

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu komponen ekosistem yang sangat strategis bagi kelangsungan hidup umat manusia, dan juga sebagai faktor utama dalam setiap kegiatan pembangunan. Dapat dikemukakan dengan perkataan lain bahwa, tanah sama sekali tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia, karena dengan tanah manusia dapat berpijak, juga dengan tanah manusia dapat hidup dengan cara mengolah atau mendayagunakannya, sehingga dapat memenuhi kebutuhan hidupnya.

Sejalan dengan uraian tersebut, maka dapat dipetik pendapat Gouw Giok Siong¹ yang mengatakan bahwa, tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Refleksi tentang tanah mempunyai makna sangat strategis, karena didalamnya, terkandung tidak saja aspek fisik tetapi juga aspek sosial, ekonomi,

¹1 Gow Giok Siong, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Keng Po, Jakarta, 2000, hlm.46.

budaya, bahkan politik, serta pertanahan, keamanan, dan hukum². Oleh karena fungsi tanah mempunyai kedudukan sangat vital dalam kehidupan, manusia dengan tanah memiliki hubungan emosional yang sangat kuat. Konsep tentang pergeseran nilai, yang didorong peningkatan kebutuhan, memunculkan pengalihan fungsi hak atas tanah bukan lagi suatu kemustahilan, termasuk beralihnya kepemilikan kepada orang lain (sekadar tidak menunjuk makna orang asing) sebagai suatu hal yang bersifat lumrah. Hubungan manusia dengan tanah yang kuat menuntut jaminan perlindungan hukum agar manusia dapat melaksanakan hak-haknya secara aman.

Kaidah paling mendasar sebagai bentuk perlindungan hukum dan acuan kebijakan pertanahan di Indonesia adalah alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI Tahun 1945) yang berbunyi :

“Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum.....”.

Dasar fundamental atau sendi-sendi dasar yang terdapat dalam kata “melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia”, sebagaimana ditegaskan dalam pembukaan UUD NRI Tahun 1945, memiliki makna negara atau pemerintah mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk melindungi seluruh sumber-sumber kehidupan bangsa Indonesia guna kesejahteraan seluruh rakyat.

²F.X.Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing-Sebuah Tinjauan Yuridis Filosofis*, Indepth Publishing, Bandar Lampung, 2012, hlm.V.

Perumusan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 telah merefleksikan kondisi tersebut. Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 menyebutkan :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Rumusan di atas bersifat imperatif karena mengandung perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakan dalam penguasaan negara, dipergunakan sebesar-besarnya untuk mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.”

Perwujudan pengaturan hubungan antara manusia dengan tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang dikenal Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

Hukum agraria yang baru ini didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat, oleh karena hukum adat adalah hukum rakyat Indonesia yang asli³. Dengan demikian hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat termasuk di dalamnya tanah. Hal ini sesuai dengan Bunyi Pasal 5 UUPA yang menyatakan :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, Hlm. 139.

UUPA menciptakan perubahan dalam hukum agraria nasional dengan menghapus dualisme hukum agraria yang tidak mencerminkan adanya kepastian hukum bagi rakyat Indonesia. Jaminan kepastian hukum dalam bidang agraria, khususnya dalam bidang pertanahan menghendaki adanya kepastian tentang⁴ :

1. Hak atas tanahnya. Tanah yang dipunyai dengan hak milik, yang tidak terbatas jangka waktunya, harganya lebih tinggi daripada tanah sewa atau tanah hak guna bangunan.
2. Siapa yang mempunyai tanah. Ini mengenai subjek haknya, kepastian tentang hal ini diperlukan, karena perbuatan-perbuatan mengenai tanah tersebut pada dasarnya hanya menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki, jika dilakukan oleh pemiliknya.
3. Tanahnya. Ini mengenai objek haknya, yaitu dimana letaknya, berapaluasnya dan bagaimana batas-batasnya. Kiranya mudah dimengerti bahwa orang menginginkan kepastian juga mengenai hal-hal tersebut.
4. Hukumnya. Yaitu menyangkut aturan-aturan untuk mengetahui wewenang dan kewajiban-kewajiban pemiliknya, maka sesuai dengan asas nasionalitas yang tercantum dalam UUPA, ditentukan dalam Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi air dan ruang angkasa.

⁴Ibid, hlm 50

Dalam penjelasannya dikatakan, hanya Warga Negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI) saja yang dapat menjadi subjek hak milik selain badan hukum tersebut. Jelas disebutkan bahwa hanya WNI saja, hal ini berarti selain WNI tidak bisa mendapatkan hak milik atas tanah tersebut termasuk Warga Negara Asing (selanjutnya disingkat WNA). Ketentuan yang mempertegas penjelasan Pasal 9 ayat (1) mengenai subjek penguasaan hak atas tanah tercantum dalam Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa :

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 waktu 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 satutahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak 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.

Dari bunyi Pasal 21 diatas, maka hak milik atas tanah di Indonesia hanya bisa dimiliki oleh WNI saja. Dalam ketentuan UUPA, bentuk-bentuk penguasaan tanah oleh warga negara asing dapat berupa hak pakai dan hak sewa yang diatur didalam Pasal 42 sub b dan Pasal 45 sub b.

Mengenai hak milik atas tanah oleh warga negara asing jelas dilarang oleh negara berdasarkan Pasal 21 UUPA. Mengingat keluasan kewenangan yang terkandung dalam hak milik atas tanah, sementara warga negara asing tidak diperbolehkan memilikinya, banyak cara ditempuh oleh warga negara asing untuk dapat menguasai tanah dengan hak milik di Indonesia, Salah satu caranya adalah dengan menggunakan Perjanjian pinjam nama atau *Nominee*.

Istilah *nominee* tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat kedua pihak, orang asing meminjam nama WNI untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya, tetapi kemudian Warga Negara Indonesia berdasarkan Akta Pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah orang asing selaku pihak yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada orang asing tersebut

Dengan didaftarkannya menjadi dan atas nama WNI pada sertifikat hak milik atas tanah yang sebenarnya dibeli atau dibayar oleh orang asing

tersebut maka untuk memperoleh perlindungan hukumnya, diantara orang asing dengan WNI dibuatkan perikatan dalam satu atau beberapa perjanjian dan bahkan dalam suatu akta pernyataan yang isinya menyebutkan bahwa WNI adalah orang yang hanya dipinjam namanya dalam bukti hak milik atas tanah (sertifikat), sedangkan pemilik sesungguhnya adalah WNA tersebut. Perjanjian *nominee* dalam praktek di bidang pertanahan adalah memberikan kemungkinan bagi WNA memiliki tanah yang dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria dengan jalan meminjam nama (*nominee*) WNI dalam melakukan jual beli, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan.

Perwujudan *nominee* ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara WNA dan WNI sebagai pemberi kuasa (*nominee*) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada WNA selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum di Indonesia tidak dapat dimilikinya yaitu hak milik. Pemberian kuasa tersebut merupakan perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Perjanjian dengan menggunakan kuasa semacam itu, dengan menggunakan pihak warga negara Indonesia sebagai *nominee* merupakan penyelundupan hukum karena bila dilihat sepintas, perjanjian tersebut seolah-olah tidak menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tidak dalam bentuk pemindahan hak

secara langsung. Namun, bila isi dari perjanjian tersebut diperiksa dengan seksama maka perjanjian tersebut secara tidak langsung dimaksudkan untuk memindahkan tanah hak milik kepada WNA.

Seperti dalam kasus sengketa antara Karpika wati dengan Maurice alan pons dalam putusan 787/Pdt.G/2014/PN Dps. Karpika Wati (Penggugat) sebagai Warga Negara Indonesia menggugat Alain Maurice Pons (Tergugat I) sebagai Warga Negara Asing, 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 Setipikat 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 Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mangwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama KW (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 169 tertanggal 12 Juni 2007 yang telah dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung, ENW (Tergugat II) yang beralamat di Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kav. 31-32, jalan By pass Ngurah Rai No. 5, Kuta, Kabupaten Badung, propinsi Bali, yang kemudian pada awal tahun 2005 tanah tersebut telah dibangun sebuah villa dengan nama EMMANUELLE yang ditempati oleh penggugat sendiri hingga saat ini.

Penggugat dan Tergugat I telah saling mengenal dengan baik sejak tahun 2006. Dengan bujuk rayu dan iming-iming janji bahwa tanah yang dibeli

Penggugat tersebut akan segera dibangun Villa dan akan disewakan kepada pihak lain yang kemudian hasil yang didapat dari pengelolaan Villa tersebut akan dibagi bersama, Tergugat I kemudian meminta Penggugat untuk membuatkan Akta- Akta atas tanah tersebut dihadapan Tergugat II, adapun Akta-Akta Notaris tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah antara Penggugat selaku Pihak Pertama yang Menyewakan dan Tergugat I selaku Pihak Kedua sebagai Pihak Penyewa;
- b. Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan antara Tergugat I selaku Pihak Pertama yang menghutangkan dan Penggugat selaku Pihak Kedua sebagai Pihak yang Berhutang;
- c. Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa antara Penggugat selaku yang menyatakan dan Pemberi Kuasa dan Tergugat I selaku yang menerima Pernyataan dan Penerima Kuasa

d. Akta Notaris Nomor 108 tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas nama Alain Maurice Pons, selaku Tergugat I, yang beralamat di 10, rue Jean Vidaihet 31800 St. Gaudens, France.

Obyek tanah tersebut di atas yang dibuatkan dan dibebani dengan Akta-akta yang dibuat dihadapan Notaris sangat jelas memposisikan Penggugat selaku nominee. berdasarkan pokok pikiran yang telah diuraikan diatas makapenting untuk dilakukan penelitian yang berjudul **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PINJAM NAMA DALAM KEPEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING.”**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana pandangan hukum positif di Indonesia terhadap perjanjian pinjam nama sebagai bentuk kepemilikan tanah oleh warga negara asing?
2. Bagaimana kepastian hukum terhadap perjanjian pinjam nama sebagai bentuk kepemilikan tanah oleh warga negara asing?
3. Bagaimana aspek penyelesaian sengketa kasus 787 Pdt.G 2014 PN Dps?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah kemukakan di atas, maka tujuanyang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pandangan hukum positif di Indonesia terhadap perjanjian pinjam nama sebagai bentuk kepemilikan tanah oleh WNA
2. Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap perjanjian pinjam nama sebagai bentuk kepemilikan tanah oleh WNA
3. Untuk mengetahui aspek penyelesaian sengketa kasus 787 Pdt.G 2014 PN Dps

D. Manfaat Penelitian

Ada dua manfaat yang dimiliki dalam penelitian ini yaitu manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan serta manfaat di bidang hukum perikatan sehingga pengetahuan tentang cara suatu perjanjian dibuat oleh para pihak dan di bidang hukum agraria mengenai kepastian hukum atas status tanah yang dibuat di dalam suatu perjanjian.

2. Manfaat praktis

Hasil penelitian dapat menjadi masukan bagi para praktisi hukum dan instansi-instansi pemerintah khususnya diharapkan akan bermanfaat bagi para notaris, serta masyarakat yang akan membuat dan mengurus pembuatan akta perikatan.

E. Kerangka Pemikiran

Negara Indonesia adalah negara hukum, yang tidak hanya berdasarkan pada kekuasaan belaka, tetapi juga berdasarkan pada Pancasila, dan Undang-Undang Dasar 1945. Sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke 4 yang berbunyi: “.....melindungi segenap bangsa indonesia dan seluruh tumpah darah indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum,mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan perdamaian abadi dan keadilan sosial. Hal ini berarti negara Indonesia, menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia, dan menjamin segala warga negaranya dengan kedudukannya di dalam hukum, serta wajib menjunjung tinggi hukum dan pemerintahan tanpa kecuali. Adapun makna dari pembukaan undang-undang dasar 1945 menurut kaelan berisikan tujuan negara Indonesia yang terdiri dari empat tujuan dan terbagi dua yakni tujuan umum dan tujuan khusus, yaitu⁵:

1. Tujuan Umum yang mana hubungannya dengan politik luar negeri Indonesia yaitu : Ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan dan perdamaian abadi
2. Tujuan Khusus yang mana hubungannya dengan politik dalam negeri Indonesia,yaitu :
 - a. Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia;
 - b. Memajukan kesejahteraan umum;

⁵Kaelan, pendidikan pancasila ,paradigma, yogyakarta, 2003, hal 160

c. Mencerdaskan kehidupan bangsa.

Dalam mewujudkan cita-cita bangsa yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut dibutuhkan adanya rasa keadilan. Manusia sebagai subjek hukum, memiliki hak dan kewajiban dalam menjalankan usaha untuk melanjutkan kehidupannya, baik dengan berusaha sendiri, maupun dengan bekerja sama dengan orang lain, dengan membentuk suatu perjanjian.

Definisi perjanjian, menurut Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih, mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”. Perjanjian tersebut, menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu, menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari Perjanjian⁶. Adapun yang dimaksud dengan perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi, dan pihak lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi⁷. Berdasarkan pengertian tersebut bahwa unsur-unsur perikatan ada 4 (empat), yaitu⁸ :

1. Hubungan hukum;
2. Kekayaan;
3. Para pihak; dan
4. Prestasi.

⁶Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermas, Jakarta, 2001, hlm. 122.

⁷Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermas, Jakarta, 2005, hlm.1.

⁸Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, PT Alumni, Bandung, 1994, hlm 3.

Menurut Subekti, bahwa : “Suatu perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”. Definisi Subekti ini mengandung dua segi, yakni segi aktif (hak), dan segi pasif (kewajiban)⁹.

Segi pasif (kewajiban) tersebut, terdapat dua unsur, yaitu *Schuld* dan *Haftung*. *Schuld* menurut arti sesungguhnya (Bahasa Jerman) adalah suatu hutang. Menurut Ilmu Pengetahuan Hukum Jerman, *Schuld* berarti suatu keharusan untuk melakukan prestasi. *Haftung* adalah pertanggungjawaban secara yuridis atas prestasi tersebut¹⁰.

Hubungan antara perikatan dengan perjanjian, adalah perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Mengenai sumber-sumber perikatan, oleh undang-undang diterangkan, bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan (perjanjian) atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Yang belakangan ini, dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari perbuatan yang melawan hukum.¹¹

⁹*Ibid*, hlm. 139.

¹⁰*ibid*

¹¹Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, op.cit*, hlm. 123.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang, diadakan oleh undang-undang diluar kemauan dari para pihak yang bersangkutan. Terhadap dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud, supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain, karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus, jika janji itu sudah dipenuhi berdasarkan yang telah dikemukakan, bahwa sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, sebab dengan melalui perjanjian pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Buku III KUH Perdata. Walaupun terdapat asas kebebasan berkontrak tersebut, bukan berarti boleh membuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu, untuk sahnya suatu perjanjian.

Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian, disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu¹² :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas, yaitu¹³ :

1. Asas Konsensualisme

¹²Ibid hlm 17

¹³Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 157.

Kata konsensualisme, berasal dari Bahasa latin “*Consensus*”, yang berarti sepakat. Asas ini mempunyai arti bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak.³¹ Asas konsensualisme dapat disimpulkan pada Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan : “salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak”. Hal tersebut, mengandung makna bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

2. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *Pacta Sunt Servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian. Dalam asas ini masing-masing pihak yang terikat dalam suatu perjanjian harus menghormati dan melaksanakan apa yang telah mereka perjanjikan dan tidak boleh melakukan perbuatan yang menyimpang atau bertentangan dari perjanjian tersebut. Hal ini dapat disimpulkan, dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan: “Perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang, bagi mereka yang membuatnya”.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak, dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak, untuk¹⁴:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Pada dasarnya perjanjian menurut namanya dibagi menjadi 2 macam perjanjian yaitu perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Perjanjian bernama (*nominaat*) adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan diatur secara khusus oleh undang-undang contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain sebagainya. Sedangkan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) adalah perjanjian tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam undang-undang¹⁵. Salah satu contoh perjanjian tidak bernama (*innominaat*) adalah perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama. Di dalam praktik ditemukan perjanjian *nominee* (pinjam nama) yakni dalam hal pemilikan tanah hak oleh Warga Negara Asing yang dilarang undang-undang untuk memiliki hak milik atas tanah sesuai Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria. Pada perjanjian tersebut diperjanjikan bahwa tanah hak menggunakan nama dari Warga Negara Indonesia, tetapi keuangan adalah dari pihak Warga Negara Asing dan adanya pernyataan dari pihak Warga Negara Indonesia bahwa sebenarnya tanah hak tersebut adalah

¹⁴Salim HS, *Op.cit*, hlm. 158.

¹⁵P.N.H. Simanjutak, *op.cit*, hlm. 289.

milik Warga Negara Asing dan diikuti dengan pemberian kuasa “penuh” kepada Warga Negara Asing tersebut¹⁶.

Adapun yang dimaksud dengan Warga Negara Asing berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia ialah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia menentukan kriteria seseorang digolongkan sebagai Warga Negara Republik Indonesia. Apabila tidak dipenuhi kriteria tersebut, orang tersebut dikategorikan sebagai orang asing, yang berakibat perbedaan yang tegas mengenai hak dan kewajiban dengan warga negara Indonesia dalam hal mendapatkan hak atas tanah

Suatu perjanjian *nominee* dibuat sebagai penyelundupan hukum bagi orang asing untuk menguasai dan memiliki bidang tanah hak milik di Indonesia. Dalam hal ini orang asing sesungguhnya membeli sebidang tanah hak milik dengan menggunakan nama warga negara Indonesia, yaitu tanah hak milik yang pada kenyataannya dibeli/dibayar oleh orang asing tersebut namun dalam akta jual beli yang dilaksanakan di hadapan PPAT yang berwenang warga negara Indonesia adalah sebagai pihak pembeli dalam akta jual beli tersebut sehingga obyek tanah hak milik ini kemudian didaftarkan menjadi atau ke atas nama warga negara Indonesia tersebut. Para ahli memberikan defenisi

¹⁶Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 270.

yang beranekaragam terhadap penyelundupan hukum. Menurut Sudargo Gautama, penyelundupan hukum merupakan suatu bagian ajaran tersendiri dari teori umum Hukum Perdata Internasional, yang dikenal dalam bahasa Inggris dengan istilah “*evasion of law*” dan bahasa Belanda dengan istilah “*wetsonduiking*”, yang mendefinisikan penyelundupan hukum sebagai suatu bentuk tindakan yang bersifat menghindarkan pemakaian hukum nasional. Hal itu dapat diketahui dari kutipan pendapat Sudargo Gautama :

“...sedangkan dalam penyelundupan hukum kita saksikan hukum nasional tetap berlaku itu dan dianggap tepat pada suatu peristiwa tertentu saja, yakni karena kini ada seseorang yang untuk mendapatkan berlakunya hukum asing telah melakukan suatu tindakan yang bersifat menghindarkan pemakaian hukum nasional itu.¹⁷”

Dalam konteks Hukum Perdata Internasional, penyelundupan hukum merupakan :

suatu perbuatan yang dilakukan di suatu negara asing dan diakui sah di negara asing itu, akan dapat dibatalkan oleh forum atau tidak diakui oleh forum jika perbuatan itu dilaksanakan di negara asing yang bersangkutan dengan tujuan untuk menghindarkan diri dari aturan-aturan *lex fori* (hukum pengajuan perkara) yang akan melarang perbuatan semacam itu dilaksanakan di wilayah forum¹⁸.

Menurut Sudargo Gautama penyelundupan hukum bertujuan untuk,

“menghindarkan berlakunya hukum nasional dan mendapatkan berlakunya hukum asing dengan suatu cara yang tidak dapat

¹⁷ Sudargo Gautama, *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Putra A Bardin, Jakarta, 1999, h.148

¹⁸ Bayu Seto Hardjowaho, *Dasar-dasar Hukum Perdata Internasional*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2006, h.128

dibenarkan, sehingga yang bersangkutan memperoleh suatu keuntungan-keuntungan tertentu sesuai dengan keinginannya¹⁹.”

Menurut Purnadi Purbacaraka dan Agus Brotosusilo, penyelundupan hukum dapat dikatakan terjadi apabila seseorang atau suatu pihak yang telah melakukan cara yang tidak diperkenankan dengan tujuan untuk menghindarkan berlakunya hukum nasional dan mendapatkan berlakunya hukum asing²⁰.

Adapun 2 (dua) pandangan mengenai penyelundupan hukum, yaitu :

1. Pandangan Objektif yang mengemukakan bahwa maksud dan tujuan dari orang yang melakukan penyelundupan hukum tidak penting dan tidak selalu dianggap sebagai faktor penentu, sebab di satu sisi orang yang bersangkutan secara muslihat hendak menyelundupkan undang-undang, namun di sisi yang lain sebaliknya hendak menundukkan diri di bawah undang-undang yang lain.
2. Pandangan Subjektif yang menekankan pada niat buruk dari seseorang yang melakukan penyelundupan hukum harus bertentangan dengan jiwa dan makna dari undang-undang, dimana orang tersebut harus mempunyai niat, siasat dan muslihat dengan berdasarkan teks dari Undang-undang, hendak meloloskan diri dari ikatan dengan suatu Undang-undang tertentu dengan cara melakukan penyelundupan hukum²¹.

¹⁹Sudargo Gautama, *op.cit.*, h.209

²⁰Purnadi Purbacaraka dan Agus Brotosusilo, *Sendi-sendi Hukum Perdata Internasional Suatu Orientasi*, Rajawali, Jakarta, 1983, h.62.

²¹Sudargo Gautama, *op.cit.*, h.209.

Penyelundupan hukum terjadi apabila seseorang dengan berdasarkan dan menggunakan kata-kata dari undang-undang, tetapi melawan jiwa dan tujuannya, secara tipu muslihat melakukan perbuatan-perbuatan yang ternyata diadakan dengan maksud agar dapat mengelakan kaidah-kaidah hukum yang tertulis atau yang tidak tertulis²². Hubungan *causal* antara niat dan perbuatan dari pihak yang bersangkutan penting dalam menentukan suatu perbuatan merupakan penyelundupan hukum atau tidak. Niat tersebut harus berupa itikad tidak baik yaitu hendak meloloskan atau menghindarkan diri daripada ikatan undang-undang tersebut. Perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama mengikat kedua belah pihak antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing untuk melaksanakan suatu hak dan kewajibannya.

Dengan kata lain perjanjian ini menimbulkan perikatan diantara kedua belah pihak tetapi tidak mempunyai kekuatan hukum. Lahirnya perikatan dari suatu perjanjian, dikehendaki oleh para pihak secara sukarela sehingga hak dan kewajiban yang timbul dari padanya adalah dikehendaki yang secara sengaja ditimbulkan oleh kedua belah pihak. Oleh karena itu penggunaan *nominee* yang notabene merupakan perjanjian *innominaat* adalah salah satu upaya penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan UUPA. Perjanjian beserta kuasa semacam ini bertentangan dengan undang-undang karena di dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut asas nasionalitas. Prinsip dari asas nasionalitas menetapkan hanya warga negara Indonesia saja yang mempunyai hubungan

²²*Ibid.*,h.166.

sepenuhnya dengan bumi, air, dan angkasa²³. Menurut A.P. Parlindungan dan juga Djuhaendah Hasan, asas ini tercermin pada pasal 9 dan pada pasal-pasal lain dalam UUPA, seperti Pasal 21, 30, dan 36.²⁴

Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan:

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.
- (2) Tiap-tiap warganegara 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.

Pasal 21 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan :

- (1) Hanya warganegara 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 warganegara 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 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 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.

²³Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Kepemilikan Properti Bagi Asing*, PT Alumni, Bandung, 2011, hlm. 96

²⁴Ibid hlm 167

Pasal 30 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan:

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah :
 - a. warganegara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 36 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan :

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
 - a. warganegara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam hukum Internasional Publik, Republik Indonesia sebagai negara yang merdeka dan berdaulat, berhak mengadakan ketentuan yang membatasi kemungkinan orang-orang asing untuk menguasai tanah dengan hak-hak tertentu. Dengan demikian, perbedaan perlakuan tersebut adalah wajar, terutama terkait kedudukan tanah bagi masyarakat Indonesia yang memiliki kedudukan yang penting²⁵.

Keberadaan prinsip perbedaan perlakuan ini tidak terlepas konsepsi hak bangsa Indonesia atas sumber daya agraria sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam penjelasan dari pasal tersebut dinyatakan sebagai berikut :

Bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau, tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan. Dengan pengertian demikian, hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan Hak Ulayat, yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu tingkatan mengenai seluruh wilayah negara²⁶

²⁵Ibid hlm 98

²⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2004, hlm. 229.

Pengertian hak bangsa yang demikian, membawa implikasi kepada penentuan subjek hukum terhadap kepemilikan hak kebendaan individual atas tanah. Pengertian umum dari bangsa Indonesia adalah keseluruhan masyarakat yang memiliki kesamaan sejarah perjuangan, senasib sepenanggungan dan karenanya berkeinginan untuk menjalin kehidupan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

F. Metode Penelitian

Untuk mengetahui dan membahas suatu permasalahan diperlukan suatu pendekatan melalui metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah.

Soerjono Soekanto menyatakan bahwa :

“Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan”²⁷

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat Deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.²⁸

²⁷Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 2001, hlm 13

²⁸Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990. hlm 97

2. Metode Pendekatan

Sesuai dengan pokok masalah, metode yang digunakan adalah metode pendekatan Yuridis Normatif. Penelitian yuridis normatif atau penelitian yang menganalisis hukum, baik yang tertulis dalam buku maupun hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan²⁹.

3. Tahap Penelitian

Data yang dikumpulkan dalam penulisan skripsi ini diperoleh melalui cara sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan ini merupakan data sekunder yaitu dimana pada bagian ini penulis akan berusaha mempelajari berbagai teori melalui buku-buku, perundang-undangan, majalah- majalah, surat kabar, buletin maupun makalah yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan dalam tulisan ini yang terdiri dari

1) Bahan hukum primer, yaitu:

- a) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

²⁹Bismar Nasution, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Perbandingan Hukum*, Makalah, FH USU, tanggal 18 Februari 2003, h.1.

- c) Undang-undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- d) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, antara lain berupa buku, hasil-hasil penelitian, tulisan atau pendapat pakar hukum dibidang notaris dan perjanjian
- 3) Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer diantaranya kamus hukum

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian Lapangan adalah salah satu cara memperoleh data yang bersifat Primer, yakni dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung dengan narasumber dan melakukan pencatatan terhadap hasil dari wawancara tersebut. Penelitian Lapangan ini dimaksudkan untuk menunjang dan melengkapi data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui penelaahan data yang penulis kumpulkan dengan membaca, mencatat dan mengutip dari buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang sesuai dan berhubungan dengan masalah yang akan diteliti oleh penulis.

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara studi dokumen melalui buku-buku, majalah, jurnal, artikel-artikel maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi yang diteliti

b. Wawancara

Teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi kasus, tabel, wawancara kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dengan menggunakan pedoman wawancara terstruktur (Directive interview) atau pedoman wawancara bebas (non directive interview)

5. Alat Pengumpul Data

Alat adalah sarana yang digunakan. Alat pengumpulan data yang akan dipergunakan di dalam suatu penelitian hukum, senantiasa tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum yang akan dilakukan

bahwa setiap penelitian hukum senantiasa harus didahului dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka³⁰

a. Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa buku, serta perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis dengan pencatatan seperti rinci, sistematis dan lengkap.

b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan untuk wawancara dengan instansi terkait mengenai permasalahan-permasalahan yang penulis kaji

6. Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara untuk mencapai kepastian hukum, dengan memperhatikan hierarki peraturan perundang-undangan sehingga tidak tumpang tindih, serta menggali nilai yang hidup dalam masyarakat baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Analisis secara dilakukan untuk mengungkap realita yang ada berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh berupa penjelasan mengenai permasalahan yang dibahas.

7. Lokasi Penelitian

1. Perpustakaan fh unpas lengkong dalam 17 Bandung
2. Perpustakaan fh unpad dipatiukur no 35 Bandung
3. Perpustakaan daerah, Jl. Soekarno Hatta, Bandung

³⁰Ibid, hlm 57

8. Jadwal Penelitian

No	Tahap-tahap kegiatan	2019					
		Mei	Jun	Juli	Agu	Sep	Okt
1.	Persiapan/ penyusunan proposal						
2.	Seminar Proposal						
3.	Persiapan Penelitian						
4.	Pengumpulan Data						
5.	Pengolahan Data						
6.	Analisis Data						
7.	Penyusunan Hasil penelitian ke Dalam Bentuk Penulisan Hukum						
8.	Sidang komprehensif						
9.	Perbaikan, dll						

G. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan merupakan suatu Uraian dan penelasan secara singkat dan sistematis mengenai keseluruhan uraian skripsi, mulai dari bab pertama sampai pada bab terakhir. Untuk memperoleh pembahasan mengenai masalah penyusunan skripsi ini ,telah disusun sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan yang mengemukakan pokok-pokok permasalahan dalam latar belakang penelitian yang selanjutnya diidentifikasi dalam identifikasi masalah, kemudian dihubungkan dengan maksud dan tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka penelitian, kerangka pemikiran, dan metode penelitian yang diakhiri dengan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN TEORITIS AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PINJAM NAMA DALAM KEPEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING

Bab ini menguraikan mengenai tujuan umum tentang pengertian perjanjian Nominee atau perjanjian pinjam nama, serta kaitannya dalam pengakalan hukum.

BAB III PELAKSANAAN PERJANJIAN PINJAM NAMA DALAM KEPEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING

Bab ini menguraikan tentang akibat hukum dari perjanjian Nominee dalam hal kepemilikan tanah oleh warga negara asing

**BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN AKIBAT HUKUM
PERJANJIAN PINJAM NAMA DALAM KEPEMILIKAN
TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING**

Bab ini memuat seluruh permasalahan hukum yang telah diidentifikasi, kemudian di analisis satu persatu secara tuntas dan sistematis mengenai identifikasi masalah dari judul

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan kesimpulan dari bab-bab sebelumnya dan diakhiri dengan beberapa saran yang relevan dengan hasil penelitian