

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pariwisata di Bali yang berkembang pesat pada era globalisasi saat ini, mendorong banyak investor asing melakukan investasi di pulau yang dikenal dengan Pulau Seribu Pura. Bentuk investasi tersebut salah satunya, di bidang properti dengan mendirikan villa, hotel, restoran maupun rumah tinggal. Keseluruhan aktivitas tersebut tentunya memerlukan lahan, yaitu tanah tempat dimana property tersebut didirikan atau dibangun.

Pengaturan hukum tentang tanah secara umum di Indonesia diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sedangkan pengaturan terhadap perbuatan - perbuatan hukum atau peristiwa-peristiwa hukum yang dilakukan atau terjadi antar warga negara sebagai subyek hukum dengan tanah diatur dalam Pasal 2 ayat (2)-nya yang menentukan :

- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang 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 mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dengan demikian, maka UUPA mengatur tentang peruntukan dan penggunaan tanah termasuk di dalamnya pengaturan terhadap perbuatan-

perbuatan hukum sebagai hubungan-hubungan hukum antara orang-orang ataupun badan hukum dengan tanah. Tidak terkecuali mengatur perbuatan - perbuatan hukum maupun peristiwa-peristiwa hukum tentang tanah dalam rangka penyediaan tanah guna keperluan investasi tersebut. Karena hal tersebut merupakan salah satu wujud pelaksanaan dari konsepsi hak menguasai negara atas tanah.

Agar besarnya daya tarik Pulau Bali dalam mendatangkan investasi oleh investor asing selaras dengan manfaat dan hasil yang diperoleh, maka pengaturan penggunaan tanah untuk membangun villa, hotel, restoran atau rumah tinggal sebagai sarana investasi, selain dilandasi oleh konsepsi tersebut diatas, juga seyogyanya dilandasi oleh konsepsi lain yang terkandung atau dianut oleh UUPA, yaitu asas nasionalitas. Suatu asas yang hanya memberikan hak milik atas tanah. Sebab kedua konsepsi di atas, yaitu konsepsi hak menguasai negara atas tanah dan konsepsi atau asas nasionalitas dapat digunakan untuk menangkal akibat - akibat buruk yang mungkin terjadi sebagai akses dari investasi, terutamanya dalam pemilikan atau penguasaan tanah sebagai sumber kehidupan masyarakat.

Terkait dengan asas nasionalitas yang dianut UUPA, dalam Pasal 9 UUPA yang ditentukan :

- (1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2.
- (2) Tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Dalam kaitannya dengan hal tersebut oleh A.P Perlindungan mengatakan bahwa, UUPA mempertegas bahwa kita telah menutup pintu terhadap kepemilikan

yang terbuka, artinya hanya Warga Negara Indonesia dan jenis kelamin sama mempunyai hak untuk mempunyai sesuatu hak atas tanah (Pasal 9 UUPA).¹ Dengan demikian, dalam hal pemilikan tanah dengan title hak milik hanya dapat dimiliki oleh WNI dan UUPA telah menutup kemungkinan bagi Warga Negara Asing (WNA) mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia.

Pelaksanaan asas nasionalitas dalam UUPA di samping secara normative ditegaskan dalam Pasal 9 ayat (1) seperti di atas, juga tersirat dalam ketentuan Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA, masing-masing menentukan :

Pasal 21 menentukan :

- (1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan-tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dapat dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Pasal 26 menentukan :

- (1) Jual-beli penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada

¹ A.P Perlindungan, 1984, Serba Serbi Hukum Agraria, Percetakan Offset Alumni Kotak Pos 272, Bandung, hal. 44.

seorang warga yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah terkaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dari ketentuan di atas, sesungguhnya hanya WNI yang mempunyai hak untuk memiliki hak milik atas tanah, sementara bagi WNI yang karena perkawinan dan atau karena memperoleh kewarganegaraan asing juga dilarang untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Ketentuan diatas sekalipun secara tegas tidak sama menentukan larangan bagi orang asing/WNA untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, akan tetapi memiliki hakekat yang sama. Sebab baik dalam Pasal 21 maupun Pasal 26 bagi orang asing/WNA atau bagi WNI yang dikemudian hari memperoleh kewarganegaraan asing, baik karena perbuatan hukum yang sengaja dibuat maupun karena suatu peristiwa hukum, mereka itu memperoleh hak milik atas tanah. Akan tetapi kepemilikannya harus dengan segera selambat-lambatnya satu tahun sejak diperolehnya hak milik atas tanah tersebut harus mengalihkan kepada WNI atau badan atau orang yang menurut peraturan perundang-undangan dibenarkan memiliki hak milik atas tanah.

Dalam kaitannya dalam pemilikan WNA maupun badan hukum asing untuk memiliki hak-hak atas tanah, dalam UUPA diatur dalam Pasal 41 dan Pasal 42, masing-masing menentukan :

Pasal 41 menentukan :

- (1) 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 ketentuang undang-undang ini.

(2) Hak pakai dapat diberikan :

- a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu :
- b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

(3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur kekerasan.

Pasal 42 menentukan :

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. Warga Negara Indonesia ;
- b. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia ;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah (PP Nomor 40/1996) dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Warga Negara Asing (PP Nomor 41/1996). Misalnya dalam ketentuan Pasal 2 angka 1 dan angka 2 PP Nomor 41/1996 mengatur bahwa, rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing adalah rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Tampaknya kondisi tersebut di atas membuat WNA yang berkeinginan selain hanya untuk memiliki tanah atau rumah tempat tinggal di atas tanah hak milik juga yang berkeinginan untuk menanamkan modalnya yang berhubungan dengan penggunaan tanah di Indonesia. Adapun upaya untuk memilikinya adalah

dengan melakukan terobosan di bidang hukum dalam bentuk perjanjian yang lazimnya disebut dengan perjanjian nominee.

Suatu perjanjian nominee dibuat dimaksudkan untuk memberi kesempatan atau celah kepada WNA menguasai dan memiliki bidang tanah hak milik di Indonesia. Dimana WNA membeli sebidang tanah hak milik dengan menggunakan nama WNI, yaitu tanah hak milik yang nyatanya dibeli (dibayar) oleh WNA tersebut namun didaftarkan menjadi/ke atas nama WNI, sementara itu guna kepastian hukum atas hak atas tanah yang dibelinya tersebut antara orang asing/WNA dengan WNI dibuatkan dalam suatu atau beberapa perjanjian dan bahkan dalam suatu akta pernyataan yang isinya bahwa WNI adalah orang yang hanya dipinjam namanya dalam bukti Hak Milik (Sertipikat) sedangkan pemilik sesungguhnya adalah orang asing/WNA tersebut dan terobosan atau hal seperti inilah dalam kehidupan masyarakat lazim disebut dengan perjanjian nominee.

Dengan kata lain suatu perjanjian nominee merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (dalam hal ini Hak Milik atau Hak Guna Bangunan). Dalam hal ini yakni seorang WNA dengan seorang WNI, yang dimaksudkan agar WNA menguasai (memiliki) tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan tersebut (secara de facto) namun secara legal-formal (de jure) tanah yang bersangkutan di atas namanya WNI. Dengan perkataan lain, WNI dipinjam namanya oleh WNA (bertindak selaku nominee).²

² Maria S.W. Sumadjono, 2012, Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee, Rapat Kerja Wilayah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Pengurus Wilayah Bali dan NTT, Denpasar, hal.2.

Lebih jelasnya perjanjian nominee merupakan perjanjian yang isinya tentang pengingkaran atas pemilikan tanah Hak Milik dari seorang WNI yang telah diberikan/ditetapkan oleh Negara kepada warga Negaranya sebagai mana ditulis dalam sertifikat tanahnya dengan menyatakan bahwa ia bukanlah sebagai pemilik (de facto) dari tanah tersebut melainkan milik orang asing/WNA yang memang memberi uang dan selanjutnya menguasai tanah dimaksud untuk keperluan dan keuntungannya. Namun dalam kenyataannya yang menguasai tanah hak milik tersebut adalah WNA sementara yang atas nama adalah WNI.

Dalam Kamus Terminologi Hukum, nominee berarti atas nama orang lain.³

Black's Law Dictionary mendefinisikan mengenai nominee, yaitu :

1. A person who is proposed for an office, membership, award, or like title 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 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 others.⁴

Inti dari pernyataan di atas, dapat disimpulkan bahwa nominee adalah seorang yang diusulkan untuk suatu jabatan, keanggotaan, penghargaan atau kedudukan serupa. Nominee juga dapat dikatakan sebagai seorang kandidat untuk pemilihan menjadi nominator setelah secara formal dicalonkan. Lebih jauh lagi nominee adalah suatu pihak yang memegang hak yang sah demi keuntungan pihak lain atau yang menerima atau menyalurkan dana demi menyalurkan pihak lain.

³ I.P.M. Ranuhandoko B.A, 1996, Terminologi Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, hal.415.

⁴ Bryan A. Garner, 2004, Black's Law Dictionary, Eight Edition, Thomson West, United States of America, hal.1076.

Perjanjian nominee biasanya dibuat dalam bentuk akta otentik, yaitu dalam bentuk akta notaris yakni akta yang dibuat oleh Notaris untuk para pihak terutamanya oleh orang asing/WNA dibuat dengan tujuan untuk mendapat kepastian hukum dan dapat dijadikan alat bukti yang kuat tentang hak atas kepemilikan tanah tersebut. Selain untuk dirinya sendiri juga untuk alat bukti di pengadilan apabila terjadi permasalahan atau sengketa antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai kedudukan penting dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum, sebab akta notaris bersifat otentik dan merupakan alat bukti sempurna, yaitu sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh dalam setiap perkara terkait dengan akta notaris tersebut seperti yang dinyatakan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN). Akta otentik menentukan secara jelas bahwa hak dan kewajiban, yang menjamin kepastian hukum sekaligus diharapkan dapat meminimalisasi terjadinya sengketa, walaupun sengketa tersebut pada akhirnya mungkin tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan yang nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.⁵

Sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan dihadapan persidangan

⁵ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta, CV. Mandar Maju, Bandung, hal.8.

pengadilan.⁶ Dalam hal perjanjian nominee yang dibuat dengan akta notaris, apakah bisa menjadi alat bukti yang terkuat dan terpenuh di Pengadilan apabila terjadi perkara atau sengketa antara para pihak yang membuat perjanjian nominee.

Dari uraian di atas maka kajian dari Skripsi ini ini berangkat dari adanya kekaburan norma dalam Pasal 26 ayat (2) perihal apakah perbuatan hukum yang dengan sengaja dibuat untuk terjadinya pengalihan hak dari WNI kepada orang asing/WNA dalam suatu akta notaris yang disebut dengan akta nominee berlaku untuk satu tahun dan setelahnya apabila tidak dialihkan akan jatuh kepada negara memiliki makna dan maksud yang sama dengan ketentuan Pasal 21 ayat (3). Hal tersebut menjadi sangat penting untuk dikaji mengingat Pasal 26 ayat (2) secara implisit melarang bahwa perbuatan-perbuatan hukum yang secara langsung atau tidak langsung dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari WNI kepada orang asing/WNA adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Sebab kalimat yang menyatakan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing di dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA tersebut menimbulkan penafsiran yang bermacam-macam (multitafsir) sehingga timbul keragu-raguan yang bermuara pada kaburnya norma tersebut. Ketentuan tersebut dikatakan kabur sebab pengaturan hukumnya sudah ada, tetapi tidak jelas atau kurang lengkap, sehingga hakim harus menciptakan hukum yang baru sebagai penyempurna dan atau pengganti hukum yang sudah ada.⁷ Selain berangkat dari

⁶ Ibid.

⁷ Ahmad Rifai, 2011, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 58.

masalah normatif seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, penulisan skripsi ini juga lahir dari adanya fakta bahwa di dalam kenyatannya terjadinya praktek-praktek dibuatnya akta-akta nominee tersebut, tanah-tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian nominee tersebut tidak jatuh dan diambil oleh Negara.

Dari uraian di atas, penulis tertarik untuk menulis tentang Tinjauan Yuridis akibat hukum atas perjanjian pinjam nama (nominee agreement) yang berisi peralihan hak milik atas tanah kepada Warga Negara Asing karena pertama, adanya kekaburan norma dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA dalam kalimat perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing. Perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud tersebut apakah termasuk perjanjian nominee yang dibuat antara orang asing/WNA dengan WNI. Kedua, apakah perjanjian nominee yang dibuat dengan akta notaris tersebut memiliki legalitas jika dipandang dari perundang-undangan Indonesia khususnya UUPA dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketiga, apakah perjanjian nominee yang dibuat dengan akta notaris dapat menjadi alat bukti yang sempurna di pengadilan apabila terjadi sengketa antara orang asing/WNA dengan WNI.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan oleh penulis , maka penulis tertarik untuk menyusun dan menulis skripsi dengan judul "TINJAUAN YURIDIS AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE AGREEMENT) YANG BERISI PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KEPADA WARGA NEGARA ASING".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, adapun permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan dalam hal terjadinya sengketa perjanjian nominee tentang peralihan Hak Milik atas tanah kepada orang asing/WNA yang dibuat dengan akta notaris?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian nominee tentang peralihan Hak Milik atas tanah kepada orang asing/WNA yang melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Ruang lingkup penelitian dititik beratkan pada penelusuran terhadap penyelesaian sengketa dan akibat hukum yang timbul dari perjanjian nominee tentang peralihan Hak Milik atas Tanah yang dibuat dengan akta notaris berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA, tanpa menutup kemungkinan menyinggung pula hal-hal lain yang ada kaitannya.

1.4 Tujuan Penelitian

1.4.1. Tujuan Umum

Secara umum penelitian ini dilakukan sebagai upaya untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai peralihan hak milik atas tanah kepada orang asing/WNA melalui perjanjian nominee yang dibuat dengan akta notaris. Dengan pemahaman itu dapat diketahui apakah perjanjian nominee yang dibuat dengan akta notaris tersebut memiliki kekuatan mengikat antara para pihak yang membuat perjanjian

tersebut dan apakah dapat menjadi alat bukti yang kuat di pengadilan apabila terjadi sengketa antara para pihak yang membuat perjanjian nominee.

1.4.2 Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelesaian sengketa yang timbul dari perjanjian nominee tentang peralihan hak milik atas tanah kepada orang asing/WNA yang dibuat dengan akta notaris.
- b. Untuk mendeskripsikan dan mengkritisi akibat hukum perjanjian nominee tentang peralihan hak milik atas tanah kepada orang asing/WNA yang melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan temuan berupa asas-asas, prinsip-prinsip dan konsep-konsep hukum bagi perkembangan ilmu hukum dan khususnya dalam bidang kenotariatan, perihal penyelesaian sengketa perjanjian nominee yang dibuat dengan akta notaris yang di dalamnya mengandung peralihan hak milik atas tanah dari WNI kepada orang asing/WNA dalam kaitannya dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

1.5.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi pemahaman mengenai adanya larangan peralihan hak milik atas tanah dari WNI kepada orang

asing/WNA dengan menggunakan akta nominee serta dapat memberi pengetahuan praktis tentang upaya penyelesaian sengketa baik melalui jalur non litigasi maupun jalur litigasi berserta akibat-akibat hukum yang dapat timbul dalam penyelesaian sengketa tersebut.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Soerjono Soekanto, seperti yang dikutip oleh Bambang Sunggono berpendapat bahwa penelitian hukum dapat dibagi dalam 2 (dua) klasifikasi, yakni:

1. Penelitian Normatif yang terdiri dari:
 - a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
 - b. Penelitian terhadap sistematika hukum;
 - c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum;
 - d. Penelitian sejarah hukum; dan
 - e. Penelitian perbandingan hukum.
2. Penelitian Hukum Sosiologis atau empiris, yang terdiri dari:
 - a. Penelitian terhadap identifikasi;
 - b. Penelitian terhadap efektivitas hukum.⁸

Berdasarkan klasifikasi di atas maka penelitian ini dapat dimasukkan dalam jenis penelitian hukum normatif, karena penelitian ini berangkat dari adanya kekaburan norma pada Pasal 26 Ayat (2) UUPA terkait dengan akibat hukum perbuatan-perbuatan Iain yang dimaksudkan langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing.

⁸ Bambang Sunggono, 1997, Metodologi Penelitian Hukum, Pt. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal 42-43

1.6.2 Jenis Pendekatan

Metoda pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual serta pendekatan kasus. Sebab untuk mengukur sebuah perjanjian nominee yang di dalamnya mengandung peralihan hak milik atas tanah mempunyai atau tidak mempunyai dasar hukum, digunakan UUPA khususnya Pasal 26 Ayat 2 sekaligus di dalamnya dikaji perihal konsep peralihan hak milik atas tanah itu sendiri berdasarkan undang-undang. Sedangkan dalam rangka memberi jawaban tentang upaya-upaya hukum yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan sengketa yang ada, digunakan contoh kasus yang terdapat dalam putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Karena penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, maka sumber data utamanya adalah data sekunder yang berupa bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder, dan tertier. Bahan hukum primer yang terdiri atas berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 , Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian Sengketa, Peraturan Pemerintah No. 40

Tahun 1996 Tentang Hak Guha Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku, Disertasi dan hasil penelitian lain. Bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder contohnya kamus hukum dan ensiklopedia.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dengan teknik Study dokumen. Teknik pengumpulan bahan hukum Study dokumen dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut :

1. Mengumpulkan bahan hukum yaitu peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli (doktrin) maupun teori-teori hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan.
2. Mencocokkan peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli (doktrin) dan teori-teori hukum yang dibahas dalam penulisan.
3. Menganalisis semua bahan hukum yang telah dikumpulkan mulai dari peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli

(doktrin) sampai dengan teori-teori hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan.

4. Hasil analisis dari peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli (doktrin) dan teori-teori hukum kemudian dikaitkan dengan praktek yang dalam penulisan ini praktek perjanjian nominee tentang peralihan hak milik atas tanah kepada WNA yang dibuat dengan akta notaris.

1.6.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Sehubungan dengan penulisan ini yang berangkat dari kekaburan norma, maka digunakan metode penafsiran otentik guna memperjelas makna norma yang terkandung pada ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA. Dengan metoda tersebut dapat dijelaskan tentang makna dan maksud larangan terhadap dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum yang langsung maupun tidak langsung menyebabkan terjadinya peralihan hak milik atas tanah dari WNI kepada WNA menurut undang-undang, yaitu ketentuan Pasal 26 Ayat 2 UUPA. Selain itu, digunakan penafsiran dari segi masyarakat (sosiologische interpretatie), karena dalam pemahaman hukum masyarakat tentang perbuatan-perbuatan hukum yang dilarang oleh undang-undang adalah peralihan hak milik atas tanah antara WNI kepada WNA sehingga secara langsung WNA atas nama dalam bukti pemilikan tanah (sertifikatnya). Demikian juga dalam hal penyelesaian sengketa, bagi masyarakat kebanyakan ditempuh upaya

non litigasi, yaitu berupa penyelesaian muayawarah mufakat antara WNI dengan WNA yang bersengketa. Padahal upaya hukum tersebut seringkali merugikan pihak WNI di samping secara normatif keberadaan tanah sebagai obyek sengketa belum mempunyai kepastian hukum, apakah merupakan hak dan dibawah penguasaan pihak-pihak atau salah satu pihak seperti WNI. Sedangkan menurut UUPA tanah tersebut adalah jatuh kepada Negara.

1.7. SISTEMATIKA PENULISAN

Sebagai karya ilmiah penelitian ini memiliki sistematika yang teratur dan terperinci di dalam penulisannya agar dimengerti dan dipahami maksud dan tujuannya. Untuk lebih memahami dan lebih mudah menelaah pokok bahasan dalam skripsi ini, maka penulis menyusun tulisan ini secara sistematis. Adapun sistematika penulisannya yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Pendahuluan yang menjelaskan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Ruang Lingkup Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat

Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan

BAB II KAJIAN TEORITIS

Dalam kajian teoritis yang menjelaskan tentang Konsep Negara Hukum, Konsep Kepastian Hukum, Konsep Perjanjian, Konsep Hak Atas Tanah dan Konsep Warga Negara Asing

BAB III PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN NOMINEE YANG DIBUAT DENGAN AKTA NOTARIS

Dalam BAB III ini menjabarkan Akta Notaris Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah, Jenis-Jenis Akta Notaris, Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi dan Non Litigasi

BAB IV **AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN NOMINEE YANG MELANGGAR KETENTUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

Pada BAB IV ini menjelaskan tentang Larangan Terhadap Perbuatan Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kepada WNA dalam UUPA, Keberadaan Akta Notaris Yang Isinya Dilarang Oleh Pasal 26 Ayat (2) UUPA, Akibat Hukum Akta Notaris (Nominee) Yang Melanggar Larangan Dalam Pasal 26 Ayat (2) UUPA

BAB V **PENUTUP**

BAB V ini merupakan bab terakhir dalam penulisan skripsi yang terdiri atas simpulan dan saran dari hasil penelitian

