

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang tidak dapat di lepaskan dari aspek kehidupan saat ini terutama di dalam aspek perdagangan maupun bisnis. Segala aspek kegiatan manusia saat ini tidak dapat di lepaskan dari perjanjian baik perjanjian yang di lakukan secara di sadari maupun tidak di sadari. Di dalam aspek hukum sendiri perjanjian merupakan suatu landasan dari perbuatan hukum yang menghasilkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Hukum sendiri tidak membatasi manusia sebagai subjek hukum untuk membentuk atau mengikatkan diri pada perjanjian. Namun demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap suatu perjanjian yang di buat oleh subjek hukum, maka hukum meberikan aturan atau formulasi terkait pembentukan perjanjian itu sendiri yang harus di penuhi dalam pembentukan perjanjian.

Perjanjian merupakan suatu wadah bertemunya keinginan dan kepentingan yang kemudian disepakati dan melahirkan hak dan kewajiban yang tidak dapat dilepaskan dari kegiatan kehidupan subjek hukum. Perjanjian jual beli adalah salah Satu Contoh penerapaaan hukum perjanjian atau hukum kontrak yang sering kali terjadi masyarakat seperti perjanjian jual beli tanah. Jual beli tanah mensyaratkan harus adanya perjanjian jual beli agar tanah yang di jadikan jual beli dapat dilakukan pendaftaran dan di keluarkan akta atau sertifikat hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Penulis mengambil topik mengenai perjanjian *nominee* karena banyak warga negara asing yang membeli tanah di Indonesia menggunakan perjanjian *nominee* , dimana perjanjian tersebut tidak diatur dalam Undang Undang tetapi pelaksanaannya terjadi di Indonesia. Perjanjian *nominee* dibuat karena larangan

warga negara asing oleh UUPA untuk memiliki tanah dengan hak milik di Indonesia. Salah satu penerapan pembatasan tersebut, oleh pemerintah dituangkan dalam bentuk pembatasan terhadap subjek-subjek tertentu saja yang dapat memperoleh tanah Hak Milik. Subjek-subjek Hak Milik atas tanah kemudian diatur di dalam ketentuan Pasal 21 Ayat (1) jo. Pasal 26 Ayat (2) UUPA yang pada pokoknya menjelaskan bahwa “Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum”. Yang kemudian menjadi permasalahan ialah ketika warga negara asing(WNA) ingin memiliki hak atas tanah di Indonesia agar dapat memperoleh tanah Hak Milik maka warga negara asing tersebut melakukan cara peminjaman nama (*nominee*) seseorang / persoon (Warga Negara Indonesia) dalam membeli tanah. Peminjaman nama (*nominee*) sebagaimana disebutkan di atas, oleh para pihak dituangkan dalam bentuk perjanjian peminjaman nama (*nominee agreement*). Perjanjian peminjaman nama merupakan salah satu jenis perjanjian tidak bernama atau di dalam teori biasa disebut sebagai perjanjian innominat, yaitu perjanjian yang tidak diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata namun timbul, tumbuh dan berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat.<sup>1</sup>

Perjanjian *nominee* dimaksudkan untuk memberikan kewenangan dalam bentuk hak dan kewajiban kepada salah satu pihak untuk melakukan perbuatan hukum dengan meminjam nama salah satu pihak yang dalam konteks pertanahan di Indonesia sering kali di gunakan oleh Warga Negara Asing untuk memiliki dan menguasai tanah atau property yang ada di Indonesia, adanya celah hukum di dalam hukum perjanjian di Indonesia yang dapat digunakan untuk menyelundupkan ketentuan terkait larangan kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing yang sering dimanfaatkan sehingga membuat penulis tertarik

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria & Hak-hak atas tanah*, Preneda Media, Jakarta, hal 72.

untuk mengangkat judul, “Akibat Hukum Dari Perjanjian Nominee Terhadap Keabsahan Jual Beli Tanah Yang di Lakukan Oleh Warga Negara Asing “

### **1.2. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Nominee dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Indonesia ?
2. Bagaimana akibat hukum dari Perjanjian *Nominee* terhadap keabsahan jual beli tanah yang dilakukan oleh Warga Negara Asing ?
3. Bagaimana cara penyelesaian sengketa perjanjian nominee ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Nominee dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Indonesia
2. Untuk Mengetahui akibat hukum dari Perjanjian *Nominee* terhadap keabsahan jual beli tanah yang dilakukan oleh Warga Negara Asing
3. Untuk Mengetahui cara penyelesaian sengketa perjanjian nominee

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi penulis tentang pengetahuan dan pemahaman hukum pada umumnya dan ilmu hukum di bidang hukum perjanjian khususnya yang berkaitan dengan perjanjian *nominee*.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- b. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat agar mengetahui keabsahan dan akibat hukum dari suatu perjanjian jual beli.