

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan ruang vital bagi kehidupan manusia, dapat dilihat di Indonesia, tanah dimanfaatkan sebagai sumber daya untuk melangsungkan kehidupan. Mengenai hal tersebut, tentu negara sudah membuat kebijakan terkait pemanfaatan tanah di Indonesia. Tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Ketentuan tersebut ditujukan sebagai acuan keadilan dalam memperoleh dan memanfaatkan tanah, sehingga tidak terjadi ketimpangan dan ketidakadilan terhadap perolehan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

Kedudukan tanah dapat dilukiskan sebagai modal utama dalam aspek kehidupan, sebab tanah merupakan bagian dari *basic human need* (kebutuhan dasar manusia) berdasarkan hierarki Maslow, yakni *shelter* atau tempat singgah yang erat kaitannya dengan tanah.¹ Peran tanah yang begitu krusial bagi kehidupan manusia semakin lama akan semakin langka, hal ini dikarenakan

¹ Zakharia, M. ‘Effects of Human Needs Based on the Integration of Needs as Stipulated in Maqasid Syariah and Maslow’s Hierarchy of Needs on Zakah Distribution Efficiency of Asnaf Assistance Business Program’. *Jurnal Pengurusan* 40 (2014) 41 - 52, hal. 43.

ketersediaannya yang tidak selaras dengan peningkatan jumlah manusia dan tidak menutup kemungkinan akan menyebabkan timbulnya konflik antar manusia dalam sengketa pertanahan di Indonesia.

Negara memiliki peran penting untuk bertanggung jawab dan mengatur hak kepemilikan tanah yang didasarkan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria yang didalamnya mengatur tentang dasar kepemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia yang diharapkan dapat memberikan jaminan hak-hak atas tanah sesuai dengan aturan yang terkandung di dalamnya. Sejalan dengan itu, Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria menjabarkan berbagai jenis hak atas tanah di Indonesia, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.

Kepemilikan sah seseorang terhadap suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Sertifikat hak milik merupakan dokumen legalitas yang peruntukannya sebagai jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian kepemilikan yang kuat. Berkenaan dengan itu, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan pengertian hak milik yaitu hak turun temurun yang kuat dan penuh yang dimiliki oleh seseorang atas tanah. Oleh karena itu, sertifikat hak milik mempunyai peran yang sangat penting untuk mencapai tujuan hukum yaitu kepastian bagi kepemilikan yang sah atas tanah.

Seiring dengan sifat manusia yang dinamis dan sumber daya alam Indonesia yang tergolong melimpah, hal ini tentu berpengaruh terhadap daya tarik warga negara asing untuk datang ke Indonesia dengan tujuan yang beragam, seperti melakukan pengembangan terhadap usahanya, bahkan berkeinginan untuk menetap dan bekerja di Indonesia. Hal tersebut tentu memberikan pengaruh dan perhatian dalam hal ketersediaan tanah dan kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Indonesia.

Dalam hal kepemilikan tanah, Warga Negara Asing sama sekali tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, ketentuan ini sudah tertuang dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan sebagai berikut:

- (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 didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara,

dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3)

pasal ini.²

Namun, Warga Negara Asing dan badan hukum asing dapat memperoleh hak pakai atas tanah di Indonesia. Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, menyatakan bahwa “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.” Pengaturan mengenai subjek hukum dalam hak pakai, diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

² Indonesia, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 21

d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pembatasan kepemilikan oleh warga negara asing ini sejalan dengan asas nasionalisme yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam prakteknya, meskipun negara telah mengatur perihal hak warga negara asing terhadap kepemilikan tanah di Indonesia, sebagian besar warga negara asing masih berusaha melakukan segala cara untuk mencari celah agar dapat menguasai hak milik atas tanah di Indonesia yang peruntukannya untuk kepentingan pribadi. Upaya terselubung WNA tersebut yaitu dengan melakukan praktik jual beli tanah dengan meminta Warga Negara Indonesia (WNI) sebagai perantaranya dengan tujuan tidak menyalahi kebijakan hukum yang berlaku dalam Undang-Undang Pokok Agraria demi mendapatkan sertifikat hak milik dan berkuasa penuh atas tanah tersebut, perjanjian ini dikenal dengan perjanjian pinjam nama (*nominee*).

Dasar perikatan lahir dari bentuk perjanjian yang dibuat antara para pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Pengertian perjanjian diuraikan berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu suatu perbuatan yang dimana satu orang atau lebih melakukannya untuk mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih. Berkenaan dengan hal tersebut, ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu, sebagai berikut:

- 1) Kesepakatan para pihak;
- 2) Kecakapan membuat suatu perikatan;
- 3) Objek tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.³

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka perjanjian pinjam nama (*nominee*) tidak dapat pengakuan dihadapan hukum karena tidak memenuhi salah satu syarat sah perjanjian yaitu “sebab yang halal”, yang dikarenakan perjanjian ini timbul oleh kepentingan warga negara asing yang ingin memiliki hak milik atas tanah yang pada dasarnya bertentangan dengan Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam pembuatannya, perjanjian *nominee* tertuang dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh para pihaknya untuk memperkuat perjanjian tersebut. akta otentik tersebut dibuat oleh Notaris. Tindakan Notaris dalam hal ini dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang juga dilakukan oleh para pihak dalam akta tersebut, Berdasarkan hal itu, dapat disimpulkan bahwa perjanjian *nominee* ini mencederai asas nasionalisme yang terkandung dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) diartikan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain maupun terhadap kewajiban pelaku, baik terhadap kesusilaan maupun pergaulan hidup masyarakat atau benda, yang apabila karena perbuatannya

³ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320

menimbulkan kerugian pada orang lain maka wajib membayar ganti kerugian.⁴ Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata), perbuatan melawan hukum yakni: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Perbuatan melawan hukum dalam hal ini berbentuk penyelundupan hukum, karena akta perjanjian tersebut digunakan warga negara asing untuk mendapatkan hak kepemilikan atas tanah dengan mengatasnamakan warga negara Indonesia.

Sebagaimana yang terjadi pada kasus di Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali dalam Perkara Nomor 13/PDT/2022/PT DPS, bahwa perkara ini berawal dari hubungan pertemanan antara Warga Negara Indonesia (Penggugat) dengan Warga Negara Asing (Tergugat I) yang dimana Tergugat I membeli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan Villa dengan atas nama Warga Negara Indonesia (Penggugat), dalam hal ini Penggugat setuju. Atas hal tersebut, maka terjadilah proses jual beli tanah beserta bangunan Villa di kantor Tergugat II selaku Notaris. Dalam proses jual beli tersebut menghasilkan Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik atas 2 (dua) bidang tanah yang menjadi objek sengketa dan Izin Mendirikan Bangunan atas bangunan Villa yang berdiri diatas salah satu bidang tanah tersebut, yang semua legalitas itu atas nama Penggugat.

⁴ M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.2, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1982), hal. 25-26.

Dalam prosesnya, terdapat suatu surat perikatan yang dibuat oleh Tergugat II selaku Notaris yaitu “Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan” yang pada intinya dalam Perikatan tersebut menyatakan bahwa Penggugat hanya dipinjam namanya dalam Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah sengketa, semua biaya pembelian tanah sengketa dan semua pajak serta biaya surat-surat di Notaris ditanggung oleh Tergugat I dan yang menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah tersebut adalah Tergugat I. Surat tersebut dibuat atas dasar untuk mengamankan aset Tergugat I karena Tergugat I berkewarganegaraan asing. Surat dalam hal ini dapat diartikan sebagai “Perjanjian *Nominee*” yang dimana Penggugat bertindak sebagai *Nominee*.

Setelah proses jual beli dan sertifikat tanah sudah diterbitkan, Tergugat I membawa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat tanpa memberitahu Penggugat. Dari tahun 2013 sampai 2018 hubungan Penggugat dengan Tergugat I masih baik-baik saja, namun pada awal tahun 2019 terjadi percekocokan yang pada akhirnya Penggugat tidak diperbolehkan datang ke Villa yang menjadi objek sengketa. Maka dari itulah Penggugat merasa dirugikan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Gianyar dengan tujuan agar Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa tersebut adalah sah milik Penggugat dan dikembalikan kepada Penggugat, juga agar tergugat ditetapkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan perkara yang sudah dipaparkan di atas, Pengadilan Negeri Gianyar pada Perkara Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin memutuskan bahwa: “Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya”. Sedangkan, amar putusan Pengadilan Tinggi Denpasar pada Perkara Nomor 13/PDT/2022/PT DPS, memutuskan bahwa: “Mengabulkan Gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian” yang dalam hal itu menyatakan Terbanding I (semula Tergugat I) dan Terbanding II (semula Tergugat II) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Terbanding I diminta mengembalikan SHM kepada Pembanding juga mengosongkan tanah dan bangunan Villa yang menjadi objek sengketa dan “Surat Pernyataan Hal yang sebenarnya” yang dibuat oleh Terbanding II tidak berkekuatan hukum.

Mengacu pada paparan sebelumnya, maka penulis bermaksud untuk meneliti lebih mendalam mengenai permasalahan dalam lingkup perjanjian atas jual beli tanah di Indonesia yang berfokus pada sengketa perjanjian *nominee* yang dibuat oleh Notaris untuk kepentingan Warga Negara Asing dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia demi mendapatkan Hak Milik atas tanah di Indonesia. Sebab itu, penulis tertarik untuk mengkaji lebih mendalam dan mengangkatnya menjadi penelitian skripsi yang berjudul, **“ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PERJANJIAN *NOMINEE* ATAS KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK (Studi Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS).”**

B. Rumusan Masalah

Adapun perumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis dalam skripsi ini meliputi:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah hak milik yang dibuat secara notariil?
2. Bagaimana analisis hukum pertimbangan dan putusan hakim atas perbuatan melawan hukum yang disebabkan perjanjian *nominee* dalam Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS?

C. Tujuan penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dijabarkan diatas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai pada penulisan skripsi ini yaitu:

1. Menganalisis dan mengetahui keabsahan perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah hak milik yang dibuat secara notariil.
2. Menganalisis dan mengetahui pertimbangan hakim atas perbuatan melawan hukum yang disebabkan perjanjian *nominee* dalam Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini yang dibagi menjadi kegunaan teoritis dan kegunaan praktis, yang penjabarannya sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

- a. Diharapkan melalui penelitian ini, secara teoritis akan memberikan sumbangsih bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perdata dalam keabsahan dan perlindungan hukum terhadap pemilik Sertifikat Hak Milik di Indonesia akibat perjanjian *nominee*.
- b. Diharapkan akan berguna sebagai masukan bagi para pemangku kebijakan termasuk penegak hukum dan pihak-pihak di lingkungan akademis tentang keabsahan dan kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah di Indonesia akibat perjanjian *nominee*.

2. Kegunaan Praktis

- a. Secara praktis, penelitian ini diharapkan turut bermanfaat bagi masyarakat secara umum terhadap peningkatan kepatuhan hukum dalam pelaksanaan perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah Hak Milik yang mengakibatkan Perbuatan Melawan Hukum pada putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 13/PDT/2022/PT DPS.
- b. Secara praktis, diharapkan dapat dipergunakan bagi para penegak hukum, pejabat dan pihak-pihak yang memiliki kepentingan terkait perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah Hak Milik yang mengakibatkan Perbuatan Melawan Hukum.

E. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Menurut Muhaimin dalam karya tulisannya “Metode Penelitian Hukum”, ia menjelaskan yakni teori dalam penelitian hukum sangat penting dan bermanfaat sebagai pendukung dalam menganalisis permasalahan yang diteliti atau untuk menguji hipotesis. Sehingga teori memiliki fungsi sebagai pisau atau alat dalam menganalisis permasalahan yang sedang dikaji atau diteliti. Dalam hal teori hukum, keberadaannya harus menjadi dasar dalam menilai apa yang seharusnya menurut hukum, selain itu juga dapat digunakan dalam menjelaskan fakta-fakta hukum yang terjadi.⁵

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk dari kepastian hukum adalah praktek penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum, maka setiap orang dapat memperkirakan akibat jika melakukan tindakan hukum tertentu dan

⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram : Mataram University, 2020), hal. 41.

kepastian diperlukan sebagai upaya mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.⁶

Menurut pandangan Gustav Radbruch, terdapat 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan erat dengan kepastian hukum, yaitu:

- 1) Hukum yang positif artinya adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*).
- 2) Hukum yang didasarkan oleh fakta, bukan suatu rumusan mengenai penilaian oleh hakim.
- 3) Fakta yang dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan.
- 4) Hukum positif yang tidak sering adanya perubahan.⁷

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum berhubungan erat dengan pengertian hukum itu sendiri. Ia berpendapat bahwa kepastian hukum adalah salah satu hasil dari hukum, khususnya dari perundang-undangan. Dalam pandangan Radbruch, hukum adalah sesuatu yang bersifat positif dan mampu mengatur kepentingan setiap individu dalam masyarakat, serta harus dipatuhi meskipun hukum positif tersebut mungkin dianggap tidak adil. Selain itu, kepastian hukum mengacu pada suatu kondisi yang jelas, pasti, dan teratur dalam ketentuan maupun keputusan.⁸

⁶ *Ibid.*, hal. 277.

⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2012), hal. 19.

⁸ *Ibid.*, hal. 20.

Secara esensial, hukum haruslah memiliki kepastian dan keadilan. Kepastian hukum berfungsi sebagai pedoman dalam bertindak, sementara keadilan adalah pedoman yang memastikan tindakan tersebut mendukung tatanan yang wajar. Hanya dengan memiliki kepastian dan keadilan, hukum dapat dijalankan sesuai dengan fungsinya.

2. Kerangka Konseptual

Adapun konsep-konsep hukum yang digunakan dalam penelitian ini yang akan dijabarkan, sebagai berikut:

a. Perbuatan Melawan Hukum

Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan masyarakat. Lebih lanjut dijelaskan, bahwa istilah “*onrechtmatige daad*” diartikan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.⁹

Perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan: “setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang

⁹ R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung : Sumur, 1994), hal. 13.

karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Pasal 1365 tersebut biasa dikaitkan dengan Pasal 1371 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan: “penyebab luka atau cacatnya sesuatu badan atau anggota badan dengan sengaja atau kurang hati-hati, memberikan hak kepada si korban untuk, selain penggantian biaya pemulihan, menuntut ganti kerugian yang disebabkan oleh luka cacat tersebut”.

b. Perjanjian

Menurut pendapat M. Yahya Harahap, suatu perjanjian merupakan suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi juga sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.¹⁰

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPdata, perjanjian dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam perjanjian diantara dua pihak menghasilkan hak dan kewajiban bagi setiap pihak atau individu yang terkait dalam perjanjian tersebut.

c. Perjanjian *Nominee*

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Alumni, 1982), hal. 3.

Pengertian “*Nominee*” dalam kamus hukum atau *Black’s Law Dictionary*, yaitu: seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas. Ini digunakan sewaktu-waktu untuk ditandatangani oleh agen atau orang kepercayaan. Tidak ada pengertian lain daripada hanya bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai penjamin pihak lain.¹¹

d. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak atau wewenang kepada yang memegang hak nya untuk memperoleh manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Kata “menggunakan” dalam hal ini memiliki arti bahwa hak atas tanah dimanfaatkan sebagai keperluan konstruksi atau membangun. Kata “mengambil manfaat” memuat pengertian bahwa tanah bukan untuk mendirikan suatu bangunan, melainkan untuk kebutuhan berkebun, berternak, bertani serta dalam bidang perikanan.¹²

Dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menjabarkan macam-macam hak atas tanah di Indonesia, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;

¹¹ Bryan A. *Garner, Black’s Law Dictionary Seventh Edition, St. Paul Minn, New York, 1999.*

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2011), hal. 49.

- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa Untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.

e. Hak Milik

Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah. Hak ini menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang terkuat dan paling penuh sesuai berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, dengan tidak terlepas dari Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

f. Warga Negara Asing

Warga negara asing merupakan seseorang yang menetap di sebuah negara tertentu namun asalnya bukan dari negara tersebut yang juga tidak resmi terdaftar sebagai warga negara. Kemudian berdasarkan Pasal 1 Ayat (9) Undang-Undang Republik Indonesia

Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian menyatakan bahwa: “Orang Asing adalah orang yang bukan warga negara Indonesia”.¹³ Meskipun status kewarganegaraan seseorang tersebut adalah warga negara asing di Indonesia, seseorang tersebut tetap memiliki hak serta kewajiban terhadap negara yang di tinggalinya.

g. Notaris

Pengertian Notaris berdasarkan Pasal 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, yaitu: “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”.¹⁴

Notaris memiliki peran penting dalam dunia hukum, khususnya dalam lingkup hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai wewenang untuk membuat akta dan kewenangan lainnya. Dalam hal notaris sebagai pejabat publik, produk yang dihasilkan yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum keperdataan.

h. Akta Otentik

Pengertian akta otentik didasari oleh Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi:

¹³ Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian Pasal 1 Ayat 9.

¹⁴ Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1.

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Dalam hal ini, Pejabat yang dimaksud yaitu Notaris. Namun, selain notaris akta otentik juga dapat dibuat oleh hakim, panitera, juru sita di pengadilan, pegawai catatan sipil, dan lainnya.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian merupakan suatu proses atau kegiatan ilmiah yang berguna untuk mencari, mengumpulkan, menganalisis, dan kemudian menyimpulkan data berdasarkan metode atau teknik tertentu untuk menyelesaikan suatu permasalahan. Soerjono Soekanto mendefinisikan penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang berdasar pada analisis dan konstruksi yang dilakukan secara sistematis, metodologis dan konsisten dengan tujuan mengungkapkan kebenaran sebagai salah satu manifestasi keinginan manusia untuk mengetahui apa yang sedang dihadapinya.¹⁵

Penelitian hukum dapat diartikan sebagai suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada cara, sistematika dan pemikiran tertentu yang

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hal. 3.

bermaksud untuk mengidentifikasi suatu gejala hukum tertentu dengan menganalisa. Sejalan dengan skripsi ini, metode penelitian yang digunakan oleh peneliti yaitu dengan menggunakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif), atau kepustakaan (*library research*). Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian kepustakaan karena menggunakan berbagai buku hukum, publikasi ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan dokumen hukum lainnya yang berkaitan sebagai sumber data utamanya. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif merupakan suatu proses yang digunakan untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang sedang diteliti.¹⁶

2. Metode Pendekatan

a) Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*)

Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) ataupun peraturan lain yang diakui. Menurut pendapat Moh Askin dan Masidin, penelitian dengan menggunakan metode pendekatan Undang-Undang yaitu dilakukan terhadap ketentuan perundang-undangan yang tersedia.¹⁷ Dalam metode pendekatan Undang-Undang, peneliti perlu menelaah dan memahami hierarki, juga asas-

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada, 2010), hal. 35.

¹⁷ Moh. Askin dan Masidin, *Penelitian Hukum Normatif Analisis Putusan Hakim*, (Jakarta : Kencana Prenada, 2023), hal. 34.

asas dalam peraturan perundang-undangan terkait dengan isu hukum yang sedang diteliti.

b) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) bertujuan untuk

mempelajari lebih dalam penerapan norma-norma yang diterapkan dalam praktik hukum. Hal ini banyak dilakukan pada kasus-kasus yang diputus oleh pengadilan sebagai yurisprudensi (keputusan hakim terdahulu).¹⁸

c) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu pendekatan yang memberikan perspektif analisa penyelesaian masalah yang dilihat dari aspek konsep hukum yang melatar belakangnya, maupun dari nilai-nilai yang terkandung dalam norma sebuah peraturan yang berkaitan dengan konsep yang digunakan.

Jenis pendekatan ini digunakan sebagai pemahaman konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan nilai yang terkandung dalam konsep hukum yang mendasarinya. Dapat diartikan juga sebagai pandangan dalam kegiatan mewacanakan hukum dan mencari

¹⁸ *Ibid.*, hal. 36.

jawaban yang benar mengenai masalah dalam ruang lingkup hukum.¹⁹

3. Sumber Bahan Hukum

Untuk memperoleh hasil penelitian yang valid dan reliable, tentu diperlukan data hukum yang sudah teruji secara ilmiah dan otentik. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum seperti bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yang meliputi:

a) **Bahan Hukum Primer**

Berdasarkan pendapat Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hierarki hukum yang berlaku.²⁰ Undang-Undang maupun peraturan tertulis lainnya yang penulis gunakan untuk penelitian ini yaitu:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

¹⁹ *Ibid.*, hal. 43.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hal. 141.

d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung.

e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

f. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer, dapat diartikan juga sebagai pendukung bahan-bahan hukum primer seperti hasil penelitian hukum, buku, jurnal, skripsi, tesis, disertasi, pendapat pakar hukum yang berkaitan.²¹

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum

²¹ Muhaimin, *Op. Cit.*, hal. 61-62.

primer maupun bahan hukum sekunder, seperti contohnya kamus hukum, kamus bahasa dan ensiklopedia hukum.²²

4. Teknik Memperoleh Bahan Hukum

Teknik memperoleh bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu penulis akan melakukan penelaahan dengan menemukan bahan-bahan hukum yang relevan terhadap permasalahan hukum yang dikaji. Dalam memperoleh bahan hukum, peneliti melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu hukum yang dihadapi, termasuk pada buku, jurnal, buletin, artikel lain, kamus dan literatur lainnya yang terkait dengan penelitian ini.²³

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif ini dipaparkan dalam bentuk uraian deskriptif yang terstruktur dan sistematis yang bertujuan untuk menafsirkan bahan-bahan hukum. Berdasarkan bahan-bahan hukum yang sudah dikumpulkan, kemudian dikaji dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan kasus guna menghasilkan jawaban terhadap isu atau permasalahan sesuai fokus penelitian dalam penulisan skripsi ini.²⁴

²² *Ibid.*, hal. 62.

²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid.*, hal. 67-68.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman pembaca agar lebih terarah dan komprehensif, maka penelitian ini disusun dalam 5 (lima) bab yang terdiri dari sub bab, sebagai berikut:

BAB I

PENDAHULUAN

Berisi tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH, PERJANJIAN *NOMINEE*, AKTA OTENTIK, DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Berisi tentang muatan sub bab dari pengertian dan pengaturan mengenai hak atas tanah, perjanjian *nominee*, akta otentik, dan Perbuatan Melawan Hukum.

BAB III

FAKTA PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PERJANJIAN *NOMINEE* ATAS KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK DALAM PERKARA NOMOR 13/PDT/2022/PT DPS

Pada bab ini akan diuraikan fakta-fakta hukum seperti identitas para pihak, kasus posisi, pertimbangan hakim dan putusan hakim pada Perkara Nomor 13/PDT/2022/PT DPS.

BAB IV ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PERJANJIAN *NOMINEE* ATAS KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK DALAM PERKARA NOMOR 13/PDT/2022/PT DPS

Dalam bab ini penulis akan menganalisis lebih guna menjawab rumusan masalah penelitian ini, yaitu bagaimana keabsahan perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah hak milik yang dibuat secara notariil, serta bagaimana analisis hukum terhadap pertimbangan dan putusan hakim atas perbuatan melawan hukum yang disebabkan perjanjian *nominee* dalam Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS.

BAB V PENUTUP

Bab ini terdiri atas kesimpulan dan saran, dalam hal ini akan diuraikan simpulan dan saran-saran dari penulis yang bersifat membangun terkait dengan permasalahan yang diteliti.