang perikatan. Pada dasarnya, perjanjian *Nominne* WNI dan WNA. Dimaksudkan untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam suatu hubungan antara pihak pemberi kuasa atas sebidang tanah yang menurut hukum tanah Indonesia tidak dapat dimilikinya kepada WNI selaku penerima kuasa.

Perjanjian *Nominne* tanpa perjanjian tambahan akibat hukum itu lemah dengan demikian terjadinya wanprestasi ( kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai. Sebagai akibat terjadinya wanprestasi maka debitur harus: a) Mengganti rugi, b) benda yang dijadikan objek dari perikatan sejak saat itu dipenuhinya kewajiban menjadi tanggungjawab dari debitur, c) jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Di samping debitur harus beratnggungjawab tentang hal-hal itu kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut: a) dapat menuntut pembatala/ pemutusan perjanjian, b) dapat menuntut pemenuhan perjanjian, c) dapat pengganti kerugian, d) dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian, e) dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Perjanjian tambahan disebut juga perjanjian tambahan karena timbulnya perjanjian jaminan sendiri akibat dari adanya perjanjian kredit, yang mana perjanjian kredit itu sendiri adalah perjanjian pokok akibat dari perjanjian baru

yaitu perjanjian jaminan yang mana merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokok.

Ketentuan tentang Gadai dirumuskan dalam Pasal 1150 KUHPerdara sebagai berikut: gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berhutang atau oleh seorang atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus lebu didahulukan.

Perjanjian campuran disamping itu masih juga dikenal adanya perjanjian-perjanjian yang tidak diatur secara khusus didalam Undang-undang tetapi yang dalam praktek mempunyai nama sendiri yang perjanjian bernama, tetapi terjalin menjadi satu sedemikian rupa, sehingga perjanjian yang berdiri sendiri-sendiri (J. Satrio, SH. Hal;118)

Dalam praktiknya, perjanjian *Nominne* seringkali digunakan sebagai alternatif bagi WNA untuk menguasai tanah di Indonesia, sehingga memungkinkan bagi WNA untuk memiliki atas tanah, karena dalam perjanjian *Nominne* seringkali surat kuasa mutlak ( *Onhverlijik Volnacht*), yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa ( WNI) dan memberikan kewenangan bagi penerima kuasa (WNA) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah tersebut, yang

menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak (WNI) sehingga pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

Dari perjabaran diatas maka dari itu peneliti perlu untuk mengkaji masalah hak atas tanah oleh WNA yang merupakan salah satu masalah yang sering terjadi di dalam praktik jual beli tanah, yaitu dengan membuat penelitian yang berjudul “ **Implementasi Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Berkaitan dengan Keabsahan Perjanjian Nominee Terhadap Hak Milik Atas Tanah Oleh WNA ( Studi Kasus Di Kantor Notaris Kabupaten Jembrana).**

### **1.2 Identifikasi Masalah**

1. Kondisi masyarakat semakin demokratis dan kritis berdampak pada implementasi Undang-undang Nomor 16 Tahun 2019 terkait dengan perjanjian perkawinan. Hal ini diantaranya mengenai hak milik atas tanah oleh WNA.
2. Timbulnya penguasaan tanah oleh WNA secara dengan kepemilikan tanah oleh WNA dengan meminjam nama ( Perjanjian *Nominne*) oleh WNI.
3. Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing tidak mempunyai perjanjian kawin mengenai pemisahan harta.
4. Akibat hukum yang ditimbulkan sebagai akibat penguasaan atau pemilikan tanah oleh Warga Negara Asing dengan menggunakan Perjanjian *Nominee*.
5. Warga Negara Asing dapat memiliki tanah di Indonesia dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah terkait dengan keabsahan perjanjian *Nominne* terhadap hak milik atas tanah oleh WNA.

#### 1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan, adapun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Bentuk Keabsahan Perjanjian *Nominne* terhadap Hak Milik atas Tanah oleh WNA ?
2. Bagaimanakah konsekuensi hukum bagi WNA dengan Akibat Perjanjian *Nominne* ?

#### 1.5 Tujuan Penelitian

Suatu peneliti yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan peneliti berpegang pada masalah yang dirumuskan. Adapun tujuan dari peneliti ini sebagai berikut :

1. Tujuan Umum
  - a. Untuk menambah wawasan ilmu pengetahuan hukum mengenai Keabsahan Perjanjian *Nominne* terhadap Hak Milik atas Tanah oleh WNA
  - b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran guna perkembangan ilmu pengetahuan khususnya pengetahuan di bidang ilmu hukum Keabsahan Perjanjian *Nominne* terhadap Hak Milik atas Tanah oleh WNA
2. Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui bentuk pengaturan Keabsahan Perjanjian *Nominne* terhadap Hak Milik atas Tanah oleh WNA
3. Untuk mengetahui konsekuensi hukum bagi WNA dengan Akibat Perjanjian *Nominne* ?

### 1.6 Manfaat Penelitian Hasil Penelitian

Manfaat penelitian ini dapat ditinjau dari dua segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis dan segi praktis. Dengan adanya penelitian ini sangat berharap akan dapat memberikan manfaat :

#### 1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana untuk mengembangkan wawasan keilmuan di bidang hukum yakni teknik perancangan peraturan perundang-undangan yaitu dengan landasan pemikiran peneliti untuk mengetahui secara mendalam mengenai konsekuensi hukum bagi WNA dengan Akibat Perjanjian *Nominne* ?

#### 2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini sebagai bahan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi peneliti sejenis, khususnya bidang hukum perdata.
- b. Untuk dijadikan bahan masukan dan acuan bagi praktisi hukum, akademisi serta masyarakat luas, yang menghadapi permasalahan yang berkaitan dengan konsekuensi hukum bagi WNA dengan Akibat Perjanjian *Nominne* ?