

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Indonesia merupakan negara hukum dinyatakan didalam Undang Undang Dasar 1945 Pasal 1 Ayat 3. Negara hukum merupakan negara yang dalam menjalankan suatu tindakan, didasari kepada aturan atauhukum yang berlaku. Oleh karena hal itu Indonesia adalah negara yang menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia agar berupaya membuat semua orang atau kalangan sama derajatnya dimata hukum. Hukum adalah keseluruhan aturan hidup yang bersifat memaksa guna melindungi kepentingan manusia di dalam masyarakat (Ali, 2008, p. 28). Sebagai negara hukum salah satu kewajiban negara adalah untuk melindungi segenap rakyatnya, tak terkecuali kedalam mengatur kemanfaatan aspek kehidupan agar mampu memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Maka dari itu perlindungan hukum sangat dibutuhkan untuk semua warga negara Indonesia mengetahui bahwa hukum ada dalam kehidupan mereka sehari-hari dalam banyak bidang.

Sebagai manusia kita tidak dapat hidup sendiri sendiri dalam semua hal dan patutnya menjunjung tinggi asas sosialitas, asas sosialitas sendiri artinya sebagai makhluk sosial manusia tidak dapat hidup sendiri dan membutuhkan interaksi terhadap manusia lainnya. Dalam kehidupan pasti selalu ada hubungan timbal balik, baik dalam berbagai macam hal, dan hal ini menyebabkan adanya terjadi perikatan. Perikatan sendiri adalah suatu

hubungan hukum antara satu orang dengan orang lainnya yang timbul dikarenakan adanya suatu peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian atau keadaan. (Adonara, 2014, p. 4)

Semua orang setiap harinya melakukan kegiatan perikatan, misalnya kegiatan jual beli suatu barang atau sewa menyewa itu semua termasuk dalam kegiatan perikatan. Perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdara Pasal 1233 – 1864. Perikatan juga sangat tidak bisa di pisahkan dalam urusan pertanahan seperti jual beli tanah juga sewa menyewa tanah, semua orang berhak untuk melakukan kegiatan perikatan dalam bentuk perjanjian. Hukum perjanjian adalah salah satu bagian terpenting dalam Hukum Perdata yang ada serta di Indonesia ini dikarenakan dalam Hukum Perdata sangat banyak mengandung peraturan-peraturan hukum yang didasari atas janji dari seseorang atau individu atau bahkan berkelompok. (Hasibuan Ardiansyah, n.d.) Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. (Harahap, 1986, p. 6)

Perjanjian yaitu peristiwa yang dimana dua individu atau dua pihak saling berjanji untuk membuat suatu persetujuan atau kesepakatan yang telah dibuat oleh dua pihak atau lebih. Dimana dalam perjanjian tersebut telah disepakati akan menaati apa yang telah dipersetujukan. Pada peristiwa itu maka diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut telah timbul hubungan hukum. Di karenakan suatu hubungan hukum tersebut maka telah

menjadi dasar bagi salah satu pihak yang melakukan perjanjian untuk menuntut kepada pihak lainnya agar memenuhi tanggung jawabnya dalam pemenuhan prestasi atau kewajiban tersebut (Ghani, 2016, p. 27).

Perjanjian menurut Subekti yang saya kutip dari buku Sutarno, Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang dimana seorang membuat janji kepada individu lain atau dimana dua orang itu saling melakukan janji untuk melaksanakan suatu hal. Dari perjanjian itu muncul suatu hubungan hukum antara para individual tersebut yang dinamakan perikatan (Subekti, 2005, p. 15). Berdasarkan Pada peristiwa tersebut para pihak yang membuat perjanjian sudah menimbulkan hubungan hukum. Pasal 1313 KUHPerdato sebagai dasar dari perjanjian menyebutkan persetujuan adalah suatu perbuatan dimana seorang individual atau lebih satu sama lain mengikatkan diri atas suatu kontrak. (Ratih Saraswati((& Westra, n.d.)

Dalam perundang undangan yang berada di Indonesia perjanjian wajib memenuhi syarat syarat sahnya perjanjian yang tertera pada Pasal 1320 KUHPer (Kitab Undang Undang Hukum Perdata) .Kesepakatan dari para pihak, atas hal hal yang diperjanjikan, Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian tersebut, adanya objek yang jelas dalam perjanjian. Jika ke 4 syarat syarat tersebut ada di dalam suatu perjanjian baru perjanjian tersebut bisa dianggap sah dan diakui oleh hukum. Salah satu bentuk produk dari perikatan adalah kontrak. Kontrak adalah suatu media atau alat yang tugasnya adalah menunjukkan bila suatu perjanjian itu di buat sesuai dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang tertera dalam pasal 1320.

Mengutip dari Peter Mahmud Marzuki bahwa fungsi dari kontrak pada bisnis adalah untuk mengamankan transaksi. (Indra Roy Briando, n.d.)

Jika di lihat dari Pasal 1319 KUHPer Perjanjian atau biasa juga disebut dengan kontrak itu terbagi 2 yaitu perjanjian *nominat* (bernama) dan perjanjian *innominat* (tidak bernama). Perjanjian *nominat* atau kontrak bernama didalam Buku III KUHPer disebutkan seperti kontrak jual beli, kontrak sewa menyewa, kontrak pemberian kuasa juga kontrak perdamaian. Sementara perjanjian *Innominat* atau kontrak tidak bernama merupakan kontrak yang biasa dilakukan, atau hadir didalam masyarakat akan tetapi belum diakui didalam KUHPer. Kontrak ini hadir dikarenakan adanya asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sebagaimana ketentuan yang ada dalam Pasal 1338 KUHPer. Contoh dari kontrak *innominat* antara lain sewa-beli, leasing, franchise, keagenan,, joint venture, kontrak karya, kontrak rahim , production sharing, serta perjanjian *nominee* atau pinjam nama (Insan Kamil et al., 2014)

Sebagai salah satu negara Agraris mayoritas dari penduduk Indonesia mempunyai hubungan yang sangat erat bahkan bisa disebut tidak terpisahkan dengan tanah. Hubungan erat ini juga tidak semata mata timbul akan tetapi erat kaitannya juga dengan fungsi atas kepemilikan tanah tersebut. Tanah mempunyai fungsi sosial yang artinya bahwa kepemilikan tanah tidak secara individu melainkan secara berkelompok baik berupa tanah, mata air yang ada di sekitar tanah, maupun area perkebunan yang dikuasai baik individu maupun kelompok, (KHOERON, 2019)

Tanah bisa dikategorikan sebagai salah satu elemen terpenting bagi semua makhluk hidup khususnya bagi bangsa Indonesia. Jika melihat kembali secara historis di masa kerajaan dahulu tanah hanya dimiliki oleh raja dan merupakan salah satu simbol; dari kekuasaan serta kekuatan dari seorang raja. Selanjutnya dalam masa penjajahan baik dalam masa penjajahan colonial Belanda ataupun pada masa penjajahan Inggris, dimasa masa tersebut tanah dianggap sebagai salah satu sumber daya ekonomi yang sangat berharga dan para pemiliknya hanya sebatas pemimpin ataupun raja. (TUNJAN LEPTOHOEVE TOBIAS, 2017.)

Dalam konteks penyebutan tanah juga terdapat pemberian batasan yang mana kata “tanah” didalam hukum dapat diartikan secara yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberikan batasan resmi oleh UUPA Di dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) telah dijelaskan batasan dari pengertian Agraria yaitu berupa meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pada penjelasan batasannya yang tercantum di pada Pasal 48 UUPA, menyebutkan bahwa ruang angkasa yang merupakan ruang yang berada di atas bumi dan air termasuk ruang lingkup tanah karena kegunaanya untuk usaha-usaha memelihara serta memperkembangkan kesuburan dari bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.(KHOERON, 2019)

Sampai saat ini tanah masih merupakan salah satu hal yang sangat dibutuhkan oleh seluruh bangsa Indonesia ini karena manusia dan tanah mempunyai suatu hubungan yang bersifat abadi juga tak dapat dipisahkan

dalam kehidupan sehari-hari manusia sebagai individu ataupun sebagai makhluk sosial. Dalam perjanjian tanah, di Indonesia ada asas nasionalitas yang menunjukkan bahwa hak atas tanah adalah salah satu sumber daya alam yang paling utama untuk rakyatnya karena tanah di era globalisasi sekarang ini termasuk sumber daya alam yang sangat guna menjamin kesejahteraan pada negara hukum Indonesia. (Rejekiingsih, 2016)

Tanah adalah sumber daya alam yang mempunyai wujud konkret dan nyata serta menjadi salah satu modal dasar serta modal penting dalam pembangunan nasional karena telah berkembang dengan sangat pesat hingga mencakup pada masalah yang kaitannya erat dengan masalah budaya, ekonomi, politik, dan pertahanan dan keamanan (TONY, 2015) Tanah yang dimaksud pada Undang-Undang Pokok Agraria merupakan tanah yang mencakup seluruh wilayah Indonesia yang berupa karunia dan pemberian tuhan yang digunakan sebagai salah satu sumber kesejahteraan bagi seluruh rakyat di Indonesia. Untuk itulah, tanah dan manusia merupakan dua hal yang takan pernah terpisahkan karena pada dasarnya kehidupan manusia tidak dapat pisah dari tanah. (Wibawanti, 2013, p. 1)

Maka dari itu perjanjian tanah ini merupakan suatu hal yang amat penting dalam hukum di Indonesia. Akan tetapi mengetahui hal tersebut perjanjian jual beli belum pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, yang membuat kedudukan juga bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah. (Erik

Krismeina Legawantara et al., n.d.) Pendaftaran tanah merupakan sesuatu yang penting di Indonesia karena kegiatan ini dimana suatu individual mendaftarkan suatu hak milik atas tanah agar memiliki kekuatan hukum yang kuat dimata hukum. Bidang tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas dengan ukuran panjang dan lebar. (Sumarja, 2010)

Mengenai pendaftaran tanah sendiri diatur dalam pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah sebagai sarana atau metode pengumpulan, pengolahan serta pembukuan dari objek data fisik dan juga yuridis. Yang jika di simpulkan kembali dari pasal diatas tersebut bahwa tujuan utama dari pendaftaran tanah yaitu demi menghasilkan data fisik juga data yuridis untuk menjamin serta menjaga kepastian hukum dari pemegang hak atas tanah. (PARLINDUNGAN, 1993, p. 15)

Pendaftaran tanah ini akan membuat pemegang hak atas tanah memegang atau mempunyai bentuk fisik serta yuridis tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimilikinya yang berbentuk sebagai sertifikat. Sehingga para pemilik tanah bisa menggunakan sertifikat itu sebagai pemegang hak atas tanah dan akan terjamin eksistensi hak atas tanah tersebut. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Maka oleh karena itu penerapan pendaftaran tanah ini wajib dilakukan sehingga dikemudian hari arti tanah unuruk manusia bisa benar-

benar memberikan kemakmuran semaksimal mungkin sebagaimana yang selalu diharapkan. (Yonatan Parmahan Sibuea et al., 2016)

Perjanjian *Nominee* atau pinjam nama ini sendiri merupakan perjanjian perjanjian yang menggunakan kuasa artinya perjanjian yang memakai nama asli dari warga negara Indonesia juga pihak warga negara Indonesia memberikan surat kuasa kepada orang lain. (I Wayan Werasmana Sancaya, n.d.-a) Perjanjian pinjam nama sendiri juga termasuk perjanjian yang sampai saat ini belum ada peraturannya secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun perjanjian ini tumbuh serta berkembang di dalam masyarakat. Oleh karena definisi tersebut bisa di tarik kesimpulan bahwa perjanjian pinjam nama adalah termasuk dalam jenis perjanjian innominaat, alasanya karena perjanjian *nominee* ini hadir, tumbuh juga berkembang didalam masyarakat itu sendiri perjanjian tersebut tidak dikenal dalam KUHPerdata.(SARAS LARASATI, 2018)

Salah satu alasan terlahirnya perjanjian *Nominee* atau pinjam nama ini dikarenakan sistem pengaturan hukum kontrak yang dianut adalah sistem terbuka (*open system*) yang artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang-undang. Dari uraian diatas bisa disimpulkan bahwa perjanjian *nominee* tidak dikenal di dalam hukum perundang undangan yang ada di Indonesia khususnya dalam hukum perjanjian di Indonesia. Dan tidak ada hukum atau peraturan yang menjelaskan secara rinci atau tegas perihal

perjanjian *nominee* maka dari itu perjanjian nominee bisa dikategorikan sebagai penyelundupan hukum.(I Wayan Werasmana Sancaya, n.d.-b)

Penyelundupan hukum dalam artiannya adalah bahwa perjanjian *nominee* atau pinjam nama ini karena tidak terdapat pengaturan yang mengatur secara tegas dalam hukum perjanjian yang membahas mengenai perjanjian *nominee* atau pinjam nama tersebut sehingga dapat dikatakan mengandung pengertian atau keadaan kekosongan norma

Lalu bagaimana dengan kekuatan hukum dari perjanjian *nominee*? Sebagaimana kita ketahui dan sudah di bahas di atas perjanjian *nominee* atau Pinjam Nama tergolong sebagai perjanjian *innominate* yang artinya perjanjian ini tidak di atur dalam Undang Undang yang berlaku di Indonesia.

Dalam uraian latar belakang tersebut, hal tersebut menarik untuk dikaji bagi penulis dan untuk meneliti masalah ini serta memaparkan masalah ini dalam bentuk skripsi dengan judul: **“KEKUATAN HUKUM PINJAM NAMA PADA AKTA JUAL BELI DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 19 UPA JO PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997 MENGENAI PENDAFTARAN TANAH”**

B. Identifikasi Masalah

Atas pemaparan latar belakang penelitian diatas, penulis merumusi permasalahan dalam penulisan hukum sebagai berikut;

1. Bagaimana Kekuatan Hukum Perjanjian Pinjam Nama (*nominee*) Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Kepada Para Pihak Yang Bersangkutan Dalam Perjanjian Pinjam Nama (*nominee*)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang sudah diuraikan, adapun tujuan yang hendak dicapai dari penulisan ini adalah;

1. Untuk mengetahui dan mengkaji kekuatan hukum dalam menjalankan perjanjian pinjam nama (*nominee*)
2. Untuk mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum dari bagi para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian pinjam nama (*nominee*)

D. Kegunaan Penelitian

Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat pada penulis serta pembaca pada umumnya yang dapat ditinjau dari aspek teoritis serta praktis, yaitu:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Diharapkan bisa menambah pengetahuan penulis dalam menguasai hukum perdata terutama tentang Perjanjian Pinjam Nama (*nominee*)
 - b. Diharapkan dapat menambah referensi yang bisa berguna dalam bidang akademis juga merupakan salah satu bahan kepustakaan.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Bagi Mahasiswa

- 1) Melatih metode berpikir serta mencari penyelesaian dalam permasalahan utamanya dibidang perjanjian pinjam nama (*nominee*)
- 2) Menggunakan ilmu yang didapat pada bangku perkuliahan kedalam penulisan hukum ini.
- 3) Bagi masyarakat dan praktisi serta instansi terkait diharapkan hasil penelitian ini bisa berguna dalam membagikan masukan yang bersifat positif

b. Bagi Masyarakat

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum dan juga bagi para pihak yang bersangkutan, dapat dimanfaatkan untuk memberikan informasi khususnya mengenai perjanjian pinjam nama (*nominee*).

E. Kerangka Pemikiran

Negara Indonesia adalah negara hukum, ini tidak Cuma berlandaskan pada kekuasaan belaka, namun pula bersumber kepada Pancasila, serta Undang-Undang Dasar 1945. Dapat diartikan bahwa Indonesia, sangat menjunjung Hak Asasi Manusia, serta menjamin seluruh masyarakat negaranya juga perannya di dalam hukum, juga wajib menjunjung tinggi hukum serta pemerintahan tanpa terkecuali. Dalam pandangan seorang tokoh terkenal sebagaimana dikatakan oleh Cicero, beliau berpendapat di mana ada masyarakat di situ ada hukum atau *ibi social* latin-nya dikenal (*ibi societas ibi ius*), sangat jelas pendapat tersebut

melahirkan suatu konsep bahwa setiap elemen kehidupan masyarakat pasti ada suatu peraturan yang mengatur yang disebut hukum, Negara hukum merupakan berasal dari terjemahan kata *rechtsstaat* atau dari kata *the rule of law*, dalam kepustakaan social Indonesia sering diterjemahkan atau diartikan sebagai Negara Hukum.

Pendapat Mochtar Kusumaatmadja demi menggapai ketertiban diusahakan terdapatnya kepastian hukum didalam kehidupan sehari hari manusia didalam penduduk, sebab manusia tidak akan bisa meningkatkan keahlianm bakat juga kemampuan mereka yang telah di anugerahkan oleh Tuhan kepadanya secara maksimal tanpa terdapatnya kepastian hukum serta ketertiban. (Kusumaatmadja, 2000, p. 3)

Pernyataan Indonesia merupakan negara hukum bisa dilihat dalam Penjelasan Umum Undang Undang Dasar tahun 1945, pada butir I mengenai Sistem Pemerintahan, menyatakan: Indonesia merupakan negara yang didasari oleh hukum (*rechtstaat*) bukan didasari pada kekuasaan belaka (*machtstaat*). Kata *rechtstaat* pada penjelasan umum menunjukkan bahwa konsep dari *rechtstaat* adalah untuk memberikan inspirasi bahkan mengilhami pendirian para proklamator dan para pendiri negara Indonesia, meskipun tidak harus secara langsung membandingkan kedua konsep *rechtstaat* dan konsep negara hukum Indonesia. Karena kedua konsep tersebut sangat berbeda dalam segi filosofi juga segi latar belakang budaya masyarakatnya (Suryawati, 2020, p. 11)

Menurut Arief Sidharta, dalam pandangan Scheltema beliau merumuskan unsur serta asas dari Negara Hukum secara baru, yang mencakup lima point yang berisikan:

- 1) Pengakuan, penghormatan, serta perlindungan Hak Asasi Manusia yang berakar dalam penghormatan atas martabat manusia (*human dignity*).
- 2) Penerapan asas kepastian hukum. Rule of law ditujukan guna terjaminnya kepastian hukum didalam masyarakat. Hukum berusaha mencapai kepastian hukum juga tingkat prediktabilitas yang tinggi yang membuat dinamika koeksistensi pada masyarakat menjadi “*predictable*” atau mudah ditebak. Asas-asas yang termasuk atau memiliki kaitan dengan asas kepastian hukum antara lain:
 - a) Asas legalitas, konstitusionalitas, dan supremasi hukum;
 - b) Asas hukum mengatur berbagai peraturan tentang cara pemerintah dan pejabatnya melakukan tindakan negara;
 - c) Asas non-retroaktif peraturan perundang-undangan yang tidak berlaku surut, sebelum undang-undang itu menjadi wajib, terlebih dahulu harus diumumkan dan diumumkan dengan baik;
 - d) Asas peradilan bebas, independent, imparial, dan objektif, rasional, adil dan manusiawi;
 - e) Asas non-liquet, hakim tidak boleh menolak perkara karena undang-undangnya tidak ada atau tidak jelas;

f) Hak asasi manusia harus dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan harus dijamin perlindungannya.

3). Dalam penerapan persamaan (Similia Similius atau persamaan di depan hukum) dalam suatu negara hukum, pemerintah tidak boleh memberikan hak istimewa atau mendiskriminasi kepada individu atau kelompok tertentu

4). Asas demokrasi, yang artinya semua orang memiliki hak juga kesempatan yang sejajar dalam berpartisipasi pada pemerintahan atau mempengaruhi tindakan pemerintah.

5). Negara serta pegawai negeri sipil menjalankan tugasnya sebagai pegawai negeri pada rangka mencapai kesejahteraan bersama sesuai dengan tujuan negara itu. (Sidharta, 2004)

Satjipto Rahardjo berpendapat, bahwa guna membangun negara hukum diperlukan suatu proses yang cukup lama serta 14ocial14, tak Cuma aturan perundang undangan saja yang mesti ditata dan dikelola sebaik mungkin, tetapi diperlukan juga suatu kelembagaan yang kuat serta kokoh pada kewenangan-kewenangan yang luar biasa serta mandiri juga terlepas dari intimidasi atau ikut campur dari Lembaga eksekutif atau 14ocial1414ive, yang dilaksanakan oleh sumber daya manusia yang memiliki moral baik serta teruji yang menghasilkan tidak mudah terjatuh di luar skema yang diperuntukkan baginya demi ter realisasikan suatu kepastian hukum yang patut akan keadilan. (Rahardjo, 2000, p. 17)

Setelah membahas bentuk dari negara hukum Indonesia yang telah ditinjau pada pasal 1 ayat 3 UUD 1945, pada buku *Negara Hukum Indonesia, Analisis Yuridis Normatif Tentang Unsur-unsurnya*, Azhary menyatakan beberapa ciri yang bisa digunakan untuk mendeskripsikan Indonesia adalah negara hukum. Terdapat 7 ciri menurut Azhary mengenai negara hukum dalam bukunya seperti berikut:

1. Hukum bersumber pada Pancasila;
2. Berkedaulatan rakyat;
3. Pemerintahan berdasarkan atas 15ocial konstitusi;
4. Persamaan kedudukan di dalam hukum dan pemerintahan;
5. Kekuasaan kehakiman yang bebas dari pengaruh kekuasaan lainnya;
6. Pembentukan undang-undang oleh Presiden 15ocial15-sama dengan DPR;
7. Dianutnya 15ocial MPR.

Alinea ke IV yang ada pada Pembukaan Undang Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 menyatakan:

“Kemudian dari pada itu, untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia, yang melindungi segenap bangsa Indonesia, dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia, yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan

social, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu, dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia, yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan, serta dengan perwujudan suatu keadilan social, bagi seluruh rakyat Indonesia”

Dalam Pembukaan UUD 1945 dalam Alinea IV tertuang cita-cita serta tujuan dari negara Indonesia. Salah satu tujuan dari negara Indonesia yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia serta seluruh tumpah darah Indonesia guna mengembangkan kesejahteraan umum masyarakat. Tujuan yang tercantum dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut kemudian diwujudkan pada Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945 yang menjadi penentu untuk kesejahteraan rakyat.

Isi dari Alinea ke IV tersebut mempunyai amanat berupa konsekuensi hukum, konsekuensi ini menugaskan pemerintah bertugas tidak Cuma sebagai pelaksana tugas pemerintahan saja, akan tetapi pemerintah pun harus bisa menjunjung tinggi kesejahteraan social bagi segenap rakyat Indonesia lewat pembangunan nasional yang didalamnya terdapat asas perlindungan hukum untuk segenap rakyat Indonesia demi mencapai keadilan (SARAS LARASATI, 2018)

Hak-hak dasar seorang manusia terlahir secara kodrati serta muncul dari hasil pergaulan hidup manusia (Noor, 2006) Mengutip John Locke yang diartikan hak dasar manusia yang lahir secara kodrati merupakan hak yang sudah mengikat terhadap manusia dalam wujud berupa anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang mesti dimiliki semua umat manusia agar dapat hidup juga melakukan kehidupan dasarnya, seperti hak hidup, hak untuk merdeka, serta hak milik.

Semua rakyat negara Indonesia mempunyai hak yang gunanya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang sudah tertulis dalam Pasal 28D ayat 1 Undang Undang Dasar 1945. Yang menyebutkan:

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Selanjutnya di jelaskan pada ayat 3 Pasal 33 UUD 1945 yang pasal tersebut adalah undang-undang yang membahas perihal Pengertian dari Perekonomian, Pemanfaatan Sumber Daya Alam, juga Prinsip Perekonomian Nasional, sebagai berikut:

3. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pasal 33 ayat 3 tersebut mencantumkan tentang dasar demokrasi ekonomi Indonesia. Struktur ekonomi pada dasarnya harus sama dengan tujuan juga cita cita dari negara Indonesia yaitu sistem ekonomi Pancasila.

Hal itu dikarenakan sistem ekonomi pada suatu negara harus berhubungan satu sama lain dengan sistem hukum. Suatu struktur ekonomi yang diinginkan akan mudah terwujud dengan sesuainya penegakan asas-asas hukum, begitupun sebaliknya struktur ekonomi yang diinginkan akan terhambat jika penegakan asas-asas hukum tidak sesuai.

Dasar demokrasi ekonomi yang terdapat dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 mengartikan bahwa produksi dikerjakan oleh semua, untuk semua dibawah pimpinan atau penilikan para anggota masyarakat. Kemakmuran masyarakat-lah merupakan tujuan utama, bukan kemakmuran seseorang saja. Lalu dijelaskan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Teori Hukum Pembangunan Mochtar Kusumaatmadja sebagai *middle-range theory*. Menyatakan bahwa demi mencapai tujuan pembangunan masyarakat sebagaimana yang diharapkan, maka peraturan perundang-undangan secara keseluruhan harus sesuai dengan hukum yang berlaku dan menjadi cerminan terhadap nilai yang berlaku di masyarakat. (Nugroho Wahyu, 2017)

Mengingat kegunaanya sifat hukum, intinya merupakan konservatif yang artinya, hukum memiliki sifat memelihara serta memiliki sifat untuk mempertahankan yang sudah tercapai. Fungsi demikian dibutuhkan oleh

semua rakyat, tidak terkecuali masyarakat yang tengah membangun, sebab terdapat hasil-hasil yang mesti dipelihara, dijaga serta diamankan. Namun, masyarakat, yang tengah membangun, yang artinya masyarakat yang sedang berubah cepat, tidak cukup memiliki fungsi hukum seperti itu saja. Hukum pun mesti dapat membantu dalam proses perubahan yang terjadi di masyarakat tersebut. Pandangan tua mengenai hukum yang memberatkan fungsi pemeliharaan ketertiban dalam arti statis, dan menekankan sifat konservatif dari hukum, menganggap bahwa hukum tidak dapat memainkan suatu peranan yang berarti pada proses pembaharuan (Kusumaatmadja, 2002, p. 14)

Mochtar Kusumaatmadja pada Teori Hukum Pembangunan juga menggunakan kerangka acuan yang ditujukan kepada pandangan hidup masyarakat juga bangsa Indonesia yang meliputi struktur, kultur, dan substansi, sesuai dengan yang diutarakan oleh Lawrence F. Friedman. Yang memberikan dasar dari fungsi, hukum dalam sarana pembaharuan masyarakat, dan hukum sebagai suatu sistem yang sangat penting dan dibutuhkan untuk bangsa Indonesia terutama dengan statusnya sebagai Negara yang sedang berkembang. (Nugroho Wahyu, 2017)

Ditegaskan oleh Sunaryati Hartono di dalam bukunya yang berjudul Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia “Mengenai pembangunan harus mengejar keselarasan, keseimbangan dan keserasian tidak hanya mengejar kepuasan batiniah dan kemajuan lahiriah sehingga pembangunan itu merata di seluruh Tanah Air”. Dari pengertian tersebut dapat ditegaskan bahwa

Pembangunan nasional adalah pembangunan yang harus dilakukan secara berkesinambungan di dalam segala bidang (Hartono, 1988, p. 3)

Konsep hukum pembangunan diatas ditujukan agar pemberdayaan fungsi hukum dapat meningkat dalam kehidupan masyarakat yang sedang dalam pembangunan. Dalam hukum pembangunan juga menjelaskan terkait bagaimana proyeksinya. Proyeksi itu meliputi penentuan aspek yang seperti apa yang sebaiknya dilakukan pembaruan dan juga penyiapan sumber daya yang menjalankannya.

Dimensi dan ruang lingkup Teori Hukum Pembangunan Mochtar Kusumaatmadja adalah merupakan modifikasi dan adaptasi dari Teori Roscoe Pound yaitu "*Law as a Tool of Social Engineering*". Selain itu, Teori Hukum Pembangunan Mochtar Kusumaatmadja juga dipengaruhi cara berfikir Herold D. Laswell dan Myres S. Mc Dougal (*Policy Approach*). Kemudian teori dan cara berfikir tersebut disesuaikan dengan kondisi yang ada di Indonesia.(Nugroho Wahyu, 2017)

Teori Kepastian Hukum sebagai *applied theory* penelitian ini. Kepastian adalah salah satu ciri yang erat dan tak bisa Hukum akan kehilangan makna jika tidak terdapat nilai kepastian dan tidak bisa digunakan sebagai pedoman bagi perilaku seluruh masyarakat oleh karena itu kepastian merupakan salah satu tujuan dari hukum.(Riski, 2016). Normatif kepastian hukum ialah ketika suatu peraturan perundang-undangan diciptakan serta diundangkan secara pasti, sebab mengatur secara

jelas dan logis, mengakibatkan tidak terjadinya keraguan dikarenakan munculnya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Jan Michiel Otto mendefinisikan Kepastian hukum sebagai beberapa kemungkinan dalam situasi tertentu:

- 1) Terdapat aturan - aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan. (Soeroso, 2011)

Pendapat Sudikno Mertokusumo tentang kepastian hukum menyatakan bahwa, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan (Mertokusumo, 2007, p. 160) Kepastian hukum menuntut pihak pihak yang berwenang, berkompeten serta berwibawa untuk bekerja keras dalam melakukan upaya pengaturan

hukum dalam perundang-undangan yang telah diciptakan agar aturan-aturan itu mempunyai aspek yuridis yang bisa menjadi jaminan hadirnya kepastian yang menunjukkan bahwa hukum itu berfungsi sebagai suatu peraturan yang mesti ditaati. (Zainal, 2012)

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum persis dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum sedang dilaksanakan. Diperlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri dalam penciptaan kepastian hukum didalam peraturan perundang undangan. (Manulang, 2007, p. 95)

Pendapat Utrecht tentang kepastian hukum mengandung dua pengertian; yang pertama terdapat aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua merupakan keamanan hukum bagi semua individu dari kesewenang-wenangan pemerintah sebab dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu (Syahrani, 1999, p. 23). Sifat umum dari aturan-aturan hukum menunjukkan bahwa tujuan hukum semata-mata untuk kepastian hukum dan bahwa hukum tak memiliki tujuan dalam mewujudkan keadilan atau kemanfaatan (Ali, 2002, p. 82),.

Pendapat yang dikutip dari buku Sutarno, bahwa Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang melakukan sebuah janji terhadap individu lain atau dimana kedua orang tersebut saling berjanji

untuk melakukan suatu hal. Dari peristiwa tersebut muncul suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak yang disebut sebagai perikatan. Yang artinya hubungan antara perjanjian dengan perikatan bahwa perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah salah satu sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian. (Sutarno, 2003, p. 74)

Didalam pelaksanaan perjanjian berkontrak terdapat lima asas yang harus dipenuhi agar kontrak tersebut sah. Semua orang dapat secara bebas membuat suatu perjanjian asalkan perjanjian tersebut memenuhi syarat sah dalam perjanjian juga tidak melanggar hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum masyarakat. Kelima asas tersebut adalah:

1. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)
2. Asas Konsensualisme (*consensualism*)
3. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servand*)
4. Asas Itikad Baik (*good faith*)
5. Asas Kepribadian (*Personality*)

Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara berbunyi ”*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Sebagaimana tertulis pada Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sudah menyebutkan bahwa semua perjanjian yang secara sah dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Terdapat asas yang penting didalam hukum perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak (*Freedom of contract*). Kebebasan dalam asas

tersebut artinya perwujudan dari kehendak bebas sebagai pancaran hak asasinya. Asas ini juga berhubungan dengan isi perjanjian, dalam arti guna menentukan “apa” dan “siapa” dalam perjanjian itu saat diadakan. Kata “semua” memiliki maksud berupa seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal ataupun tidak dikenal oleh undang-undang (Badruzaman, 2001)

Subekti membuat kesimpulan bahwa dari ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata terkandung suatu asas tentang kebebasan didalam pembuatan perjanjian (kebebasan berkontrak). Gagasan utama dalam kebebasan berkontrak berkaitan dengan penekanan akan persetujuan dan maksud serta kehendak para pihak juga berkaitan pada pandangan bahwa kontrak adalah hasil dari pilihan bebas (*free choice*) yang mengartikan bahwa kebebasan untuk memilih dan membuat kontrak, kebebasan dalam membuat dan tidak membuat kontrak, juga kebebasan para pihak dalam menentukan isi dari kontrak mereka, juga kebebasan untuk memilih subjek perjanjian. (Budhayati, n.d.)

Kebebasan dalam berkontrak adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Akibat hadirnya asas kebebasan berkontrak menyebabkan bentuk perjanjian yang berupa kata sepakat (konsesus lisan) saja sudah cukup. Apabila konsesus dernikian dituangkan pada akte 1 bertujuan cuma untuk kepentingan pembuktian semata. Sedangkan mengenai isinya , para pihak pada dasarnya bebas menentukan sendiri apa yang mereka inginkan. (Budhayati, n.d.)

Selanjutnya ada Asas Konsensualisme (*consensualism*) atau bisa disebut juga dengan Asas Kesepakatan Para Pihak. Pasal 1320 KUHPerdara terdapat 4 syarat sah perjanjian yaitu:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Dapat disimpulkan asas konsensualisme di dalam Pasal 1320 KUHPerdara terdapat salah satu syarat sahnya perjanjian diantara kedua belah pihak. Perjanjian sudah lahir semenjak di ucapkannya kata sepakat. Perjanjian sudah mengikat ketika kata sepakat telah dinyatakan atau diucapkan, sehingga tidak diperlukan kemabli formalitas tertentu. Akan tetapi bila dalam hal terdapat syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian di dalam undang-undang perjanjian harus tertulis. Dengan terdapatnya kata sepakat dalam perjanjian, dapat diartikan kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan dalam berkehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang dapat mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. (Abdullah, 2015)

Selanjutnya asas ke tiga adalah asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servand*) Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara ” *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”.

Dapat disimpulkan apabila terdapat sengketa saat pelaksanaan perjanjian ,maka hakim dengan dapat memaksa dengan keputusannya agar membuat pihak yang melanggar perjanjian untuk melaksanakan hak serta kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat,bahkan hakim dapat meminta pihak yang lain membayar ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum ,sehingga secara pasti memiliki perlindungan hukum.

Selanjutnya adalah Asas Itikad Baik (*good faith*). Asas ini tertulis pada pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang menyatakan “*Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”. Pada asas Itikad Baik bisa di simpulkan bahwa kedua belah pihak mesti melakukan substansi kontrak yang didasari oleh kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

Dengan itikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian haruslah jujur, terbuka dan saling percaya . Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-tutupi keadaan sebenarnya.

Lalu ada asas terakhir yaitu adalah Asas Kepribadian (*personally*). Asas kepribadian yang memiliki arti bahwa isi dari perjanjian hanya mengikat para pihak yang bersangkutan dalam cara personal dan tidak mengikat para pihak yang tidak bersangkutan di dalam perjanjian.

Seseorang hanya bisa mewakili orang lain pada pembuatan perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1315 KUHPer menegaskan “*Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau per-janjian selain untuk dirinya sendiri*” yang dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. (M. Muhtarom, 2014)

F. Metode Penelitian

Dalam sebuah penelitian metode penelitian ditujukan agar dalam suatu penelitian dapat membahas dan mengetahui suatu problematika. maka dari itu metode pendekatan tertentu yang bersifat ilmiah sangat diperlukan. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini yaitu:

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian dilakukan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis artinya penelitian yang dapat menggambarkan arau mendeskripsikan fakta dari suatu peraturan yang relevant dengan teori-teori hukum yang saling berkaitan serta praktik pelaksanaan yang menyangkut permasalahan dalam skripsi ini. Deskriptif analitis menurut Suharsimi Arikunto merupakan penelitian yang ditujukan untuk mengumpulkan informasi tentang status gejala yang ada, gejala merupakan suatu keadaan yang apa adanya disaat penelitian dilakukan. (Arikunto, 2011, p. 45)

Dalam penulisan ini penulis mencoba untuk mengkaji serta menganalisis terkait pengalihan kekuatan hukum pinjam diatas akta jual beli

di hubungkan dengan pendaftaran tanah.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan yuridis normatif merupakan metode pendekatan yang dipakai pada penulisan ini. Pengertian dari pendekatan ini yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, sas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. (Yadiman, 2019, p. 97)

Pendekatan yuridis normatif digunakan pada penelitian ini oleh penulis karena menggunakan pendekatan lewat peraturan perundang-undangan, maksudnya pada penelitian ini penulis lebih mregutamakan data sekunde sebagai bahan utama dalam penelitian ini. Pada hal ini peraturan perundang undangan yang berkaitan dengan ketentuan mengenai kekuatan hukum perjanjian pinjam nama/nominee diatas akta jual beli.

3. Tahap Penelitian

Dalam penelitian ini terdapat tahap tahap yang dilakukan diantara lain:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji penelitian kepustakaan merupakan penelitian yang berfokus pada data sekunder secara sistematis pada mengumpulkan serta mengolah bahan pustakan yang nantinya dimuat menjadi bentuk layanan yang memiliki sifat yang

edukatif, informatif, serta rekreatif kepada masyarakat. Penelitian kepustakaan ini digunakan guna menemukan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

1) Bahan-Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat yang termuat pada Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Peraturan Pemerintah no 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran Tanah

2) Bahan-Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan terkait bahan hukum primer sehingga dapat membantu untuk mengalasia, mengkaji, juga untuk memahai bahan hukum primer yang bisa didapatkan lewat buku-buku referensi, jurnal huku,. hasil penelitian hukum serta karya ilmiah yang relevan dengan kekuatan hukum perjanjian pinjam nama/nominee diatas akta jual beli.

3) Bahan-Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang membantu memberi petunjuk serta penjelasan atas bahan hukum primer serta sekunder. Seperti kamus, ensiklopedia dan lain sebagainya

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan merupakan sumber data yang memperoleh data yang bersifat primer. Studi atau penelitian dilapangan yang dimaksudkan untuk memperoleh data primer dengan menganalisa

kekuatan hukum perjanjian pinjam nama/nominee diatas akta jual beli.untuk menunjang data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini Teknik pengumpulan data menggunakan cara Studi Dokumen (*Document Research*). Studi dokumen adalah Teknik pengumpulan yang memakai cara menggunakan serta mempelajari dokumentasi atau dokumen dalam rupa arsip-arsip catatan, ataupun tabel, tempat yang dijadikan penelitian, dimana dengan dokumen yang ada akan memberikan gambaran yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.

5. Alat Pengumpulan Data

Dalam Alat Pengumpulan Data Adapun alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu melakukan mengumpulkan data kepustakaan melalui cara inventarisasi data-data hukum seperti buku, jurnal serta alat tulis untuk mencatat data yang diperoleh, kemudian perangkat laptop, telepon genggam untuk melakukan pengetikan beserta sarana pendukung lain yang memudahkan dalam penelitian berlangsung untuk pengumpulan Analisis Data

Peneliti menggunakan analisis data yang didapat dari hasil penelitian kepustakaan juga hasil penelitian lapangan ini nantinya di analisis menggunakan metode Yuridis Kualitatif. Metode Yuridis Kualitatif

dilakukan melalui menyusun secara sistematis, menghubungkan permasalahan yang diteliti satu sama lain dengan berlaku ketentuan perundang-undangan yang lain.

Pada penelitian ini digunakan metode analisis berupa, metode Yuridis Kualitatif yang merupakan data yang diperoleh dari penelitian yang bersifat uraian, teori-teori, serta pendapat ahli yang disusun secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan cara penafsiran hukum sistematis konstruksi hukum yang tidak menggunakan rumusan matematika.

6. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian yang berlokasi di tempat yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang akan diangkat oleh peneliti yang berhubungan dengan penulisan ini, yaitu :

- a. Lokasi Studi Kepustakaan
 1. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jl Lengkong Dalam No. 17 Bandung
 2. Dinas Perpustakaan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat (DISPUSIPDA JABAR) Alamat. Jl. Kawalayaan Indah II No. 4 Soekarno Hatta Bandung.

b. Lokasi Studi Lapangan

1. Universitas Pasundan Bandung, Fakultas Hukum,
Jl. *Lengkong* Besar No.68 Bandung
2. Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, Jl. L. L.
R.E. Martadinata No.74-80, Cihapit, Kec. Bandung
Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat 40114
3. PASUNDAN LAW FIRM Graha Mulia Sejahtera, Jl.
Terusan Jakarta No.175A, Antapani Kulon, Kec.
Antapani, Kota Bandung, Jawa Barat 40291

7. Jadwal Penelitian

Judul Penelitian : KEKUATAN HUKUM PINJAM NAMA (*NOMINEE*)
PADA AKTA JUAL BELI DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 19
UUPA JO PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN 1997
MENGENAI PENDAFTARAN TANAH

Nama : Rafy Muhammad Khilzy Henrya S

NPM : 181000273

No SK Bimbingan : 574/UNPAS.FH.D/Q/IX/2021

Dosen Pembimbing : DR. Dedy Hernawan, S.H.,M.Hum.

G. Sistematika Penulisan dan Outline

Agar mempermudah penyusunan penulisan skripsi ini, penulis memberikan gambaran umum dari skripsi ini yang terbagi atas lima bab yang saling terkait satu sama lain sehingga membuat suatu rangkaian yang berkesinambungan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Penelitian
- B. Identifikasi Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Kegunaan Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
 - 1. Spesifikasi Penelitian
 - 2. Metode Pendekatan
 - 3. Tahap Penelitian
 - 4. Teknik Pengumpulan Data
 - 5. Alat Pengumpulan Data
 - 6. Analisis Data
 - 7. Lokasi Penelitian
 - 8. Jadwal Penelitian

BAB II TINJAUAN TEORITIS MENGENAI PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) PADA PRAKTIK JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH

- A. Perjanjian pada Umumnya
 - 1. Pengertian Perjanjian
 - 2. Syarat Sahnya Perjanjian
 - 3. Asas Asas Perjanjian
 - 4. Perlindungan Hukum Perjanjian
 - 5. Perjanjian Nominaat dan Inominaat
- B. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah
 2. Asas Asas Pendaftaran Tanah
 3. Objek Pendaftaran Tanah
- C. Hak Milik Atas Tanah
1. Pengertian Hak Atas Tanah
 2. Hak Milik
 3. Subjek Hak Milik
 4. Terjadinya Hak Milik
 5. Peralihan Hak Milik
- D. Perjanjian Pinjam Nama (*nominee*)
1. Pengertian Perjanjian Pinjam Nama (*nominee*)
 2. Unsur Unsur Perjanjian Pinjam Nama (*nominee*)
 3. Asal Usul Perjanjian Pinjam Nama (*nominee*) di Indonesia

BAB III

PELAKSANAAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) PADA JUAL BELI TANAH DI INDONESIA

A. Pelaksanaan Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*)

Diatas Akta Jual Beli Tanah

B. Proses Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*)

Diatas Akta Jual Beli Tanah

C. Sahnya Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) dalam Hak Milik Atas Tanah

D. Perlindungan Hukum pada Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*)

BAB IV

ANALISIS KEKUATAN HUKUM PINJAM NAMA DIATAS AKTA JUAL BELI DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 19 UUPA JO PP 24 TAHUN 1997 MENGENAI PENDAFTARAN TANAH

A. Kekuatan Hukum Perjanjian Pinjam Nama

(*Nominee*) Diatas Akta Jual Beli

- B. Perlindungan Hukum Kepada Para Pihak Yang
Bersangkutan Dalam Perjanjian Pinjam Nama
(*Nominee*)

BAB V

PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA