

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Asas Nasionalitas pasal 9 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2. Asas nasionalitas adalah asas yang menghendaki bahwa hanya bangsa Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya. Atau dengan kata lain asas nasionalitas adalah suatu asas yang menyatakan bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warganegara baik asli maupun keturunan (Pasal 21 Ayat (1) jo. Pasal 26 Ayat (2) UUPA). Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum. Dalam asas ini ditegaskan bahwa orang asing tidak dapat memiliki tanah di Indonesia dan hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki tanah di Indonesia. Jadi tanah itu hanya disediakan untuk warga negara dari negara-negara yang bersangkutan.

Asas nasionalisme ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) Pasal 1 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa :

"Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia".

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, menyatakan bahwa:

"Seluruh bumi, air dan rang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan YME adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional".

Ini berarti bumi, air, dan angkasa dalam wilayah Republik Indonesia menjadi hak bagi bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak daripada pemiliknya saja. Demikian pula, tanah-tanah di daerah dan pulau-pulau tidak semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Pada Pasal 1 ayat (3) UUPA, dinyatakan bahwa :

"Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi ,air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi."

Hak menguasai Negara merupakan konsep Negara suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat, sehingga kekuasaan berada ditangan Negara. Jadi Negara memiliki hak menguasai tanah melalui fungsi untuk mengatur dan mengurus. Pengertian "penguasaan" dan "menguasai" dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya

memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.

Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Dalam hukum tanah kita kenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang empunya tanah.

Dengan demikian warga negara asing atau badan usaha asing tidak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. namun warga negara asing dapat memiliki tanah di Indonesia dengan Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan 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 berpartisipasi dalam pembangunan di Indonesia. Hak-hak ini diberikan kepada asing untuk memajukan perekonomian di Indonesia tanpa mencederai dari asas nasionalitas dan asa kebangsaan yang dianut dalam UUPA. Hal ini secara garis besar telah diatur dalam Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP No.40 Tahun 1996), akan tetapi, layaknya sebuah produk hukum bahwa tidak ada yang sempurna, ada saja celah bagi Warga Negara Asing untuk dapat memiliki tanah di Indonesia, salah satunya dengan perjanjian nominee.

Penggunaan Nominee merupakan suatu bentuk dari perwujudan adanya suatu perikatan. Di dalam pasal 1233 KUHPdata tertulis :

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.

Selanjutnya Pasal 1234 KUPdata yaitu tertulis :

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Sehingga perikatan bentuk perjanjian merupakan para pihak yang terlibat. Maka dari itu perjanjian yaitu merupakan kesepakatan yang harus dipenuhi oleh para pihak yang telah terkait di dalamnya.

Istilah nominee ini dimana Warga Negara Asing meminjam nama Warga Negara Indonesia demi kepentingan dirinya menguasai dan menduduki asset yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang kita tahu di dalam negara Indonesia merupakan suatu daerah yang memiliki suatu kertetarikan bagi Warga Negara asing yang diantaranya ialah meliputi Seni Budaya yang beranekaragam dan pantai – pantai yang tersebar di wilayah indonesia. Hal ini pun menjadikan bali sebagai daerah wisata yang sangat terkenal sehingga banyak dikunjungi wisatawan local maupun wisatawan asing. Dalam perkembangan ini banyak wisatawan asing ingin membeli tanah dan memilikinya dengan Hak Milik di daerah tersebut, baik mendirikan suatu tempat tinggal maupun.

Perjanjian yang terjalin antara dua orang atau disebut dengan istilah "perjanjian hutang piutang". Istilah perjanjian hutang piutang ini dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) masuk pada perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1754 KUHPerdata yang berbunyi :

"Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula".

Praktik pinjam meminjam uang sebagai salah satu sarana untuk mendapatkan dana yang dibutuhkan adalah suatu cara yang ada sejak dahulu ada. Namun karena terus-menerus mengalami perkembangan sesuai dengan tuntutan kebutuhan masyarakat terhadap harus adanya alat bukti yang kuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pinjam meminjam uang berupa alat bukti tertulis yang memiliki kepastian hukum yang kuat. Walaupun di masyarakat masih ada praktik-praktik peminjaman uang di bawah tangan baik secara lisan maupun tertulis di bawah tangan, namun sesuai dengan tuntutan terhadap adanya kepastian hukum, maka para pihak yang ingin mengikatkan dirinya dalam perjanjian pinjam meminjam uang atau hutang piutang ini membuat suatu perjanjian tertulis di hadapan notaris

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014

tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) dinyatakan bahwa :

“Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini”.

Selanjutnya dijelaskan di dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa, salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum, adapun sebagai berikut:

“Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, 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.”

R. Soegondo Notodisoerjo, menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum Openbare ambtenaren, karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta-akta otentik.¹ Selain Notaris, Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik adalah pegawai

¹R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Cet. 2, Jakarta, Raja Grafindo Persada, h. 42.

pencatatan jiwa burgerlijke stand, jurusita, *deurwaarder*, hakim, panitera pengadilan dan lain sebagainya.²

Sehubungan dengan pengertian Notaris diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Dalam pembuatan akta ini tidak menutup kemungkinan Notaris untuk melakukan pelanggaran dengan cara membuat akta nominee, Dengan kata lain hanya WNI saja yang berhak untuk memiliki tanah dengan Hak Milik di wilayah Indonesia.

Perjanjian Nominee yang dibuat oleh Notaris dapat dikatakan sebagai suatu bentuk "penyelundupan hukum" yang biasa digunakan dalam rangka memiliki hak atas tanah oleh pihak asing. Keberadaan Perjanjian *Nominee* ini dalam praktiknya berkaitan dengan prinsip keadilan mengingat adanya kepentingan-kepentingan dari para pihak yang terlibat di dalamnya.³

Pada dasarnya, Perjanjian Nominee dimaksudkan untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam suatu hubungan hukum antara pihak pemberi kuasa atas sebidang tanah yang menurut hukum tanah Indonesia tidak dapat dimiliki pihak asing kepada WNI selaku penerima kuasa.

Dalam sistem hukum Anglo Saxon dikenal dengan istilah "Nominee" atau lebih dikenal dengan Pinjam Nama. Nominee menurut Black's Law Dictionary yang dikutip dari Gunawan Widjaja adalah:⁴

- 1) Seseorang yang diusulkan untuk jabatan, jabatan atau tugas;

²R. Supomo, 1982, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Cet.1, Jakarta, Pradnya Paramita, h. 77.

³Miggi Sahabati, 2011 *Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa Ditinjau Dari Undang-undang Pokok Agraria*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, h. 5.

⁴Gunawan Widjaja, 2004, *Nominee shareholde(s) dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya dalam Praktik*, h. 42.

- 2) Seseorang yang ditunjuk untuk bertindak menggantikan orang lain, biasanya dengan cara yang sangat terbatas;
- 3) Pihak yang memiliki status legal untuk kepentingan orang lain atau yang menerima dan membagikan dana untuk kepentingan orang lain.

Sedangkan pada *Nominee Trust* adalah:⁵

- 1) Kepercayaan dimana penerima manfaat memiliki wewenang untuk mengarahkan tindakan wali amanat sehubungan dengan trust properti;
- 2) Pengaturan untuk memegang hak atas properti riil dimana satu atau lebih orang atau perusahaan, berdasarkan pernyataan kepercayaan tertulis menyatakan bahwa mereka akan memegang properti yang mereka dapatkan sebagai wali amanat untuk satu atau lebih penerima manfaat yang tidak diungkapkan.

Keberadaan nominee di Indonesia sudah bukan merupakan hal yang baru. Pada zaman Pemerintahan Belanda pun telah terjadi penyelundupan hukum dalam memiliki Hak Milik atas Tanah, meskipun telah diatur dalam Staatsblad 1870 Nomor 179 tentang larangan pengasingan tanah (*Grond Vevreemdingsverbod*) adalah HM (adat) atas tanah tidak dapat dipindahkan oleh orang-orang Indonesia asli kepada bukan Indonesia (asli). Oleh karena itu, semua perjanjian yang bertujuan memindahkan hak tersebut, baik secara

⁵ *Ibid.*, h. 43

langsung maupun tidak langsung adalah batal karena hukum,⁶ sehingga sejak dahulu sudah terjadi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh WNA Belanda, Tionghoa dan WNA lainnya dengan menikahi penduduk adat setempat untuk memiliki HM atas tanah.⁷

Demikian halnya yang dilakukan oleh badan hukum dalam kepemilikan HM atas tanah dengan melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memakai nama salah seorang direksinya ataupun pegawainya. Sepanjang tidak ada masalah yang terjadi di perusahaan tersebut baik internal khususnya eksternal, hal ini tidak akan diketahui oleh pihak yang tidak berkepentingan. Pada saat likuidasi atau dipailitkan ataupun terjadi kredit macet, hal ini akan muncul kepermukaan, dan barulah timbul masalah kepemilikan yang sesungguhnya adalah pihak perusahaan yang tidak sesuai dengan nama yang tercantum di sertifikat.

Dalil wanprestasi atau ingkar janji digunakan apabila perikatan atau hubungan hukum yang terjadi antara para pihak timbul karena perjanjian, yang masing-masing pihak mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian, selain itu memiliki hak untuk menuntut agar isi perjanjian harus dipenuhi dengan baik. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Secara formal, Warga Negara Asing tidak dimungkinkan untuk memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Milik. Namun banyak praktek ilegal yang

⁶Sudargo Gautama, 1981 *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung, h. 9

⁷Anita D.A. Kolopaking, 2013, *Penyeleundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Bandung, h. 10.

dijadikan modus oleh para pihak demi mendapat keuntungan ekonomis, tanpa memperhatikan dampaknya. Sebagaimana diketahui, banyak orang asing yang ingin memiliki dan menguasai tanah di Indonesia untuk tujuan privasi, maupun tujuan untuk mencari keuntungan dengan melakukan bisnis menggunakan tanah dan properti tersebut. Salah satu caranya dengan meminjam nama warga Negara Indonesia yang selalu disertai dengan akta pengakuan hutang dengan jaminan yang dibuat di hadapan Notaris. Jadi seolah – olah warga Negara Indonesia mempunyai hutang kepada orang asing tersebut dan tanah serta bangunan mereka menjadi jaminan sampai hutang mereka lunas.

Akta pengakuan hutang dengan jaminan yang dibuat oleh WNA dengan WNI menarik untuk dikaji karena akta tersebut merupakan perjanjian nominee setidaknya tentang bentuk dan akibat hukumnya, menjadi penting untuk dikaji dalam tulisan ini.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka penulis sangat tertarik dan mengambil judul: **"Akibat Hukum Perjanjian Nominee Yang Didasarkan Atas Perjanjian Hutang Piutang."**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang tersebut diatas, maka penulis menemukan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan perjanjian hutang piutang bagi Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia ?
2. Bagaimana akibat hukum bagi perjanjian nominee yang didasarkan atas perjanjian hutang piutang?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Untuk mempermudah penulis dalam penulisan skripsi ini, dan agar penulisan skripsi ini menjadi terarah dan berjalan dengan baik, maka dibuatkannya suatu batasan masalah. Adapun ruang lingkup permasalahan dalam skripsi ini yaitu:

1. Membahas tentang pengaturan dalam hukum positif Indonesia mengenai perjanjian hutang piutang yang dilakukan oleh Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia (WNI), serta mengkaji mengenai keabsahan suatu perjanjian sebagaimana dalam pasal 1320 KUHPdata.
2. Membahas tentang akibat hukum terhadap perjanjian nominee yang dilakukan oleh Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia (WNI) yang didasarkan atas perjanjian hutang piutang, serta mengkaji mengenai kekuatan hukum perjanjian nominee di Indonesia.

1.4 Tujuan Penelitian

Didalam pembuatan suatu penelitian tujuan dari sebuah penelitian merupakan hal yang sangat wajib dipenuhi, dimana tujuan dari sebuah penelitian ini digunakan untuk mempertegas skripsi ini. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan yang bersifat umum yang hendak dicapai ialah:

- a. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas akhir yang digunakan sebagai syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.

- b. Serta mampu menerapkan semua ilmu yang didapatkan di perkuliahan untuk masyarakat dalam mewujudkan masyarakat yang aman dan tentram.
- c. Serta mampu mengembangkan diri dalam kehidupan di masyarakat.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan Khusus penelitian skripsi ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pengaturan perjanjian hutang piutang bagi Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum bagi perjanjian nominee yang didasarkan atas perjanjian hutang piutang.

1.5 Manfaat Penelitian

Didalam pembuatan suatu penelitian, manfaat merupakan hal yang sangat wajib dipenuhi, untuk dapat memberikan gambaran bagi pihak-pihak yang berkepentingan pada isu hukum yang diteliti. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1.5.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang ilmu hukum keperdataan, mengenai sah nya suatu perjanjian dan akibat hukumnya bagi para pihak.

1.5.2 Manfaat Praktis

- a. Bagi praktisi hukum, sebagai bahan referensi dalam pengembangan praktik hukum dalam bidang perikatan, khususnya bagi Pejabat Notaris dalam

membuat akta otentik maupun perjanjian lainnya yang berkaitan dengan nominee.

- b. Bagi masyarakat, sebagai bahan referensi mengenai pengaturan perikatan terutama praktik nominee di Indonesia dengan didasarkan atas perjanjian hutang piutang.

1.6 Landasan Teoritis

Sebelum penulis membahas permasalahan yang ada didalam skripsi ini secara mendalam dan menyeluruh, maka terlebih dahulu akan diuraikannya beberapa teori-teori dimana teori tersebut akan menunjang permasalahan yang ada, dan teori-teori yang ada akan dipergunakan nanti dapat menunjang, memperkuat, dan mendukung untuk menyelesaikan permasalahan yang ada di skripsi ini. Berikut beberapa teori-teori yang di pergunakan oleh penulis dalam membahas permasalahan:

1.6.1 Konsep Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa :

“Bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”.

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam Pasal 1 ayat 2 UUPA memberi wewenang kepada negara untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

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 (Pasal 4 ayat 1 UUPA), pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar 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.⁸

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk

⁸ Boedi Harsono, 1997 , hukum agrarian Indonesia; sejarah pembentukan isi dan pelaksanaannya, Jakarta , hlm 137.

mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agrarian yang sedang membangun ke arah perkembangan industry dan lain-lain. Akan tetapi tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal antara lain :

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas disbanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan social pada umumnya;
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara lain pihak harus dijaga kelesatiannya.

1.6.2 Teori Perjanjian

Perjanjian hutang piutang ini dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdata) masuk pada perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1754 KUHPerdata yang berbunyi :

“Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang

terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula".⁹

Hukum perjanjian dari KUHPerdara itu menganut satu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan di atas. Asas tersebut harus kita simpulkan dari Pasal 1320, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahny suatu perjanjian dan tidak dari Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara. Bukankah oleh Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang berbunyi

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara tersebut dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada "semua perjanjian yang dibuat secara sah". Dengan hanya disebutkannya "sepakat" saja tanpa dituntutnya bentuk dan cara (formalitas) apapun, seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya dapat kita simpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka salah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

⁹ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, h. 9.

1.6.3 Konsep Pembuatan Akta Otentik

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu. (Pasal 165 *Staatslad* Tahun 1941 Nomor 84).¹⁰

Akta peralihan hak adalah perubahan data yuridis, berupa peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, peralihan hak karena warisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan peralihan hak tanggungan

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUHPerdara Pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUHPerdara pasal 1866 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan. Akta Otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu.

¹⁰ Departemen P&K, 1991 *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Jakarta hlm 275.

Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya.

Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

Suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

1.6.4 Konsep Warga Negara Asing

Pengertian warga negara asing (WNA) ialah orang yang berada atau tinggal di Indonesia balik dalam rangka bekerja atau belajar (sekolah) tetapi ada pengakuan resmi sebagai warga negara Indonesia. Warga negara asing bisa merubah status kewarganegaraannya menjadi warga negara Indonesia dengan syarat-syarat tertentu. Bagi mereka, Status kewarganegaraannya masih sama dengan negara asal mereka, dan di Indonesia mereka disebut sebagai warga

negara asing (WNA). Sehingga tidak memiliki hak sebagai warga negara Indonesia.¹¹

1.6.5 Konsep Nominee dalam Akta Otentik

Menurut pasal 15 UUDN, menjelaskan mengenai Notaris yaitu :

“Notaris adalah pejabat umum yang 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 otentik menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan subyek hukum (orang atau badan hukum) yang secara sengaja dilakukan sehingga menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban. Perbuatan yang dimaksud, misalnya membuat surat wasiat, membuat perjanjian, dan lain-lain.

¹¹<http://www.promo-jitu.com/2016/08/pengertian-warga-negara-indonesia-dan.html>, diakses pada tanggal 14 september 2017.

Dalam pergaulan hidup sehari-hari manusia selalu melakukan perbuatan-perbuatan untuk memenuhi kepentingannya. Tidak semua perbuatan yang dilakukan oleh setiap manusia merupakan suatu perbuatan hukum. Seperti pengertian perbuatan hukum di atas, hanyalah perbuatan seseorang atau badan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban saja yang dapat dikatakan perbuatan hukum. Contoh perbuatan manusia yang bukan perbuatan hukum adalah makan, minum, dan lain sebagainya.

Penggunaan Nominee merupakan suatu bentuk dari perwujudan adanya suatu perikatan. Di dalam pasal 1233 KUHPdata tertulis :

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.

Selanjutnya Pasal 1234 KUPdata yaitu tertulis :

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Sehingga perikatan bentuk perjanjian merupakan para pihak yang terlibat. Maka dari itu perjanjian yaitu merupakan kesepakatan yang harus dipenuhi oleh para pihak yang telah terkait di dalamnya, Dalam praktik di lingkup dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), digunakanlah istilah nominee ini dimana Warga Negara Asing meminjam nama Warga Negara Indonesia demi kepentingan dirinya menguasai dan menduduki asset yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

1.7 Metode Penelitian

Penelitian merupakan rangkaian kegiatan ilmiah dalam rangka pemecahan suatu permasalahan. Jadi penelitian merupakan bagian dari usaha pemecahan masalah. Fungsi penelitian adalah mencari penjelasan dan jawaban terhadap permasalahan serta memberikan alternatif bagi kemungkinan yang dapat digunakan untuk pemecahan masalah. Serta di dalam pembuatan penelitian itu penggunaan metode merupakan suatu hal yang mutlak. Dan dapat diambil sebuah kesimpulan metode penelitian ini berfungsi untuk mendapatkan sebuah hasil penelitian.

1.7.1 Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek, tetapi tidak mengkaji aspek terapan atau implementasinya.¹² Adapun ciri dari permasalahan dikaji secara normatif yaitu:

1. Ketidakjelasan norma.
2. Adanya isu hukum atau terdapat konflik norma.
3. Adanya kekosongan norma (ada permasalahan hukum tapi belum ada penerapan dalam masyarakat).

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penulisan proposal skripsi ini adalah tipe penelitian Hukum Normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang lebih dikenal dengan nama dan bahan acuan dalam bidang hukum

¹²Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum* , Jakarta, Rajawali pers ,hal.13

atau bahan rujukan bidang hukum,¹³ sedangkan pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Dimana pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Sedangkan pendekatan konseptual ialah merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan serta doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum guna memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relavan dengan permasalahan.

1.7.2 Jenis Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam pembuatan skripsi ini adalah perundang-undangan dengan mengkaji dan menganalisis ketentuan norma hukum dalam perundang-undangan serta pendekatan konseptual dengan mengkaji dan menganalisis konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.

1.7.3 Sumber Bahan Hukum

Dalam metode ini penulis melakukan penelitian dengan menggunakan sumber dari bahan-bahan berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier.

1. Bahan hukum primer dalam penulisan ini berupa peraturan perundang-antara lain UUD Negara Republik Indonesia tahun 1945 , Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan UUPA.

¹³Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007,*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*,Jakarta,PT.Radja Grafindo Persada, hal.33

2. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berupa buku-buku. Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder ini digunakan sebagai dasar hukum dan dasar teori dalam penelitian ini.
3. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penulisan ini adalah kamus hukum yang memuat bahan-bahan yang dijadikan acuan dalam penelitian ini.

1.7.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik Pengumpulan Data dalam penelitian ini sangat penting, teknik pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan tersier dilakukan dengan teknik menginventarisasi peraturan perundang-undangan, pencatatan, dan dikaitkan dengan jenis penelitian normatif.

1.7.5 Teknik Analisis bahan Hukum

Pada teknik pengolahan dan analisa yang digunakan penulis didalam pembuatan skripsi ini tanpa menggunakan teknik analisa kualitatif, dengan uraian deskriptif berdasarkan dengan analisis terhadap bahan hukum dan isu hukum yang diteliti. Setelah melakukan pengolahan secara sistematis dan selektif, maka bahan tersebut akan dijabarkan secara deskriptif kualitatif dalam bentuk uraian-uraian yang disertai dengan penjelasan teori-teori hukum, sehingga nantinya dapat diperoleh gambaran kesimpulan secara jelas dari permasalahan yang diteliti. Penelitian deskriptif kualitatif ini bertujuan untuk mendeskripsikan apa-apa yang saat ini berlaku. Di dalamnya terdapat upaya mendeskripsikan, mencatat, analisis dan menginterpretasikan kondisi yang

sekarang ini terjadi atau ada. Dengan kata lain penelitian deskriptif kualitatif ini bertujuan untuk memperoleh informasi informasi mengenai keadaan yang ada.¹⁴

1.8 Sistematika Penulisan

- BAB I Terdiri dari pendahuluan yang di dalamnya menguraikan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Ruang Lingkup Masalah, Tujuan Penelitian, Tujuan Umum, Tujuan Khusus, Metodologi Penelitian, Sistematika Penulisan.
- BAB II Terdiri dari kajian teoritis yang di dalamnya menguraikan Konsep Hak atas tanah, Teori Perjanjian, Konsep Pembuatan Akta Otentik, Konsep Warga Negara Asing, dan Konsep Nominee dalam Akta Otentik
- BAB III Terdiri dari pembahasan Bentuk Pengakuan Hutang Merupakan Perjanjian Nominee, Konsep Perjanjian Penguasaan Hak atas Tanah bagi Warga Negara Asing, dan Analisis Akta Pengakuan Hutang dengan memakai Jaminan.
- BAB IV Terdiri dari pembahasan Akibat Hukum Perjanjian Pengakuan Hutang secara Nominee dan Keabsahan Perjanjian Pengakuan Hutang dalam Nominee.
- BAB V Terdiri dari Penutup yang di dalamnya menguraikan Simpulan dan Saran

¹⁴ Mardalis, 1999, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 26.