

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan negara yang berbentuk republik dan juga sebagai negara hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 Undang-Undang Dasar 1945. Indonesia sebagai negara hukum memiliki kewajiban untuk melindungi dan memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negaranya agar terciptanya masyarakat tertib dan damai. Demi mencapai tujuan tersebut, negara menciptakan peraturan-peraturan yang menjadi batasan-batasan bagi setiap individu dalam berinteraksi di masyarakat. Peraturan-peraturan yang mengatur hubungan antara orang perorangan salah satunya hukum privat atau hukum perdata.

Hukum perdata secara umum dapat diartikan sebagai hukum yang mengatur kepentingan perorangan (*privat interest*) serta mengatur hak dan kewajiban perseorangan dalam hubungan antara subjek-subjek hukum (baik antara manusia pribadi maupun badan hukum) (Asikin, 2012:95). Salah satu dari banyaknya hal yang diatur dalam hukum perdata yaitu perjanjian. Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (R Soeroso, 2010: 3).

Dari Pasal 1313 Ayat (1) KUHPerdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hal. Kemudian dari peristiwa tersebut timbul suatu

hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan.

Perjanjian dalam kepemilikan hak atas tanah merupakan perjanjian yang sering dilakukan di Indonesia, karena tanah di dalam wilayah negara Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam yang utama. Kebutuhan atas tanah tidak hanya menarik bagi rakyat Indonesia saja, namun menarik minat investor asing, bahkan untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia. Menurut Ilham (2015:55) tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah menjadi salah satu kebutuhan primer, yakni dalam hal sebagai sarana untuk membangun tempat tinggal atau sarana investasi (Aprilia dkk, 2018:15).

Karena pentingnya benda tak bergerak ini, maka negara mengatur peruntukan dan penggunaan hak atas tanah, yakni pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang mengatur bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” (Ilham, 2015: 57). Hal ini tentunya bermakna bahwa hanya bangsa Indonesia dan rakyat Indonesia yang mempunyai hubungan hukum maupun hak untuk memiliki atas bumi, air serta kekayaan alam yang ada di Indonesia.

Pasal 9 ayat 1 UUPA menegaskan bahwa:

1. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
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 dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal tersebut secara tegas menyatakan bahwa hanya WNI yang mempunyai hak atas hubungan hukum atas bumi, air serta ruang angkasa, tanpa membedakan ciri fisik seperti pria maupun wanita untuk mempunyai kesempatan yang sama sebagai WNI. Dalam ketentuan UUPA, bentuk penguasaan tanah oleh WNA dapat berupa hak pakai dan hak sewa yang diatur dalam Pasal 42 dan 45. Namun masih banyak ditemukan WNA yang ingin memiliki hak atas tanah di Indonesia. Adapun cara yang ditempuh WNA untuk dapat menguasai tanah hak milik di Indonesia, yaitu dengan menggunakan perjanjian pinjam nama *nominee* (Pebriana, 2020:327).

Istilah *nominee* tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama. Berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak WNA meminjam nama WNI untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya. Tetapi kemudian WNI tersebut mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah WNA selaku pihak yang pada awalnya mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut. sehingga menimbulkan masalah bagi kedua belah pihak. Perjanjian pinjam nama (*nominee*) ini terjadi demi memuluskan proses terjadinya jual beli untuk memiliki hak secara penuh atas tanah tersebut. Hal tersebut rentan terjadi di daerah yang dianggap mempunyai potensi dalam pertumbuhan ekonomi dan sektor pariwisata yang berkembang pesat. Para WNA bekeinginan mempunyai tanah atau properti di Indonesia dengan tujuan menghasilkan suatu bisnis yang

menguntungkan dengan membangun villa ataupun resort di daerah tersebut. Berapa kota yang menjadi sorotan sektor pariwisata yang menarik di Indonesia bagi WNA seperti Bali dan Lombok.

Perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang dilakukan oleh WNA dan WNI dengan memakai nama WNI dalam hak kepemilikan tanah, Secara *de jure* jika perjanjian tersebut dilakukan dan disepakati oleh kedua belah pihak, maka tanah yang dijadikan objek perjanjian tersebut adalah milik WNI. Namun, secara *de facto* tanah yang dibeli tersebut merupakan uang yang berasal WNA yang sebenarnya dari sebidang tanah tersebut menurut hukum di Indonesia tidak dapat dimilikinya sebagai hak milik. perjanjian yang dibuat dengan menggunakan pihak WNI sebagai *nominee* termasuk penyelundupan hukum, karena jelas melanggar ketentuan hukum yang berlaku mengenai perjanjian dan peraturan dasar dalam UUPA.

Seperti dalam kasus sengketa antara Kaprika Wati dengan Maurice Alan Pons dalam putusan 787/Pdt.G/2014/PN/Dps. Kaprika Wati (penggugat) sebagai WNI menggugat Alain Maurice Pons (tergugat I) sebagai WNA, dan Notaris bernama Eddy Nyoman Winarta SH, (tergugat II) yang berkantor di kabupaten Badung. Penggugat pada tanggal 12 juni 2007 telah membeli sebidang tanah sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor: 1022/Desa Pererenan, dengan nomor identifikasi bidang tanah: 22.03.05.18.0113, dengan Surat Ukur Nomor: 1216/Pererenan/2008, tertanggal 12 Maret 2008, seluas 975 m² (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Datuk Angsa, Desa Pererenan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. tercatat atas nama Kaprika Wati (penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 169 tanggal 12 juni 2007 yang

telah dibuat dan ditandatangani di kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Kemudian tanah tersebut dibangun villa bernama Emmanuelle yang telah sepakat bahwa villa tersebut akan disewakan kepada pihak lain kemudian hasil yang di dapat dari villa tersebut akan dibagi bersama.

Alain Maurice Pons kemudian meminta Kaprika Wati untuk membuat Akta atas tanah tersebut di hadapan notaris, berupa Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang pengakuan hutang dan memakai jaminan, selanjutnya diikuti dengan Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang pernyataan dan kuasa, Akta Notaris Nomor 108 tanggal 1 April 2008 tentang akta pemberian hak tanggungan.

Bahwa terbitnya akta tersebut oleh notaris adalah jelas dalam bentuk penyelundupan hukum secara massif yang dilakukan WNA dengan notaris dimana hal itu bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian. Terutama terhadap syarat bahwa harus dilakukannya karena suatu sebab yang halal. Karena dengan diterbitkannya akta di atas oleh notaris sangat jelas didasari oleh sebab yang tidak halal. Yaitu memuluskan keinginan WNA untuk secara tidak langsung memiliki tanah di negara Indonesia. Semestinya tergugat II selaku notaris ikut menjaga tegaknya hukum pertanahan, dan menjaga asset-aset tanah yang ada di wilayah Indonesia.

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan WNA dengan Notaris tersebut, maka WNI selaku penggugat merasa dirugikan baik secara materil maupun immateril. Adapun kerugian materil yang di tanggung penggugat yaitu sejak notaris selaku tergugat II menerbitkan Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret

2008 tentang sewa menyewa tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang pengakuan hutang dan memakai jaminan, selanjutnya diikuti dengan Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang pernyataan dan kuasa, Akta Notaris Nomor 108 tanggal 1 April 2008.

WNI selaku pengugat tidak bisa menyewakan tanah yang di bangun villa tersebut kepada pihak lain, sehingga WNI mengalami kerugian. Adapun kerugian immaterial WNI merasa telah di tipu dan hanya dimanfaatkan oleh WNA tersebut demi memuluskan keinginan WNA dalam menguasai tanah secara tidak langsung. WNI tersebut juga merasa ketakutan tinggal di villa tersebut yang mana WNA asing dapat mengusir WNI dari villa tersebut dengan alasan adanya akta notaris yang dibuat di kantor notaris selaku tergugat II. Selain itu WNI selaku pengugat juga merasa tertipu oleh notaris selaku tergugat II, karena tergugat II cenderung lebih memihak kepada WNA dan tidak melindungi hak-hak Pengugat sebagai WNI.

Berdasarkan pokok pikiran yang telah di uraikan di atas maka penting untuk dilakukan penelitian dengan judul “Kekuatan Mengikat Perjanjian Pinjam Nama *Nominee* Dalam Penguasaan Tanah Oleh WNA Di Indonesia” dengan pendekatan analisis putusan Pengadilan Negeri Nomor 787/Pdt.G/2014/PN. DPS.

1.2 Batasan Masalah

Melalui latar belakang masalah di atas, dalam menentukan batasan masalah agar permasalahan yang dikaji tidak terlalu luas, adapun batasan masalah yaitu mengenai “Kekuatan Mengikat Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Dalam

Penguasaan Tanah Oleh WNA Di Indonesia”. Maka hanya berfokus terhadap permasalahan tersebut.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan fokus penelitian di atas, maka dapat ditentukan beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana perjanjian pinjam nama (*nominee*) dapat dikatakan sebagai penyelundupan hukum ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS?
2. Bagaimana kekuatan mengikat perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam kepemilikan tanah oleh WNA dalam Putusan Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS?

1.4 Tujuan Penulisan

Berdasarkan beberapa rumusan masalah di atas, maka dapat ditentukan beberapa tujuan penulisan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui perjanjian pinjam nama (*nominee*) dapat dikatakan sebagai penyelundupan hukum ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS
2. Untuk mengetahui kekuatan mengikat dari perjanjian pinjam nama (*nominee*) terhadap kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia dalam Putusan Nomor 787/Pdt.G/2014/PN/DPS.

1.5 Manfaat Penulisan

Berdasarkan tujuan penulisan di atas, maka ada beberapa manfaat dalam penelitian ini, yaitu:

1. Manfaat Teoritik

Penelitian ini diharapkan menjadi suatu penelitian yang bermanfaat untuk meningkatkan khazanah keilmuan dan menjadi sumbangan pemikiran bagi pengembangan substansi ilmu hukum terutama mengenai perjanjian pinjam nama (*nominee*), khususnya dapat bermanfaat bagi mahasiswa Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Medan dan umumnya bagi para pembaca penelitian ini.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan tentang bagaimana kekuatan mengikat dari perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam penguasaan tanah yang dilakukan oleh WNA di Indonesia

b. Bagi Fakultas Ilmu Sosial

Bermanfaat untuk menambah kepustakaan dan dapat digunakan sebagai bahan acuan dalam penelitian yang sejenis

3. Manfaat bagi masyarakat secara umum

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi hukum positif dan memberikan pemikiran untuk dijadikan pertimbangan bagi WNI yang Ingin mengalihkan hak milik kepada WNA melalui perjanjian (*nominee*)