

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan suatu bangsa yang besar, dimana luas wilayahnya mencapai 1,9 juta kilometer persegi dan dengan jumlah penduduk lebih dari 270 juta jiwa.¹ Selain itu, bangsa Indonesia juga dikaruniai dengan kekayaan alam yang melimpah baik yang terkandung dalam bumi, air, maupun ruang angkasa. Salah satu sumber daya alam yang paling utama bagi masyarakat Indonesia adalah tanah, dimana dalam prespektif budaya Indonesia tanah dikatakan sebagai suatu elemen yang sangat penting dalam mendukung dan menentukan kehidupan manusia.² Adapun tanah di Indonesia pada hakekatnya dikuasai oleh negara, dimana Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”) menyebutnya sebagai hak menguasai negara sebagaimana yang ditegaskan di dalam Pasal 1, 2, dan 4 Undang-Undang ini.

Tanah sejatinya selalu menjadi suatu elemen integral dalam kehidupan bangsa Indonesia selaku negara agraris karena apabila dilihat secara historis, selalu terdapat hubungan langsung antara keberlangsungan

¹ Badan Pusat Statistik, “Hasil Sensus Penduduk 2020”, [https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html#:~:text=Hasil%20Sensus%20Penduduk%20\(SP2020\)%20pada,sebanyak%20141%20jiwa%20per%20km2](https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html#:~:text=Hasil%20Sensus%20Penduduk%20(SP2020)%20pada,sebanyak%20141%20jiwa%20per%20km2). diakses pada 4 September 2022.

² Syaiful Anwar dan Dyah Tjahyandri, *Dasar-Dasar Ilmu Tanah*, (Jakarta: Universitas Terbuka, 2014), hal. 19

hidup manusia dengan tanah.³ Hubungan ini sangatlah erat karena tanah menjadi modal utama bagi sebagian besar orang Indonesia.⁴ Dalam hal ini tanah memiliki fungsi ekonomis dan strategis dalam memenuhi berbagai kebutuhan baik bagi negara maupun masyarakat Indonesia yang beragam dan kian meningkat.⁵ Selain nilai ekonomis, adapun nilai sosial dari kepemilikan tanah yang melambangkan nilai kehormatan, kebanggaan, dan keberhasilan pribadi daripada seseorang. Adapun tanah juga menjadi simbol identitas dan martabat bagi pemiliknya. Mengingat pentingnya peran tanah, tentu diperlukan campur tangan dari negara dalam hal menyusun suatu tatanan hukum pertanahan untuk mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah.⁶ Dalam konstitusi negara, segala kekayaan alam yang terkandung dalam wilayah Indonesia harus dipergunakan untuk kemakmuran rakyat, sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut “UUD 1945”). Merujuk pendapat Hasni dikatakan bahwa pasal tersebut memiliki makna bahwa kekuasaan yang dipegang negara dilakukan demi mencapai pemerataan hasil-hasil pengelolaan terhadap kekayaan alam.⁷

³ Imam Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1994), hal. 15

⁴ R. Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia; diterjemahkan oleh A. Soehardi*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2006), hal. 66

⁵ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002), hal. 3

⁶ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 229

⁷ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hal. 14-15

Selain UUD 1945 yang menjadi acuan dasar dalam pengaturan pengelolaan sumber daya alam, kelahiran UUPA sejatinya juga menjadi aturan fundamental, dimana UUPA secara khusus mengatur mengenai tanah. Kedudukan dan kekuasaan negara yang tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 juga tercermin dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Namun, konsepsinya negara bukanlah menjadi pemilik atas tanah, melainkan pemberian kewenangan ini hanya menempatkan negara sebagai organisasi tertinggi dalam mencapai kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum.⁸ Adapun secara teoritik, konsep hak menguasai negara di Indonesia menganut aliran *imperium*, yang artinya negara dalam hal ini hanya berwenang untuk mengatur, mengelola, dan mengawasi tanah yang berada di wilayah NKRI.⁹

Tanah merupakan aset yang sangat vital pemerintah dan masyarakat. Pelaksanaan konstitusional dan regulasi terkadang menjadi rumit mengingat terdapat berbagai ragam jenis aset tanah dan masing-masing memiliki status dan bukti penguasaan yang berbeda-beda.¹⁰ Meski demikian, kerumitan pengaturan tanah dan pelaksanaannya di lapangan harus tetap dalam koridor Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa Indonesia sebagai negara hukum, maka pada prinsipnya terdapat kewajiban bagi negara untuk

⁸ Mansour Fakih, *Landreform Di Desa*, (Yogyakarta: Read Book, 2003), hal. 34-35

⁹ Gunanegara, *Mengenal Hukum Agraria dan Real Estate Law*, (Jakarta: PT Tatanusa, 2018), hal. 52

¹⁰ M. Yusuf, *Delapan langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*, (Jakarta: Salemba Empat, 2010), hal. 11

menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Adapun kepastian hukum menjadi salah satu unsur utama dari berdirinya suatu negara hukum, yang hal tersebut dapat direalisasikan dengan dibuatnya undang-undang yang mengatur tindakan bagi pihak berwenang sedemikian rupa sehingga warga negara dapat mengetahui apa yang sebenarnya diharapkan.¹¹ Dalam konteks hukum agraria, kepastian hukum dijamin dengan adanya pembagian yang jelas antara berbagai hak yang dapat dipegang atas sebuah lahan tanah. Pasal 16 ayat (1) UUPA lah yang sejatinya telah menjadi pedoman utama dalam ranah ini, dimana pasal tersebut menyatakan berbagai jenis hak atas tanah yang diakui di Indonesia yaitu antara lain adalah hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.

Yang menjadi sorotan dalam penelitian ini adalah hak milik. Definisi yang diberikan dalam UUPA terkait dengan hak milik sejatinya tertuang dalam Pasal 20 ayat (1). Di dalam pasal tersebut, hak milik didefinisikan sebagai hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah. Hak milik merupakan hak atas tanah yang bersifat primer karena merupakan hak yang paling kuat dan sempurna apabila dibandingkan dengan hak-hak lainnya.¹² Perlu diingat bahwa hak

¹¹ B. Hestu Cipto Handoyo, *Hukum Tata Negara, Kewarganegaraan dan Hak Asasi Manusia*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2003), hal. 12

¹² Supardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 65

milik dapat saja dialihkan kepada pihak lain.¹³ Namun, ada batasan jelas mengenai pelaksanaan ini, dimana hak milik pada dasarnya dibatasi oleh fungsi sosial dan kepentingan umum,¹⁴ yang berarti, pemilik atas suatu bidang tanah tetap harus melihat aspek sosial dalam hal menggunakan tanah dan memastikan bahwa tanah tersebut tetap dapat bermanfaat bagi masyarakat sekitar dan juga bagi negara secara umum.¹⁵

Pemerintah Indonesia sejatinya sangat serius dalam mendatangkan investasi ke dalam negara demi mempercepat pembangunan. Efek dari hal ini adalah banyaknya investor asing yang menanamkan modal di Indonesia dan hidup di negara ini. Namun, ada beberapa batasan jelas yang telah dibuat melalui regulasi yang membatasi kepemilikan tanah oleh seorang Warga Negara Asing (selanjutnya disebut “WNA”) yang hendak membeli tanah di Indonesia. Seorang WNA di definisikan oleh Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia sebagai setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut “WNI”). Larangan seorang WNA dalam hal kepemilikan tanah terlihat jelas dalam Pasal 21 UUPA. Selain itu, Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA juga menjelaskan bahwa hak yang dapat dimiliki oleh seorang WNA atas tanah hanyalah hak pakai dan hak sewa.¹⁶ Salah satu

¹³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), hal. 29

¹⁴ Gunanegara, *Hak Negara & Warga Negara Atas Tanah: Di Berbagai Negara*, (Jakarta: Google E-Books, 2020), hal. 90

¹⁵ Penjelasan Umum No. II (4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁶ Anissa Fitria, “Kajian Yuridis Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Kabupaten Badung Bali”, *Lex Jurnalica*, Vol. 15, No. 2, Agustus 2018, hal. 92

alasan utama daripada larangan ini adalah karena ketimpangan yang terjadi pada masa penjajahan akibat kelemahan dalam hukum agraria yang belum secara menyeluruh memastikan kepastian hukum bagi rakyat Indonesia asli. Oleh karena itu, pasca kemerdekaan Indonesia, Presiden Soekarno memerintahkan untuk mengganti hukum warisan kolonial menjadi hukum agraria nasional, yang hal ini juga dikenal sebagai *land (law) reform*.¹⁷ Atas dasar itu, terciptalah UUPA yang pada hakekatnya menganut dan menjunjung tinggi asas kebangsaan dan hanya memberi kesempatan bagi WNI untuk memegang hak milik atas tanah.¹⁸ Karena adanya larangan tersebut, WNA yang tetap ingin menguasai hak milik atas tanah di Indonesia seringkali menggunakan celah hukum yang ada, yakni melalui praktik perjanjian pinjam nama atau *nominee arrangement*. Dalam praktik ini, WNA secara tidak langsung memperoleh penguasaan atas tanah hak milik di Indonesia dengan cara meminjam nama orang lain yang merupakan seorang WNI, dimana WNI pada dasarnya memiliki hak untuk memiliki hak milik atas tanah secara sah di Indonesia. WNI dalam konteks ini memberi kuasa kepada WNA untuk melakukan segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak milik tersebut.¹⁹

¹⁷ Gunanegara, *Reforma Agraria Land Reform (+Bagi-Bagi Tanah): Pergulatan Konsepsi dan Perjalanan Utopianisme*, (Jakarta: Google E-Books, 2020), hal. 120

¹⁸ I Made Darma Putra Sucharya dan I Gede Pasek Eka Wisanjaya, "Fungsi Prinsip Asas Kebangsaan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Kertha Semaya*, Vol. 1, No. 4, Mei 2013, hal. 4

¹⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Jakarta: Kompas, 2007), hal. 162

Perjanjian *nominee* sebenarnya dapat secara sah dibuat berlandaskan dengan ketentuan daripada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”). Hukum perjanjian yang tertuang dalam KUHPerdata merupakan sistem hukum yang terbuka karena memberikan kebebasan kepada seluruh masyarakat untuk membuat perjanjian yang dapat berisikan apa saja selama tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.²⁰ Asas ini juga seringkali dikenal dengan sebutan asas kebebasan berkontrak, dimana dasar hukum terhadap asas ini tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Pasal tersebut menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya sehingga memberi kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian, memilih pihak yang terlibat dalam perjanjian, menentukan isi, syarat, bentuk, pilihan hukum, dan pelaksanaan perjanjian.²¹

Apabila *nominee arrangement* ditinjau dari penjabaran hukum perjanjian di atas, maka perjanjian ini merupakan perjanjian yang sah dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada, mengingat bahwa yang biasa membuat perjanjian ini adalah individu-individu yang cakap dan sepakat untuk mengikat diri mereka dalam

²⁰ Budi Yuwono, “Penerapan Sistem Terbuka dan Asas Konsensualitas dalam Perjanjian Jual Beli Piutang dan Penunjukan Agen Pengelola Piutang (Analisis terhadap Akta Notariil Perjanjian Pembiayaan antara PT. VOF dengan PT. BVI Tbk.)”, Tesis, Depok: Universitas Indonesia, 2007, hal. 55

²¹ Dewi Hendrawati, “Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Pembuatan Perjanjian Baku (Studi Normatif Pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen)”, Masalah-Masalah Hukum, Jilid 40, No. 4, Oktober 2011, hal. 413

pemindahan hak milik atas suatu bidang tanah.²² Namun, pada kenyataannya perjanjian *nominee* dalam hal penguasaan hak milik atas tanah tidak dapat dikatakan sepenuhnya sah karena perjanjian tersebut seringkali dibuat untuk melakukan penyelundupan hukum dan akibatnya perjanjian tersebut pun batal demi hukum karena dibuat atas sebab yang terlarang. Pasal 26 ayat (2) UUPA secara jelas melarang adanya pemindahan hak milik kepada orang asing dan mengatur bahwa pemindahan tersebut akan batal karena hukum dan tanahnya akan jatuh kepada negara. Oleh karena melanggar syarat yang mengharuskan setiap perjanjian untuk dibuat dengan sebab yang halal, perjanjian *nominee* dalam hal ini tidak dapat memiliki kekuatan di mata hukum. Hal tersebut pun sejatinya ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 1335 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat karena suatu sebab yang terlarang tidak memiliki kekuatan hukum.

Ketidakpastian hukum dalam ranah pertanahan yang disebabkan oleh praktik perjanjian *nominee* yang dilakukan dengan sebab yang terlarang pada kenyataannya seringkali terjadi di Indonesia. Seperti halnya dalam kasus perkara nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin yang diputus oleh Pengadilan Negeri Gianyar, dimana perkara perdata dalam kasus tersebut

²² Dalam penjabaran di atas, 4 (empat) syarat sah perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Undang-Undang Kitab Hukum Perdata telah terpenuhi. Perjanjian *nominee* kemudian secara teori menjadi perjanjian yang sah dan dapat mengikat pihak-pihak yang terlibat walaupun pada aslinya implikasi dari perjanjian tersebut dilarang Pasal 42 dan Pasal 45 Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

adalah tentang sengketa terhadap hak milik atas tanah yang terkait dengan perjanjian *nominee arrangement*.

Sengketa ini dimulai ketika Nanik Handayani (selanjutnya disebut “Penggugat”) mengajukan gugatan terhadap Ingrid J Driehuizen (selanjutnya disebut “Tergugat I) dan Ketut Alit Nariasih Dadu, SH (selanjutnya disebut “Tergugat II) ke Pengadilan Negeri Gianyar atas dasar Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat dalam hal ini menggugat Tergugat I atas dasar perbuatan melawan hukum dengan alasan bahwa Tergugat I telah menguasai dua buah sertipikat hak milik atas tanah atas nama Penggugat. Sedangkan, alasan Penggugat telah menggugat Tergugat II adalah karena Tergugat II selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PPAT”) tidak memberikan salinan atas kedua buah akta jual beli terhadap objek yang disengketakan dalam perkara ini yaitu dua bidang tanah yang sertipikat hak miliknya adalah atas nama Penggugat kepada Penggugat.

Latar belakang terjadinya permasalahan ini dimulai dari retaknya hubungan antara Penggugat dan Tergugat I yang semula berteman baik. Pada tahun 2014, Penggugat membeli dua bidang tanah yang dana untuk pembelian atas dua bidang tanah tersebut diberikan oleh Tergugat I yang merupakan seorang WNA. Pembelian atas kedua bidang tanah tersebut dilakukan di kantor Tergugat II selaku Notaris/PPAT yang secara sah telah menerbitkan akta jual beli terhadap kedua objek sengketa tersebut. Adapun dalam hal ini, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I menghadiahkan

kedua objek sengketa tersebut secara cuma-cuma kepada Penggugat. Tetapi, sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II secara kompak menyatakan bahwa kedua objek sengketa tersebut tidak diberikan secara cuma-cuma kepada Penggugat, melainkan kedua objek sengketa tersebut pada dasarnya adalah milik Tergugat I, dimana Penggugat dalam hal ini hanya dipinjam namanya. Selain itu, Tergugat I dan Tergugat II juga memberikan bukti bahwa telah dibuat Surat Pernyataan Hal yang Sebenarnya dan Perikatan, dimana di dalam surat tersebut dinyatakan bahwa Penggugat hanya dipinjam namanya dalam AJB dan SHM terhadap kedua objek sengketa, bahwa semua biaya pembelian atas tanah dan semua pajak beserta biaya surat-surat Notaris ditanggung oleh Tergugat I, dan bahwa yang menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah tersebut adalah Tergugat I. Namun, Penggugat mengaku tidak pernah menandatangani kedua surat pernyataan dan perikatan tersebut dan menyatakan bahwa kedua surat pernyataan dan perikatan tersebut bukan merupakan surat perikatan atau perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I.

Selanjutnya, setelah hakim mendalami perkara ini dengan mendengar keterangan para pihak, keterangan saksi, serta dengan melihat bukti-bukti yang dihadirkan dalam persidangan, hakim memutuskan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Pertimbangan hakim dalam memutus putusan ini adalah karena jual beli atas kedua objek sengketa di atas telah terbukti sebagai hasil dari praktik perjanjian *nominee* antara Penggugat dengan Tergugat I. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya bukti

berupa salinan surat pernyataan hal yang sebenarnya dan perikatan, yang kedua belah pihak baik Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani dan fakta tersebut telah terungkap di persidangan. Oleh karena itu, hakim berpendapat bahwa baik Penggugat, maupun Tergugat I tidak berhak atas kedua objek sengketa tersebut, karena kedua tanah hak milik tersebut diperoleh dengan perjanjian *nominee* yang secara nyata telah melanggar ketentuan perundang-undangan, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum dan kedua objek sengketa tersebut harus dinyatakan jatuh kepada negara. Selain itu, gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II atas dasar Perbuatan Melawan Hukum juga harus ditolak karena hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam hal ini hanya merupakan seorang *nominee* atas objek sengketa yang telah batal demi hukum karena diperoleh dengan sebab yang tidak halal, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap para Tergugat.

Praktik penggunaan perjanjian *nominee* untuk melakukan penyelundupan hukum sejatinya merupakan contoh nyata daripada penyalahgunaan asas kebebasan berkontrak. Praktik ini juga menghilangkan esensi dari dibuatnya batasan-batasan jelas yang dibuat demi memastikan kesejahteraan rakyat Indonesia di bidang pertanahan. Adapun terjadinya praktik perjanjian *nominee* sangat berhubungan erat dengan peran Notaris/PPAT selaku pihak yang berwenang untuk membuat akta otentik,²³ yang dalam kasus ini adalah akta jual beli tanah hak milik

²³ Gunanegara, *Mengenal Hukum Agraria dan Real Estate Law*, *op.cit.*, hal. 121

yang pembeliannya didasari oleh surat perjanjian *nominee* antara WNI dengan WNA. Oleh karena itu, Notaris/PPAT harus lebih cermat dalam membuat perjanjian seperti ini sehingga tidak dapat terjadi penyelundupan hukum sebagaimana yang seringkali terjadi di Indonesia.²⁴

Cita-cita dari membuat Indonesia sebagai negara hukum adalah agar dapat menciptakan kehidupan demokratis, terlindungi, dan sejahtera yang berlandaskan keadilan.²⁵ Demi mewujudkan cita-cita ini dibutuhkan peraturan yang jelas dan komperhensif sehingga dapat menciptakan kepastian hukum yang absolut. Hal ini juga selaras dengan teori hukum progresif yang melihat hukum sebagai suatu hal yang selalu bersifat maju. Berhubungan dengan hal tersebut, sebelumnya hukum positif Indonesia yang mengatur terkait dengan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah oleh seorang *nominee* diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang isinya menyatakan bahwa setiap perbuatan yang dimaksudkan secara langsung maupun tidak langsung untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, maka akan batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Sedangkan, kini ketentuan terkait dengan hal di atas telah berkembang sejak dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 (selanjutnya disebut SEMA No. 10 Tahun 2020), dimana di dalamnya dinyatakan bahwa terkait dengan dilakukannya perjanjian *nominee*, pihak yang berhak atas sebidang tanah adalah pihak yang

²⁴ Reni Anggrirani dan Ayura Monica Zandra, "Nominee Contract Practice on Ownership of Foreign National Land in Indonesia", *Jurnal Hukum Novelty*, Vol. 12, Issue 1, 2021, hal. 105

²⁵ Dhalan Thaib, *et.all, Teori dan Hukum Konstitusi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hal. 61

namanya tercantum dalam sertipikat, terlepas apabila tanah tersebut dibeli dengan dana dari pihak lain, termasuk WNA.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis ingin menganalisa dan mengetahui terkait dengan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah oleh seorang *nominee* ditinjau melalui hukum positif di Indonesia. Oleh karena alasan di atas, penulis berkenan untuk meneliti lebih lanjut dengan mengangkat topik ini dalam tugas akhir dengan judul “KEPASTIAN HUKUM WNI SEBAGAI *NOMINEE* DARI SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG PEMBAYARAN PEMBELIANNYA DILAKUKAN WNA”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan rumusan masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana legalitas perjanjian dengan *nominee* warga negara Indonesia pada tanah hak milik yang pembayaran pembeliannya dilakukan oleh orang warga negara asing ditinjau dari *Burgelijk Wetboek* (KUHPerduta) dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?
2. Bagaimana kepastian hukum pemegang hak milik atas tanah oleh seorang *nominee* ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 10 Tahun 2020?

1.3. Tujuan Penelitian

Berhubungan dengan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijabarkan di atas oleh penulis, maka tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk meneliti, menganalisis, mengetahui dan penyelesaian masalah legalitas daripada perjanjian *nominee* dalam hal penguasaan hak milik atas tanah ditinjau dari *Burgelijk Wetboek* (KUHPperdata) dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Untuk meneliti, menganalisis, mengetahui dan penyelesaian masalah kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah oleh seorang *nominee* ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan SEMA No. 10 Tahun 2020.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun berbagai manfaat yang dapat diperoleh dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dibuat dengan harapan agar dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan sebagai tambahan referensi di bidang hukum pertanahan, terkhusus terkait legalitas daripada dilakukannya perjanjian *nominee* dalam hal penguasaan hak milik atas tanah ditinjau dari KUHPperdata dan UU No. 5 Tahun

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta terkait dengan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah oleh seorang *nominee* yang dana pembeliannya didapatkan dari WNA ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan SEMA No. 10 Tahun 2020.

1.4.2. Manfaat Praktis

Apabila dilihat dari lensa praktis, penelitian ini dapat bermanfaat untuk memberikan edukasi kepada masyarakat Indonesia secara umum terkait dengan legalitas dan kepastian hukum daripada dibuatnya perjanjian *nominee* dalam hal penguasaan hak milik atas tanah, terkhusus untuk pihak yang ditunjuk sebagai *nominee*. Selain itu, penelitian ini juga dapat bermanfaat bagi pejabat-pejabat hukum sebagai referensi untuk pertimbangan dalam pengambilan keputusan, seperti halnya bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menangani pembuatan atas suatu perjanjian *nominee* untuk penguasaan hak milik atas tanah, serta bagi hakim pengadilan yang hendak memutus suatu perkara hukum yang berhubungan dengan sengketa pertanahan terkait dengan diadakannya perjanjian *nominee*.

1.5. Sistematika Penulisan

Penelitian ini dibagi menjadi 5 (lima) bab utama yang akan membuat para pembaca pemahaman komprehensif mengenai diskusi yang dipaparkan.

BAB I: PENDAHULUAN

Bab pertama ini akan memberikan gambaran dasar terhadap dilakukannya penelitian ini, dimana hal tersebut akan dijabarkan melalui latar belakang masalah dari topik yang akan diteliti, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian yang dibagi menjadi manfaat teoritis dan manfaat praktis, serta sistematika penulisan daripada penelitian ini.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab kedua dari penelitian ini akan berisikan tinjauan pustaka baik tinjauan teoritis, maupun tinjauan konseptual yang berhubungan dengan variabel-variabel utama penelitian ini. Tinjauan teori dalam Bab II ini antara lain akan menguraikan teori tentang hak-hak atas tanah, teori tentang perjanjian, dan teori tentang perbuatan melanggar hukum. Sedangkan dalam tinjauan konseptual akan diuraikan terkait dengan teori tentang perjanjian *nominee* dan teori tentang subyek hak milik atas tanah di Indonesia.

BAB III: METODE PENELITIAN

Dalam bab ketiga dari penelitian ini akan menjabarkan terkait dengan metode penelitian yang akan digunakan dalam penyusunan penelitian ini. Penulis juga menjelaskan secara rinci terkait dengan tipe data yang hendak dikumpulkan, prosedur pengumpulan data, serta pendekatan-pendekatan yang akan digunakan dalam menganalisis data yang telah dikumpulkan untuk menyusun penelitian ini.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab keempat dari penelitian ini akan menjabarkan pembahasan terkait dengan hasil penelitian yang telah diperoleh, dan selanjutnya juga menganalisis tentang legalitas daripada perjanjian *nominee* dalam hal penguasaan hak milik atas tanah di Indonesia ditinjau dari KUHPerduta dan UUPA, serta menganalisis pula terkait dengan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah oleh seorang *nominee* ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan SEMA No. 10 Tahun 2020.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab terakhir dalam penelitian ini akan menyimpulkan seluruh hasil daripada pelaksanaan penelitian yang telah dianalisis dan diuraikan dalam bab-bab sebelumnya. Selain itu, dalam bab ini penulis juga memberikan saran untuk berbagai pihak terkait dengan topik permasalahan yang berkaitan dengan penelitian ini.