

TESIS

**ANALISIS HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH YANG
OBJEKNYA BERDASARKAN PERJANJIAN *NOMINEE***



Oleh:

WAHYUNI HARTONO

B022181050

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

**ANALISIS HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH YANG
OBJEKNYA BERDASARKAN PERJANJIAN *NOMINEE***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister pada
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

WAHYUNI HARTONO

B022181050

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

TESIS

ANALISIS HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH YANG OBJEKNYA BERDASARKAN PERJANJIAN *NOMINEE*

Disusun dan diajukan oleh:

WAHYUNI HARTONO

B022181050

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 27 Desember 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

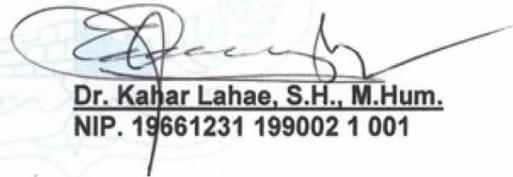
Menyetujui,

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
NIP. 19630419 198903 1 003

Pembimbing Pendamping,



Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum.
NIP. 19661231 199002 1 001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum.
NIP. 19641123 199002 2 001

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H.M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Wahyuni Hartono
NIM : B022181050
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Penulisan tesis yang berjudul **“ANALISIS HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH YANG OBJEKNYA BERDASARKAN PERJANJIAN *NOMINEE*”**. Adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar Pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa Sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, 27 Desember 2022

Yang membuat pernyataan



WAHYUNI HARTONO
NIM. B022181050

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam yang selalu melimpahkan nikmat, rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan taslim tak lupa kita kirimkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW sebagai suri tauladan dan rahmat bagi seluruh alam. Suatu kebahagiaan bagi penulis dengan selesainya tugas akhir ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Program Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin. Namun keberhasilan ini tidak penulis dapatkan dengan sendirinya, karena keberhasilan ini merupakan hasil dari beberapa pihak yang tidak henti-hentinya menyemangati penulis dalam menyelesaikan kuliah dari tugas akhir ini.

Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang telah memberikan sumbangsih begitu besar dan mendampingi penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini sesuai dengan waktu yang telah ditargetkan. Terkhusus Ayahanda, **H. Hartono Lasse** semoga pencapaian ini membawa kebahagiaan untuk ayah dan Ibunda **Hj. Hatma Hatta** yang telah membesarkan penulis dengan penuh cinta dan kasih sayang, yang dengan sabar dan tabah merawat, menasehati, dan terus memberikan semangat, mengajarkan hikmah kehidupan, kerja keras, selalu bersyukur, menjaga penulis dengan doa yang tak pernah putus.

Melalui kesempatan ini, penulis juga menghaturkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, MSc beserta para Wakil Rektor dan jajarannya.
2. Dekan Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin Bapak Prof. Dr. Muhammad Ali, S.E., M.S., beserta jajarannya.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., beserta Wakil Dekan dan jajarannya.
4. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
5. Komisi Penasehat yang telah membimbing, memberikan masukan dan bantuan kepada penulis hingga terselesaikannya tesis ini, Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H. selaku Pembimbing Utama dan Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Pendamping.
6. Komisi Penguji yang telah memberi saran dalam penyusunan tesis ini, Ibu Prof. Dr. Andi Suriyaman M. Pide, S.H., M.Hum.; Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H.; dan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
7. Bapak dan Ibu Dosen tim pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selama ini telah berbagi ilmu.

8. Seluruh staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dalam kelancaran proses perkuliahan dan penyelesaian studi penulis.
9. Seluruh teman-teman yang tidak sempat saya sebutkan satu per satu, atas dukungan yang selama ini terus mengalir untuk penulis.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan, namun tetap berharap dapat memberikan rahmat bagi dunia dan semua pembaca tesis ini umumnya.

Makassar, November 2022

Penulis

ABSTRAK

WAHYUNI HARTONO. Analisis Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Objeknya Berdasarkan Perjanjian *Nominee* (Dibimbing oleh Abrar Saleng dan Kahar Lahae).

Penelitian ini bertujuan (1) Untuk menganalisis kepastian hukum jual beli tanah yang kepemilikannya berdasarkan perjanjian *nominee*; dan (2) Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah yang objek perjanjiannya berdasarkan perjanjian *nominee*.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif dengan jenis pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dengan teknik pengumpulan bahan hukum yaitu melalui studi dokumen atau studi kepustakaan. Selanjutnya data yang dikumpulkan kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang kepemilikannya berdasarkan perjanjian *nominee* yaitu dapat diperoleh ketika telah dilakukan pendaftaran tanah dan adanya bukti kepemilikan terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut. Namun pada kenyataannya, berdasarkan pertimbangan hakim, sertifikat hak milik yang tercatat atas nama Tergugat II dinyatakan batal di dalam persidangan. Hal itu menyebabkan Tergugat II sebagai pembeli tidak memperoleh kepastian hukum meskipun proses jual beli yang dilakukan dengan Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan proses dan mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, begitupun dengan proses peralihan hak yang telah dilakukan sehingga terbit sertifikat hak milik atas nama Tergugat II. (2) Perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah yang objek perjanjiannya berdasarkan perjanjian *nominee* yaitu belum terealisasi sepenuhnya hal itu dikarenakan berdasarkan pertimbangan hukumnya Hakim menyatakan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II tidak berkekuatan hukum.

Kata Kunci: Pembeli, Jual Beli Tanah, Perjanjian *Nominee*

ABSTRACT

WAHYUNI HARTONO. *Legal Analysis for Buyers in The Sale and Purchase of Land Whose Object Is Based on The Nominee Agreement (Supervised by Abrar Saleng and Kahar Lahae)*

This research purposes: (1) To analyze the legal certainty of buying and selling land whose ownership is based on a nominee agreement; and (2) To analyze the form of legal protection for buyers in the sale and purchase of land whose object of agreement is based on a nominee agreement.

The research uses an normative legal research type with a statutory approach and a case approach. The sources of legal materials used in this research, namely primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials with legal materials collection techniques, namely through document studies or studies literature. Furthermore, the data collected was then analyzed descriptively qualitatively.

The results of research indicates that: (1) Legal certainty on the sale and purchase of land whose ownership is based on a nominee agreement can be obtained when land registration has been carried out and there is proof of ownership of the certificate of land rights. However, in fact, based on the judge's consideration, the certificate of ownership registered in the name of Defendant II was declared null and void in the trial. This caused Defendant II as the buyer not to obtain legal certainty even though the buying and selling process carried out with Defendant I had been carried out in accordance with the processes and mechanisms regulated in the laws and regulations, as well as the process of transfer of rights that had been carried out so that a certificate of ownership was issued in the name of Defendant II. Defendant II. (2) Legal protection for buyers in the sale and purchase of land whose object of agreement is based on a nominee agreement, which has not been fully realized, is because based on his legal considerations, the Judge stated that the certificate of ownership in the name of Defendant II had no legal force.

Keywords: *Buyer, Land Sale and Purchase, Nominee Agreement*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Orisinalitas Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	11
1. Pengertian Perjanjian	11
2. Asas-asas Hukum Perjanjian	14
3. Syarat Sahnya Perjanjian	16
4. Berakhirnya Perjanjian	18
B. Perjanjian <i>Nominee</i>	19
C. Jual Beli	25
D. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah	26
1. Pengertian Hak Atas Tanah	26
2. Macam-macam Hak Atas Tanah	29
3. Peralihan Hak Milik Atas Tanah	32
E. Landasan Teori	41
1. Teori Kepastian Hukum	41
2. Teori Perlindungan Hukum	45
F. Kerangka Pikir	47
G. Definisi Oprasional	51
BAB III METODE PENELITIAN	53
A. Tipe Penelitian	53
B. Jenis Pendekatan Penelitian	53
C. Sumber Bahan Hukum	54
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	56
E. Analisis Bahan Hukum	56

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	57
A. Kepastian Hukum terhadap Jual Beli Tanah yang Kepemilikannya Berdasarkan Perjanjian <i>Nominee</i>	57
B. Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah yang Objek Perjanjiannya Berdasarkan Perjanjian <i>Nominee</i>	77
BAB V PENUTUP.....	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran	91
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disingkat UUD 1945). Sebagai negara hukum, tidak hanya berdasarkan pada kekuasaan belaka, melainkan juga harus berlandaskan Pancasila dan UUD 1945. Hal ini berarti Negara Indonesia menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia, memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga Negara.

Sehubungan dengan kodrat manusia sebagai makhluk sosial yang mengharuskan untuk hidup berdampingan dengan sesamanya, maka tentu manusia tidak akan dapat terlepas dari interaksi dengan orang lain. Dari interaksi yang terjalin itulah sehingga dapat menimbulkan suatu perikatan. pada umumnya, suatu perikatan lahir dari suatu bentuk perjanjian yang dibuat antara pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, dan tidak dapat dipungkiri bahwa suatu perjanjian memiliki peran penting dalam berkegiatan di dalam masyarakat baik di bidang ekonomi, sosial maupun politik.¹

Secara yuridis, pengertian perjanjian diatur dalam Buku ketiga Bab II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disingkat KUHPerdata)

¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Perikatan*, Putra A Badin, Bandung, 1977, Hal. 3.

tentang perikatan. Sebagaimana dalam Pasal 1313 KUHPerdara mengatur bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Suatu perjanjian dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian dan apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan dan apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.²

Jika mengacu pada ketentuan Pasal 1319 KUHPerdara yang mengatur bahwa "semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain", maka tersirat 2 (dua) jenis perjanjian, yaitu perjanjian *nominaat* dan perjanjian *innominaat*. Salah satu jenis dari perjanjian *innominaat* adalah perjanjian *nominee* atau yang disebut juga perjanjian pinjam nama. Hal ini

² Subekti, *Hukum Perjanjian Cet. XIII*, Intermasa, Jakarta, 1991, Hal.18.

dikarenakan perjanjian *nominee* muncul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat dan belum dikenal di dalam KUHPerdota.

Perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama pada dasarnya merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara Warga Negara Asing (Selanjutnya disebut WNA) dan Warga Negara Indonesia (Selanjutnya disebut WNI). Perjanjian tersebut dibuat dengan maksud agar orang asing yang bukan merupakan sebagai subyek pemegang hak milik justru dapat memiliki dan menguasai tanah hak milik yaitu dengan tanah hak milik tersebut diatas namakan atau dipinjam nama WNI sehingga memenuhi kriteria hukumnya yaitu WNI sebagai subyek pemegang hak milik atas tanah akan tetapi secara fisiknya tanah hak milik dipergunakan dan dikuasai sepenuhnya oleh WNA.

Dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA), mengatur bahwa "Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2." Dari ketentuan tersebut tersirat bahwa UUPA menganut asas nasionalitas yaitu suatu asas yang hanya memberikan hak kepada WNI untuk memiliki hak milik atas tanah.

Selain itu, secara implisit tersirat dalam ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa, "Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik." Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan kedua pasal tersebut, maka WNA dilarang untuk mempunyai hak milik atas tanah.

Terhadap WNA tersebut yang berkedudukan di Indonesia hanya diberikan Hak Pakai dan Hak Sewa Bangunan. Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA poin b bahwa, yang dapat mempunyai hak pakai adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Perjanjian *nominee* yang dibuat antara WNI dan WNA melibatkan pejabat umum yang berwenang untuk perjanjian tersebut. Di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disebut UUJN), mengatur bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

Kewenangan yang dimaksud di atas sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa, “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Dalam praktiknya, penguasaan tanah oleh WNA tidak bisa terhindarkan. Hal itu dikarenakan Indonesia merupakan salah satu negara

kepulauan yang memiliki kekayaan alam di mana selalu menarik minat negara asing. WNA yang berdatangan ke Indonesia, selain karena bertujuan untuk wisata, juga untuk melakukan investasi yang biasanya dilakukan di bidang properti seperti tanah, villa maupun hotel. Investasi tersebut seringkali diiringi dengan keinginan untuk memiliki hak kepemilikan atas properti tersebut yang dilakukan dengan cara jual beli tanah.³ Oleh karena WNA dilarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, maka cara yang digunakan adalah dengan melakukan perjanjian *nominee* antara WNA dan WNI, yaitu dengan menggunakan nama pihak lain yang merupakan WNI yang ditunjuk sebagai *nominee* untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah tersebut.

Dengan didaftarkannya menjadi dan atas nama WNI pada sertifikat hak milik atas tanah yang sebenarnya dibeli atau dibayar oleh WNA tersebut, maka untuk memperoleh perlindungan hukumnya, di antara WNA dengan WNI dibuatkan perikatan dalam satu atau beberapa perjanjian dan bahkan dalam suatu Akta pernyataan yang isinya menyebutkan bahwa WNI adalah orang yang hanya dipinjam namanya dalam bukti hak milik atas tanah (sertifikat), sedangkan pemilik sesungguhnya adalah WNA tersebut.⁴

Akan tetapi, dalam beberapa kasus yang terjadi WNI yang ditunjuk sebagai *nominee* mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah WNA

³ Dewi Masithoh, *Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Jual Beli Tanah Hak Milik oleh Orang Asing di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)*, Fakultas Hukum Universitas Jember, 2019, Hal.1.

⁴ Ridwan Mutaqin dan Deny Haspada, *Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Hal.116.

tersebut. Salah satu contoh kasus yang berkaitan dengan hal tersebut di atas sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3200K/Pdt/2014 yang telah diputus oleh Majelis Hakim pada Tanggal 9 Juni 2015. Di mana dalam kasus tersebut adanya gugatan antara Susan Eileen Mather selaku WNA (selanjutnya disebut Penggugat) terhadap I Nyoman Sutapa selaku WNI yang juga merupakan penjual (selanjutnya disebut Tergugat I) dan Farhat Said selaku pembeli (selanjutnya disebut Tergugat II).

Dalam perkaranya, Penggugat mengadakan perjanjian *nominee* dengan Tergugat I yang mana namanya tercantum di Sertifikat Hak Milik Nomor 8939/Kel.Kerobokan Kelod seluas 1.450 M² (seribu empat ratus lima puluh meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor 354/1999, Tanggal 22 Mei 1999. Seiring berjalannya waktu, Penggugat melalui Tergugat I mencari calon pembeli untuk tanah *nominee* tersebut yang di atasnya telah dibangun sebuah villa yang diberi nama Subaliku Villa (selanjutnya disebut Objek Sengketa). Tergugat I kemudian menjual kepada Tergugat II tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat. Hal tersebutlah yang menjadi dasar permasalahan dalam gugatan tersebut yang mana Penggugat merasa dirugikan dengan adanya jual beli tanah tersebut tanpa sepengetahuannya. Kemudian yang menarik dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 3200K/Pdt/2014 adalah pertimbangan hakim terkait tindakan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagai sebuah Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Dari kasus tersebut di atas, yang menjadi objek

penelitian Penulis adalah mengenai kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Tergugat II atas jual beli tanah yang dilakukan yang mana kepemilikannya berdasarkan perjanjian *nominee*. Di mana tanpa sepengetahuannya, sertifikat hak milik yang terbit sebelumnya merupakan hasil dari perjanjian *Nominee* antara Tergugat I selaku WNI dengan Penggugat selaku WNA.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dikemukakan permasalahan yang akan diuraikan lebih lanjut dalam tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang kepemilikannya berdasarkan perjanjian *nominee* ?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah yang objek perjanjiannya berdasarkan perjanjian *nominee* ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum jual beli tanah yang kepemilikannya berdasarkan perjanjian *nominee*.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah yang objek perjanjiannya berdasarkan perjanjian *nominee*.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Secara akademis/teoretis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, perkembangan hukum ekonomi bisnis, khususnya mengenai status tanah *nominee*.

2. Secara praktis

Diharapkan dapat memberikan masukan-masukan kepada pemerintah khususnya dalam membuat regulasi yang berkaitan dengan perjanjian guna mewujudkan tujuan perjanjian dengan menerapkan keselarasan seluruh asas hukum perjanjian yang ada dalam sistem hukum di Indonesia.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang dilakukan melalui internet, penelitian tentang Analisis Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Tanah yang Objeknya Berdasarkan Perjanjian *Nominee*, sepanjang yang ditelusuri sudah ada judul yang serupa namun memiliki pokok permasalahan yang berbeda. Adapun judul tersebut yang dimaksud sebagai berikut:

1. Joko Prabowo, 2017, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, dengan judul Tesis "Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian *Nominee* Atas Kepemilikan Saham Pada Perseroan Terbatas (Studi

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 1269/Pid.B/2013/PN Mdn. dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3007 K/Pdt./2014).” Penelitian ini membahas tentang Mengapa perjanjian *nominee* dilarang dalam kegiatan penanaman modal di Indonesia, Bagaimana kebebasan berkontrak para pihak jika dikaitkan dengan larangan *nominee* kepemilikan saham pada Perseroan Terbatas, dan Bagaimana penerapan hukum terhadap *nominee* kepemilikan saham pada Perseroan Terbatas dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 1269 /Pid.B/2013/PN Mdn. dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3007 K/Pdt./2014.

2. Serly Primadani, S.H., 2016, Mahasiswi Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dengan judul tesis “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan *Nominee Agreement* (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor: 82/Pdt.G/2013/PN.DPS).” Penelitian ini membahas tentang bagaimana Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris mengenai perjanjian jual beli tanah dengan *nominee agreement* dan mengapa hakim membatalkan perjanjian jual beli tanah dengan *nominee agreement*.

Berdasarkan kedua judul dan rumusan masalah yang diuraikan tersebut di atas, ternyata terdapat perbedaan dengan permasalahan yang akan penulis bahas pada penelitian ini. Pada dua penelitian di atas, meneliti mengenai perjanjian *nominee* atas kepemilikan saham pada Perseroan

Terbatas, akibat hukum dari perjanjian *nominee* dan dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara berkaitan dengan perjanjian *nominee*. Sedangkan pada penelitian ini, penulis akan membahas mengenai kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang kepemilikannya berdasarkan perjanjian *nominee* dan bagaimana bentuk perlindungan hukumnya. Oleh karena itu, walaupun karya ilmiah tersebut di atas juga membahas mengenai perjanjian *nominee*, tetapi terdapat perbedaan yang sangat mendasar dengan masalah yang akan penulis bahas dalam penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang mengatur bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak yang mengikatkan diri kepada pihak lain.⁵

Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁶ Dalam Pasal 1233 KUHPerdata mengatur bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang-undang.” Pasal ini seharusnya menerangkan tentang

⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, Hal.63.

⁶ Subekti, *Op.Cit.*, Hal.6.

pengertian perikatan karena merupakan awal dari ketentuan hukum yang mengatur tentang perikatan. Namun, kenyataannya pasal ini hanya menerangkan tentang dua sumber lahirnya perikatan, yaitu perjanjian dan undang-undang.⁷

Perjanjian sebagai sumber perikatan ini, apabila dilihat dari bentuknya, dapat berupa perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis. Sementara itu, sumber perikatan yang berupa undang-undang selanjutnya dapat dilihat dalam Pasal 1352 KUHPerdara, yakni dapat dibagi atas undang-undang saja maupun undang-undang karena adanya perbuatan manusia.⁸

Menurut Rutten, Perjanjian adalah:⁹

“Perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.”

Sedangkan Subekti berpendapat bahwa:¹⁰

“Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang atau lebih, saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”

⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op.Cit.*, Hal.3.

⁸ *Ibid.*, Hal.4.

⁹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, Hal.45.

¹⁰ Subekti, *Op.Cit.*, Hal.1.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa:¹¹

“Perjanjian itu sendiri adalah suatu hubungan antara dua pihak atau lebih yang didasarkan pada kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”

Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa:¹²

“Perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”

Perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, di mana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.¹³

Singkatnya, perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu hubungan hukum

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991, Hal.97.

¹² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1985, Hal.11.

¹³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, Hal.3.

adalah perjanjian, maka orang-orang yang melakukan Tindakan hukum disebut pihak-pihak.¹⁴

2. Asas-asas Hukum Perjanjian

Dalam pelaksanaannya, perjanjian juga harus memperhatikan dan menerapkan asas-asas yang terkandung dalam hukum perjanjian.¹⁵ Fungsi dari asas hukum ialah untuk sejauh mungkin menjaga dan mewujudkan standar nilai (*waardenmaatstaven*) atau tolak ukur yang tersembunyi di dalam atau melandasi norma-norma, baik yang tercakup di dalam hukum positif maupun praktik hukum.¹⁶ Secara singkat dapat disimpulkan bahwa fungsi dari asas perjanjian adalah:¹⁷

“*Pertama*, memberikan keterjalinan dari peraturan-peraturan hukum; *Kedua*, memecahkan masalah baru dan membuka bidang hukum baru; *Ketiga*, menjustifikasi prinsip-prinsip etika yang merupakan substansi aturan-aturan hukum; dan *Keempat*, mengkaji ulang ajaran hukum yang ada sehingga dapat memunculkan solusi baru.”

Asas-asas hukum yang dikenal di dalam hukum perjanjian adalah:¹⁸

¹⁴ *Ibid.*,

¹⁵ Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah: Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik*, Keni Media, Bandung, 2013, Hal.97.

¹⁶ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, Hal.28.

¹⁷ *Ibid.*, Hal.29.

¹⁸ *Ibid.*, Hal.29-33.

a. *Asas konsesualisme.*

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas, tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui *consensus* belaka.

b. *Asas kekuatan mengikat (Verbindendekracht Der Overeenkomst).*

Para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang telah mereka buat. Dengan kata lain, asas ini melandasi pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual.

c. *Asas kebebasan berkontrak (Contractsvrijheid).*

Para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang ia kehendaki. Pihak-pihak juga bebas mencantumkan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum maupun kesusilaan.

d. *Asas keseimbangan (Evenwichtsbeginsel).*

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksud untuk menyelaraskan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok

hukum perjanjian yang dikenal dalam KUHPerdara yang berdasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada satu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada pihak lain.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian, maka diperlukan beberapa syarat, sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat:¹⁹

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Pasal tersebut di atas, merupakan pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, dan apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan dua syarat yang terakhir, dinamakan syarat objektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang

¹⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op.Cit.*, h.67-69

dilakukan, dan apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.²⁰

Kesepakatan yang dimaksudkan dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan symbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan.

Sementara itu, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Khusus untuk orang yang menikah sebelum usia 21 tahun tersebut, tetap dianggap cakap walaupun dia bercerai sebelum mencapai usia 21 tahun. Jadi, janda atau duda tetap dianggap cakap walaupun usianya belum mencapai 21 tahun.

Walaupun ukuran kecakapan didasarkan pada usia 21 tahun atau sudah menikah, tidak semua orang yang mencapai usia 21 tahun dan telah menikah secara otomatis dapat dikatakan cakap menurut hukum karena ada kemungkinan orang yang telah mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah, tetapi tetap dianggap tidak cakap karena berada

²⁰ Subekti, *Op.Cit.*,

di bawah pengampuan, misalnya karena gila, atau bahkan karena boros.

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Tidak bisa seseorang menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu itu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu. Begitu pula syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bawa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

4. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian dapat berakhir apabila segala perikatan yang timbul dari perjanjian telah hapus. Di dalam Buku III Bab IV KUHPerdara mengatur mengenai hapusnya suatu perikatan. Sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1381 KUHPerdara, perikatan hapus karena:

1. Pembayaran.
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
3. Pembaharuan utang;
4. Perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Percampuran utang;
6. Pembebasan utangnya;

7. Musnahnya barang yang terutang;
8. Kebatalan atau pembatalan;
9. Berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab kesatu buku ini; dan
10. Lewatnya waktu, hal mana diatur dalam suatu bab tersendiri.

B. Perjanjian *Nominee*

Dalam kamus hukum atau *Black's Law Dictionary*, *nominee* adalah:²¹

1. *A person who proposed for an office, membership, award or like title, or status. An individual seeking nomination, election or appointment is a candidate. A candidate for election becomes a nominee after being formally nominated.*
2. *A person designated to act in place of another usually in a very limited way.*
3. *A party who holds bare legal title for the benefit of other or who receives and distributes funds for the benefit of other.*

Dari pengertian yang diberikan mengenai *nominee* tersebut di atas dapat diketahui bahwa secara harfiah, *nominee* mempunyai dua arti yang berbeda. Pertama, *nominee* merujuk pada suatu usulan atau nominasi, kandidat atau calon untuk menduduki suatu jabatan tertentu, untuk memperoleh suatu penghargaan tertentu, atau untuk jenis-jenis pencalonan lainnya. Kedua, *nominee* memberikan pengertian sebagai seseorang yang mewakili kepentingan pihak lain. Dalam pengertian yang kedua ini seorang *nominee* dibedakan dari seorang pemberi kuasa dalam keadaan; di mana *nominee* menjadi pemilik dari suatu benda (termasuk kepentingan atau hak yang lahir dari suatu perikatan) yang berada dalam pengurusannya;

²¹ Bryan A, Garner, *Black's Law Dictionary*, Seventh Edition, West Group, St. Paul Minn, 1999, Hal.1072.

sedangkan penerima kuasa tidak pernah menjadi pemilik dari benda (termasuk kepentingan) yang diurus oleh *nominee* tersebut.²²

Perjanjian *nominee* adalah perjanjian pinjam nama. Perjanjian *nominee* dibuat antara seorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah. Perjanjian ini dibuat dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai tanah hak milik secara *de facto* (keadaan yang sebenarnya), namun secara *de jure* (menurut hukum/hak yang sah) tanah hak milik tersebut di atasnamakan Warga Negara Indonesia. Kata lain, Warga Negara Indonesia dipinjam Namanya oleh orang asing (*nominee*).²³

Merujuk pada Ketentuan Pasal 1319 KUHPerdara yang mengatur bahwa semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain. Dari ketentuan tersebut, tersirat ada 2 (dua) jenis perjanjian, yaitu perjanjian *nominaat* dan perjanjian *innominaat*.

Secara garis besar, perjanjian yang diatur di dalam KUHPerdara, meliputi perjanjian jual beli, tukar menukar, perjanjian kerja, sewa menyewa, hibah, pinjam pakai, persekutuan perdata, pemberian kuasa, penanggung utang, dan perdamaian. Perjanjian-perjanjian tersebut dikategorikan perjanjian *nominaat*. Sedangkan perjanjian *innominaat*

²² Gunawan Widjadja, *Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik*, dalam Jurnal Hukum dan Pasar Modal, Volume III Edisi 4, Agustus-Desember 2008, Hal.43.

²³ Maria S.W. Soemardjono, *Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee*, Rapat Kerja Wilayah Ikatan Notaris Indonesia (INI), Pengurus Wilayah Bali dan NTT, Denpasar, 2012, Hal.2.

adalah keseluruhan kaidah hukum yang mengkaji perjanjian yang timbul tumbuh dan hidup dalam masyarakat dan perjanjian ini belum dikenal saat KUHPerdata diundangkan.²⁴

Perjanjian *innominaat* tidak dikenal dalam KUHPerdata, namun dalam pelaksanaannya harus tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam Buku III KUHPerdata termasuk asas-asas yang terkandung di dalam KUHPerdata yang berkaitan dengan hukum perjanjian. Oleh karena itu, jika mengacu pada uraian di atas, maka perjanjian *nominee* dikategorikan sebagai salah satu bentuk dari perjanjian *innominaat* karena belum ada pengaturan secara khusus tentang itu dan tidak secara tegas disebutkan dalam pasal-pasal KUHPerdata.

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*. Secara implisit, perjanjian *nominee* memiliki unsur-unsur sebagai berikut:²⁵

- a. Adanya kaidah hukum perjanjian, baik secara tertulis maupun tidak tertulis.
- b. Adanya subyek hukum yang menjadi pendukung hak dan kewajiban dalam perjanjian.

²⁴ Deby Meilani Beta Marbun, *Analisis Hukum Perjanjian Nominee Dalam Pembelian Tanah Oleh Warga Negara Asing (Studi Putusan No. 3200 K/PDT/2014)*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2020, Hal.33-34.

²⁵ Natalia Christine Purba, *Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2006, Hal.45

- c. Adanya prestasi, yaitu obyek dari perjanjian, yang berupa tindakan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, ataupun tidak berbuat sesuatu.
- d. Adanya kata sepakat di antara para pihak dalam perjanjian.
- e. Adanya akibat hukum yang timbul dari perjanjian berupa hak dan kewajiban.

Perjanjian harus mengacu pada dasar autentik, di mana perjanjian haruslah dapat dipakai sebagai bukti yang kuat sebagai bentuk kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait di dalamnya. Surat Perjanjian yang dibuat dibawah tangan, dapat dinyatakan otentik apabila didukung dengan adanya pengesahan dari pejabat yang berwenang. Dalam hal ini, yang turut berperan adalah Notaris.

Di dalam Pasal 1 UUJN, mengatur bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

Kewenangan yang dimaksud di atas sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (1) UUJN, bahwa “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga

ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Melihat luasnya kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris dalam melaksanakan jabatannya, dapat disimpulkan bahwa pekerjaan seorang Notaris tersebut tidaklah sesederhana dilihat sebagian orang. Seorang Notaris harus mengetahui batasan wewenangnya dalam hal pembuatan akta-akta apa saja yang boleh dibuatnya. Hal ini bertujuan agar jangan sampai seorang pejabat Notaris membuat akta yang bukan dalam kewenangannya tersebut. Apabila seorang Notaris melanggar salah satu kewenangan yang dimilikinya dalam hal pembuatan akta, tentu akan berakibat kepada akta yang dibuatnya itu menjadi tidak autentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan.

Wewenang Notaris menurut G.H.S. Lumban Tobing meliputi 4 (empat) hal yaitu:²⁶

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Akta-akta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan;
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Maksudnya Notaris tidak

²⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris Cet.4*, PT. Gelora Aksara Pratama, 1996, Hal.49.

berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatas derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kekuasaan.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada didalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat diluar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan; dan
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.

C. Jual Beli

Dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdota mengatur bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.” Menurut Hartono Soerjopratikno, bahwa “perjanjian jual beli secara historis dan logis merupakan spesies dari genus perjanjian tukar menukar di masa salah satu prestasinya terdiri atas sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah.”²⁷

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam jual beli berdasarkan pengertian tersebut sebagai berikut:

- a. Adanya pihak, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Ada suatu barang;
- c. Adanya harga; dan
- d. Ada pembayaran dalam bentuk uang.

Dalam melakukan suatu transaksi jual beli, maka harus ada yang dinamakan objek jual beli. Di mana objek jual beli ini dapat meliputi benda ataupun segala sesuatu yang bernilai. Benda yang menjadi objek jual beli tersebut adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan hak milik. Sebagaimana dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, bahwa “ yang dapat menjadi objek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan (*vermogen*).”²⁸

²⁷ Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat, Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta, 1982, Hal.1.

²⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, Hal.182.

Objek jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah:²⁹

- a. Benda atau barang orang lain;
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang; dan
- c. Bertentangan dengan ketertiban dan kesusilaan yang baik seperti jual beli dengan itikad tidak baik (menipu).

D. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak memiliki pengertian "kewenangan", kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan dalam undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya). Hak (*right*) memiliki arti yaitu hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum, hal ini sejalan dengan terminology hukum kata "*right*" yang diartikan sebagai hak yang legal atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum.³⁰ Menurut Sudikno Mertokusumo bahwa hak merupakan hubungan hukum antara subjek dan objek atau hubungan hukum antara subjek dengan subjek yang lain yang dilindungi hukum.³¹

²⁹ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hal.51.

³⁰ I.P.M. Ranuhandoko, *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia, Cetakan Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, Hal.87.

³¹ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, Hal.40.

Berdasarkan pendapat Santjipto Rahardjo, ciri-ciri yang melekat pada hak menurut hukum, mengandung unsur-unsur sebagai berikut:³²

1. Hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek dari hak atas tanah itu. Ia juga disebut sebagai orang yang memiliki titel atas barang yang menjadi sasaran dari pada hak atas tanah;
2. Hak tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelatif;
3. Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan (*commission*) atau tidak melakukan (*omission*) sesuatu perbuatan, yang disebut sebagai isi daripada hak;
4. *Commission* atau *omission* itu menyangkut sesuatu yang disebut sebagai objek dari hak;
5. Setiap hak menurut hukum mempunyai title, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu kepada pemiliknya.

Sebutan tanah dalam bahasa dapat digunakan dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu adanya batasan agar diketahui maksud dalam penggunaannya. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah dapat diartikan: Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; Keadaan bumi di suatu tempat; Permukaan bumi yang diberi batas.³³

Sebagaimana dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA bahwa:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang

³² Santjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum, Cetakan Keenam*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, Hal.55.

³³ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanah>, diakses pada Tanggal 18 Oktober 2021, Pukul 12: 30 WITA.

bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud tanah dalam pengertian yuridis merupakan permukaan bumi. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.³⁴ Hak atas tanah dapat dipunyai dan diberikan kepada perseorangan atau sekelompok orang secara bersama-sama Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum baik privat maupun publik yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Hal ini sesuai dengan dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah yang ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA.

Boedi Harsono menyatakan bahwa:

“Hak atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diwakilinya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.”³⁵

³⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, Hal.82.

³⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, Hal.234.

Wewenang pemegang hak atas tanah tersebut di atas ditentukan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA. Menurut Sudikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:³⁶

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang tanah pada Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

2. Macam-macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam ketentuan Pasal 16 *Juncto* Pasal 53 UUPA yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang yaitu:³⁷

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.

Yaitu hak-hak atas tanah ini tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA adalah:

- 1) Hak Milik;

³⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 1998, Hal.11.

³⁷ Urip Santoso, *Op.cit.*, Hal.88-89.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

2) Hak Guna Usaha;

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

3) Hak Guna Bangunan;

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

4) Hak Pakai;

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu atau dengan cuma-cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

5) Hak Sewa Untuk Bangunan;

Hak Sewa Untuk Bangunan adalah seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat

dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam hal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

6) Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan.

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan undang-undang.

Yaitu hak atas tanah yang lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak ini macamnya belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Yaitu hak atas tanah ini bersifat sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat *feudal* dan bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA, adalah:

1) Hak Gadai (gadai tanah)

Adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama.

2) Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil)

Merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

3) Hak Menumpang

Adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terdapat tanah pertanian.

4) Hak Sewa Tanah Pertanian.

Adalah menyerahkan tanah pertanian kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi yang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

3. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat beralih kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Beralih.

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah.

2. Dialihkan atau pemindahan hak.

Dialihkan atau pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang.³⁸

Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum, dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli, diterbitkan peraturan undang-undang yang berlaku masa pembangunan jangka panjang. Adapun Dasar Hukum dari Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan cara jual beli:

1. Undang-undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3, menyebutkan bahwa:

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

2. Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

a) Pasal 19 ayat (1)

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

b) Pasal 23 ayat (1 dan 2)

1) Hak Milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan Hak-hak lain harus

³⁸ *Ibid.*, Hal.91.

didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19;

2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tertentu.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah:

a) Pasal 1 ayat (1)

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun tentang hak-hak tertentu yang membebaninya.”

b) Pasal 37 ayat (1 dan 2)

1) Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak lainnya melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika 29 dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

c) Pasal 46 ayat (1,2 dan 3)

1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau membebaskan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak terpenuhi:

- a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2);
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

1) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.

2) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengambilan berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau pada Kantor Lelang yang bersangkutan.

4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, Pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.

Pendaftaran tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria dalam pasal 1 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.

Dalam proses peralihan hak milik atas tanah, tentu memerlukan seorang pejabat yang berwenang akan hal itu. Sebagaimana dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Kemudian di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan Sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud di atas adalah sebagai berikut:

- a. Jual Beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke Dalam Perusahaan (*Inbreng*);
- e. Pembagian Hak Bersama;

- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka peranan PPAT adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran tentang Hak atas Tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan dengan pendaftaran tanah.³⁹

Akta menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.⁴⁰ Menurut Sudikno Mertokusumo, Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁴¹

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang

³⁹ Yanly Gandawidjaja, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2002, Hal.5.

⁴⁰ <https://kbbi.web.id/akta>

⁴¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Cet. I, Yogyakarta, 2009, Hal.51.

Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam Penjelasan Pasal 45 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa:

“Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di kantor pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”

Esensi akta PPAT dalam definisi ini, yaitu fungsi akta PPAT. Fungsi akta PPAT sebagai alat pembuktian. Di samping itu, di dalam definisi ini juga memuat tentang akibat hukum akta PPAT. Sebuah akta PPAT dikatakan sah, apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, seperti adanya kesepakatan para pihak, kecakapan objek tertentu dan adanya kausa yang halal. Namun, apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak dipenuhi oleh para pihak, maka akta PPAT yang telah dibuatnya dapat dimintakan pembatalan kepada Pengadilan. Apabila syarat objek tertentu dan kausa yang halal tidak terpenuhi, maka akta PPAT yang dibuat oleh

para pihak, yaitu batal demi hukum. Ini berarti, bahwa akta itu, dari semula dianggap tidak ada.⁴²

Sedangkan dalam Pasal 1 Angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam pasal ini, Akta PPAT dikonstruksikan sebagai:

“Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Dalam ketiga definisi di atas, esensi akta PPAT adalah sebagai alat pembuktian. Sementara itu, dalam definisi di atas, tidak disajikan tentang hal-hal, yang berkaitan dengan klausula-klausula atau aturan yang memuat dalam akta itu. Sehingga, ketiga definisi di atas, perlu disempurnakan. Akta PPAT Merupakan surat tanda bukti yang dibuat di muka dan di hadapan PPAT, yang memuat tentang klausula-klausula atau aturan-aturan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, di mana pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, dan pihak kedua berkewajiban untuk menyerahkan uang dan

⁴² H. Salim, *Op.Cit.*, Hal.68.

menerima hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun.⁴³

E. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat karena kepastian hukum mempunyai sifat sebagai berikut:

- a. Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya.
- b. Sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.

Kepastian hukum ditujukan pada sikap lahir manusia, ia tidak mempersoalkan apakah sikap batin seseorang itu baik atau buruk, yang diperhatikan adalah bagaimana perbuatan lahiriahnya. Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk, akan tetapi yang diberi sanksi adalah perwujudan dari sikap batin yang buruk tersebut untuk menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit.

Menurut Utrecht:⁴⁴

“Kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Dan yang kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan

⁴³ *Ibid.*, Hal.67-69

⁴⁴ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Hal.23.

pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.”

Kepastian dalam atau dari hukum akan tercapai jika hukum itu berdasarkan pada undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan. Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum dan undang-undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlainan. Selain itu disebutkan bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal konkret kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Tugas hukum menjamin kepastian dalam hubungan-hubungan yang terdapat dalam pergaulan kemasyarakatan.

Gustav Radbruch menyatakan bahwa:⁴⁵

“Hukum dinegara berkembang ada dua pengertian tentang kepastian hukum yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin kepastian oleh karena hukum menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna.”

Tugas dari hukum juga yaitu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang ada dalam masyarakat. Jika tidak adanya kepastian hukum yang jelas maka masyarakat akan bertindak sewenang-wenang pada sesamanya karena beranggapan bahwa hukum itu tidak pasti dan tidak jelas. Kepastian hukum itu sendiri juga menjadi dasar dari perwujudan asas legalitas.

⁴⁵ E. Utrecht, *Pengertian dalam Hukum Indonesia Cet. Ke-6*, Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1959, Hal.26.

Menurut Sudargo Gautama, dapat dilihat dari dua sisi yaitu:⁴⁶

1. Dari sisi warga negara, sebagai kelanjutan dari prinsip pembatasan kekuasaan negara terhadap perseorangan adalah pelanggaran terhadap hak-hak individual itu hanya dapat dilakukan apabila diperbolehkan dan berdasarkan peraturan-peraturan hukum.
2. Dari sisi negara, yaitu tiap tindakan negara harus berdasarkan hukum. Peraturan perundang-undangan yang diadakan terlebih dahulu merupakan batas kekuasaan bertindak negara.

Kepastian hukum juga sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Secara normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan hukum, dapat terjadi multitafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.

Kepastian hukum juga menjadi ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan

⁴⁶ Sudargo Gautama, *Pengertian tentang Negara Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1973, Hal.9.

sebagai perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dalam tata kehidupan bermasyarakat berkaitan serta dengan kepastian dalam hukum.

Kepastian hukum merupakan kesesuaian yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksana tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

2. Teori Perlindungan Hukum

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu, perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat pereventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.

Menurut Sajipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya

untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.⁴⁷ Adapun Philipus M. Hadjon, berpendapat bahwa prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.⁴⁸

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
2. Jaminan kepastian hukum
3. Berkaitan dengan hak-hak warga negara
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:⁴⁹

⁴⁷ Sajipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, Hal.121.

⁴⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, Hal.38.

⁴⁹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, Hal.14.

- 1) Perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan hukum yang diberikan oleh Pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- 2) Perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Teori-teori perlindungan hukum menurut para ahli di atas yang menjadi pedoman dalam penulisan tesis ini. Hukum diharapkan dapat memberikan perlindungan bagi masyarakat sebelum terjadinya suatu masalah. Dengan adanya perlindungan hukum dari negara kepada masyarakat diharapkan akan memberikan kepastian hukum terhadap masyarakat.

F. Kerangka Pikir

Perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama pada dasarnya merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara WNA dengan WNI. Perjanjian tersebut dibuat dengan maksud agar orang asing yang bukan merupakan sebagai subyek pemegang hak milik justru dapat memiliki dan menguasai tanah hak milik yaitu dengan tanah hak milik

tersebut diatasnamakan atau dipinjam nama WNI sehingga memenuhi kriteria hukumnya yaitu WNI sebagai subyek pemegang hak milik atas tanah akan tetapi secara fisiknya tanah hak milik dipergunakan dan dikuasai sepenuhnya oleh orang asing.

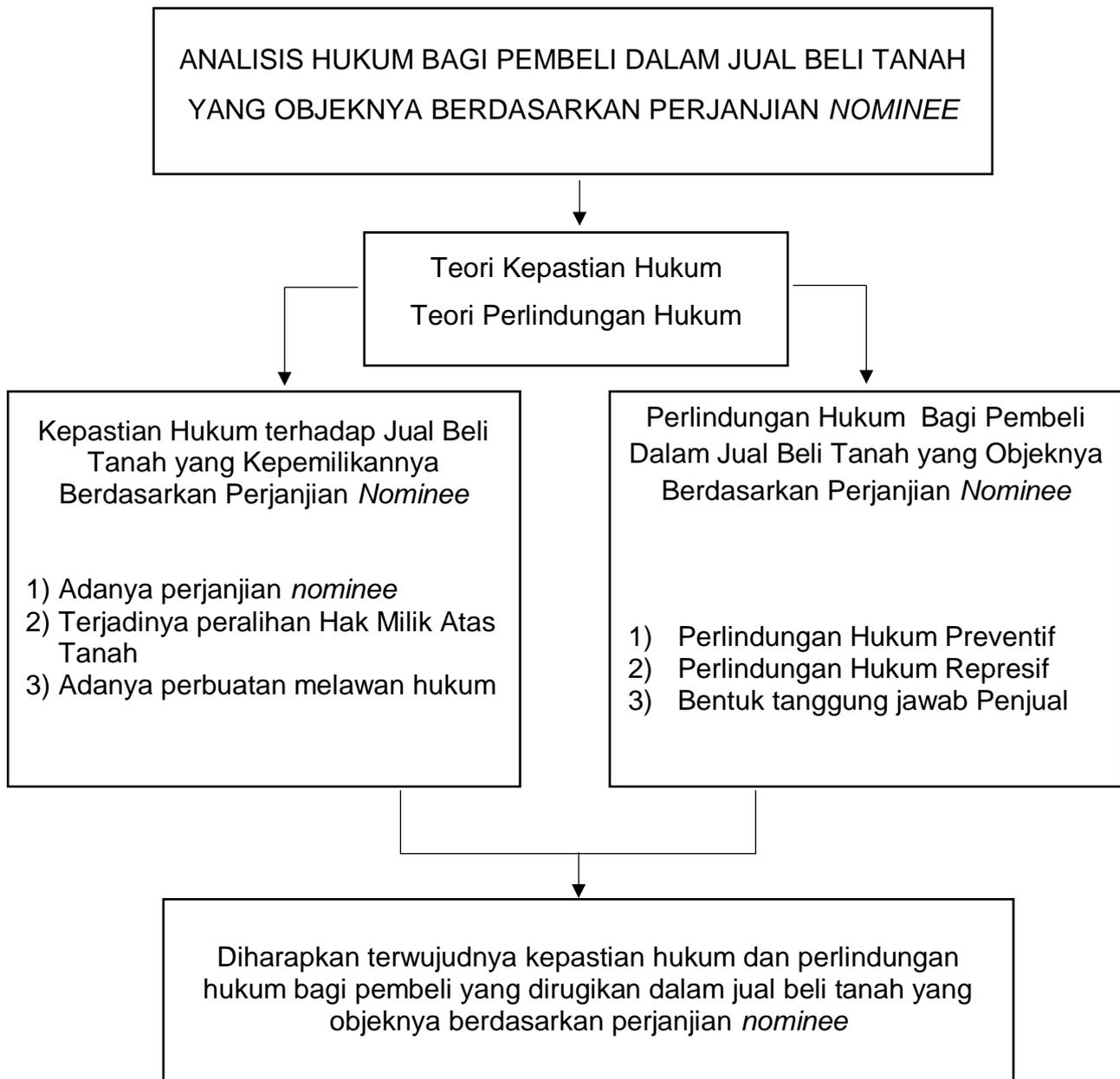
Dalam menjawab permasalahan yang akan dibahas kemudian saat memaparkan hasil penelitian, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan 2 (dua) teori yaitu teori kepastian hukum dan teori perlindungan. Hukum. UUPA merupakan salah satu aturan yang menjadi dasar hukum dalam penelitian ini. Selain itu, yang menjadi dasar hukum dalam membahas mengenai analisis pembeli dalam jual beli tanah yang objeknya berdasarkan perjanjian *nominee* adalah KUHPerdara dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam praktiknya, penguasaan tanah oleh WNA tidak bisa terhindarkan. Hal itu dikarenakan Indonesia merupakan salah satu negara kepulauan yang memiliki kekayaan alam di mana selalu menarik minat negara asing. WNA yang berdatangan ke Indonesia, selain karena bertujuan untuk wisata, juga untuk melakukan investasi yang biasanya dilakukan di bidang properti seperti tanah, villa maupun hotel. Investasi tersebut seringkali diiringi dengan keinginan untuk memiliki hak kepemilikan atas properti tersebut yang dilakukan dengan cara jual beli tanah. Oleh karena WNA dilarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, maka cara yang digunakan adalah dengan melakukan perjanjian *nominee* antara WNA dan WNI, yaitu dengan menggunakan nama pihak lain yang merupakan

WNI yang ditunjuk sebagai *nominee* untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah tersebut.

Guna membahas mengenai analisis pembeli dalam jual beli tanah yang objeknya berdasarkan perjanjian *nominee*, maka penulis merumuskannya kedalam 2 (dua) rumusan masalah yaitu rumusan masalah pertama mengenai kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang kepemilikannya berdasarkan perjanjian *nominee*; rumusan masalah kedua mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah yang objek perjanjiannya berdasarkan perjanjian *nominee*. Diharapkan terwujudnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli yang dirugikan dalam jual beli tanah yang objeknya berdasarkan perjanjian *nominee*

BAGAN KERANGKA PIKIR



G. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahan dalam memahami maksud dari penelitian ini, maka penulis memberi definisi operasional sebagai berikut:

1. Tanah adalah bagian yang terdapat pada kerak bumi yang tersusun atas mineral dan bahan organik.
2. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.
3. Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.
4. Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan.
5. Nominee adalah orang atau badan yang secara hukum memiliki (*legal owner*) suatu harta dan/atau penghasilan untuk kepentingan atau berdasarkan amanat pihak yang sebenarnya menjadi pemilik harta atau pihak yang sebenarnya menikmati manfaat atas penghasilan.
6. Kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir)

dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

7. Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
8. Preventif adalah upaya mencegah terjadinya suatu pelanggaran.
9. Represif adalah upaya yang dilakukan untuk mengontrol seseorang akibat pelanggaran yang terjadi.