

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM JUAL
BELI TANAH DAN BANGUNAN RUMAH SECARA *NOMINEE* ANTARA
PIHAK YANG BERBEDA KEWARGANEGARAAN (Analisis Putusan
Banding Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 12/Pdt/2014/PT.DPs)**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

PRAMITHA CHINDI

02011281419220

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
INDRALAYA**

2018

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Pramitha Chindi Pramana
NIM : 02011281419220
Program Kekhususan : Hukum Perdata

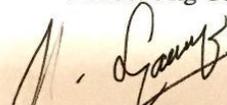
Judul Skripsi

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN RUMAH SECARA *NOMINEE* ANTARA PIHAK YANG BERBEDA KEWARGANEGARAAN (Analisis Putusan Banding Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 12/Pdt/2014/PT.DPs)

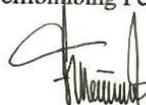
Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 11 Juli 2018 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,


Dr. M. Syaifuddin, S.H.,M.Hum
NIP. 197307281998021001

Pembimbing Pembantu,


Hj. Mardiana, S.H.,M.H
NIP. 198208112014042001



Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,

Dr. Febrian, S.H.,M.S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa : Pramitha Chindi
Nomor Induk Mahasiswa : 02011281419220
Tempat/Tgl.Lahir : Muba 07 Desember 1996
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 4 - Juli - 2018



Pramitha Chindi

NIM 02011281419220

Motto :

***“THESE MOUNTAINS THAT YOU ARE CARRYING,
YOU WERE ONLY SUPPOSED TO CLIMB.” (Najwa Zelican)***

***The harder you work for something, the greater you'll feel when you finally
achieve it.***

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

- ❖ Allah SWT
- ❖ Orang tua tercinta
- ❖ Kakak serta Adikku tersayang
- ❖ Sahabat - Sahabatku
- ❖ ALSA LC UNSRI
- ❖ Almamaterku

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb.

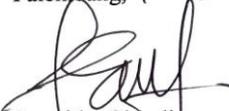
Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan kesempatan, kekuatan, dan kesehatan serta atas segala berkat dan rahmat-nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan mengangkat judul mengenai **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN RUMAH SECARA *NOMINEE* ANTARA PIHAK YANG BERBEDA KEWARGANEGARAAN (Analisis Putusan Banding Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 12/Pdt/2014/PT.DPs)”**. Penulisan skripsi ini ditulis dalam rangka untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Kelancaran penulisan skripsi ini selain atas limpahan karunia dari Allah SWT, juga atas dukungan orang tua, pembimbing, dan juga teman-teman sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan selama penulisan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini nantinya dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Semoga Allah SWT senantiasa memberkahi dan melindungi kita semua
Aamiin.

Wasalamu’alaikum Warahmatullah Wabarakatuh

Palembang, 4 - Juli - 2018


Pramitha Chindi
NIM. 02011281419220

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas bantuan, bimbingan, dan saran yang telah diberikan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Prof. Dr. Abdullah Gofar, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. M. Syaifuddin., S.H M.Hum., selaku pembimbing utama yang banyak membantu dan bersedia membimbing saya tanpa lelah serta memberikan nasehat dan pengarahan sampai penulisan skripsi ini selesai;
6. Ibu Hj. Mardiana, S.H., M.H selaku pembimbing pembantu yang juga memberikan waktunya untuk membimbing saya menyelesaikan skripsi ini;
7. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum selaku penasehat akademik yang telah memberikan arahan, dukungan dan nasehat dalam menyusun rencana perkuliahan selama ini;
8. Kedua Orang Tua saya yang amat sangat saya cintai, Bapak Sri Pramana Ngusada, S.E dan Ibu Neti Triani, terima kasih atas kasih sayang yang telah

diberikan selama ini beserta nasehat, dukungan dan doa yang tak kunjung putus kepada saya;

9. Kakak saya Chindora Anggi Pramana, S.E. serta adik saya Chrisnanta Pandu Pramana, yang amat saya cintai dan saya kasihi, terima kasih banyak atas dukungannya dan semoga kita dapat menjadi anak yang dapat membanggakan dan membahagiakan orang tua;
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar memberikan ilmu kepada mahasiswa, serta selalu memberi dukungan untuk terus mengejar cita-cita dan menjadi insan yang berguna di masa mendatang;
11. Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana prasarana selama penulis menjalani perkuliahan;
12. Sahabat Perkuliahanku “Zettaz”, Afifah Yuri Nastiti yang menjadi penolong terakhir dikondisi skripsi mampet, Dwi Yulyata Barus yang menjadi teman makan ayam gepuk, Fitri R. Aulia yang selalu menjadi penghibur dikala kelas kuliah, Gracia Priska Velia yang dari awal perkuliahan bahkan sejak SMA selalu menjadi tempat berkeluh kesah apapun itu serta menjadi yang pertama yang Indik repotin, Juwita Manurung yang selalu menjadi penyemangat secara tidak langsung, Riska Erdani yang menjadi teman bercerita dikala galau melanda, Suci Sulthana yang menjadi teman tertidak peduli tapi kepengen tau, serta Yuli Anggraeny yang dengan setia menemani indik hujan – hujan dikala *single fighter*. Serta segala bentuk bantuan yang tidak dapat Indik tuliskan satu persatu, kalian sahabat terhebat. Semoga persahabatan kita tidak akan usai setelah perkuliahan usai. *See You On Top, guys !*

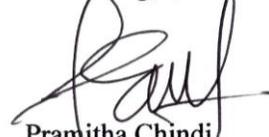
13. Sahabat – Sahabat terkasih, Ajie Rizky Nabawi, Remy Jaka Lie dan Rizky Juzuan Alif terimakasih kalian selalu memberikan waktu dan selalu ada untuk Indik dalam kondisi apapun serta membantu dalam mencari tanda tangan dosen pembimbing;
14. Sahabat – sahabat terhebat, Emilia Susan, Regita Arum, Monica Yunitri, Natasha KW, Fany, Chintia Wijaya, Almira Javiera, Dian Vidi, Frida Ananda, dan Rizky Viena yang senangtiasa memberikan semangat untuk Indik dapat menyelesaikan skripsi ini, serta bantuan – bantuan lainnya yang tidak bisa Indik tuliskan satu persatu. Semoga kalian sukses selalu dan selalu dalam lindungan Tuhan.
15. *Asian Law Students' Association Local Chapter* Universitas Sriwijaya dan orang-orang hebat di dalamnya terkhusus jajaran *Local Board* Keymisteri (2016/2017) atas kepercayaannya menjalankan tugas selaku *Manager Demisioner and Alumnus Division 2016/2017* beserta pengalaman organisasi yang begitu hebat dan ilmu yang telah diberikan dalam pembentukan karakter saya selama ini;
16. Fadillah Juliana, Ninda L, Nurul, Abang Indra Gunawan, Aprilia Yollanda, Mutia Kanza, serta semua teman – teman yang telah membantu dan menyemangati Indik dalam menyelesaikan skripsi ini.
17. Teman-teman PLKH Kelas G Semester Ganjil Tahun Ajaran 2017/2018, terkhusus Kelompok Perdata G1 atas pengalaman dan berbagi ilmu yang sangat luar biasa. Terimakasih atas penghargaan Juara Peradilan Semu Perdata yang kita perjuangkan bersama;

18. Teman – Teman KKL di DPRD Provinsi Sumsel, Ajeng, Andita, Besta, Candra, Gracia, Juwita, serta Intan yang telah berjuang bersama demi terpenuhi SKS untuk menyelesaikan perkuliahan ini.

19. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini, nama kalian tetap tertulis di dalam hati saya.

Semoga amal baik yang diberikan semua pihak mendapatkan imbalan yang setimpal dari Allah SWT dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.

Palembang, 4 - Juli - 2018



Pramitha Chindi
NIM, 02011281419220

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK	xv
BABI. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
1. Manfaat Teoritis.....	11
2. Manfaat Praktis	11
E. Ruang Lingkup.....	12
F. Kerangka Teori dan Konsep	13
G. Metode Penelitian	20
1. Tipe Penulisan	20
2. Pendekatan Penelitian	21

3. Bahan Penelitian	22
4. Teknik Analisis Bahan Hukum	23
5. Teknik Penarikan Kesimpulan	24

BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN, DAN PENANAMAN MODAL ASING

A. Perjanjian	25
1. Pengertian Perjanjian dan Unsur – Unsur Perjanjian.....	25
2. Asas – Asas Perjanjian.....	27
3. Syarat – Syarat Sahnya Perjanjian	32
4. Macam – Macam Perjanjian	37
5. Berakhirnya Perjanjian.....	39
B. Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan.....	41
1. Pengertian dan Macam – Macam Hak atas Tanah.....	41
2. Pengertian Bangunan diatas Tanah yang dikuasai dengan Hak Milik.....	48
3. Pengertian Jual Beli.....	49
4. Pengertian Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan Diatasnya...	50
C. Penanaman Modal Asing	53
1. Pengertian Penanaman Modal.....	53
2. Asas – Asas Penanaman Modal	54
3. Bentuk Hukum Penanaman Modal Asing.....	56
4. Hak dan Kewajiban Penanaman Modal Asing.....	57
5. Pengawasan dan Pembinaan Penanaman Modal Asing	59

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Kontruksi Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Rumah Secara *Nominee* Antara Warga Negara Indonesia Dan Warga Negatra Asing
1. Kedudukan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian61
 2. Fungsi Perjanjian Secara *Nominee*64
 3. Hak dan Kewajiban dalam Hubungan Para Pihak dalam Perjanjian.....67
- B. Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Secara *Nominee*
1. Kedudukan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Secara *Nominee*70
 2. Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Secara *Nominee*75
- C. Kekuatan Hukum Perjanjian Turunan Terhadap Perjanjian Jual Tanah dan Bangunan Rumah Secara *Nominee* antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing
1. Kedudukan Perjanjian Turunan dari Perjanjian *Nominee*78
 2. Sifat Perjanjian Turunan dalam Hubungan dengan Perjanjian *Nominee*.....83
 3. Kekuatan Hukum Perjanjian Turunan dari Perjanjian *Nominee*83
- D. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Turunan Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanh dan Bangunan Rumah secara *Nominee*
1. Bentuk Perlindungan Hukum85
 2. Proses Perlindungan Hukum89

BAB V. PENUTUP

- A. Kesimpulan93

B. Saran95

DAFTAR PUSTAKA.....97

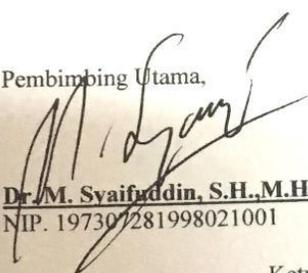
LAMPIRAN

ABSTRAK

Perjanjian *nominee* merupakan suatu upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki hak milik atas tanah yang dilarang oleh UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) dengan menggunakan kedok melakukan jual beli atas nama warga negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahkan Undang-Undang. Saito Hiromi (Warga Negara Asing) selaku pihak yang membeli tanah dan bangunan rumah dengan menggunakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan secara *nominee*, Choirul Anam (Warga Negara Indonesia) yang dengan kesepakatan menjadi pihak yang dinomineekan namun pada selanjutnya menjualnya tanpa izin dan pengetahuan Saito Hirmoni kepada pihak lainnya yaitu Suwito Hartoyo. Bagaimana konstruksi hukum serta kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* tersebut, bagaimana kekuatan hukum dalam perjanjian turunan dalam jual beli secara *nominee*, serta bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian turunan dalam jual beli secara *nominee*. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, menggunakan pendekatan perundang-undangan dan menggunakan sumber bahan hukum sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tertier. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa perjanjian *nominee* dianggap batal demi hukum begitupun dengan perjanjian turunannya. Perlindungan kepada pihak ketiga dapat dilakukan pencegahan oleh Instansi Pemerintah yang berwenang, dalam penanggulangan dilakukan melalui putusan hakim.

Kata Kunci : Hukum Perjanjian, Perjanjian Nominee, Perlindungan Hukum

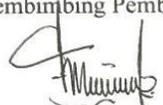
Pembimbing Utama,


Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP. 197307281998021001

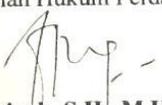
Disetujui oleh:

Inderalaya, 2018

Pembimbing Pembantu,


Hj. Mardiana, S.H., M.H
NIP. 198208112014042001

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata


Sri Turatmiah, S.H., M.Hum
NIP. 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan umat manusia mempunyai arti yang sangat penting. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh pangan dengan cara mendayagunakan tanah.¹

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:²

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan – bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas. napal, dan sebagainya)

Di samping itu, Maria R. Ruwastusi mengemukakan ada dua fungsi tanah, yaitu:

1) potensi ekonomis; dan 2) potensi budaya. Potensi ekonomis merupakan potensi yang dapat meningkatkan pendapatan masyarakat yang berada di atas tanah tersebut.

Tanah itu dapat dipergunakan dan dikelola oleh pemiliknya.

¹G. Kertasapoetra, dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991, hlm.1.

² H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafis, 2015, hlm. 7.

Tanah yang berfungsi ekonomi, dapat berupa tanah:

1. Hutan;
2. Sungai – sungai;
3. Gunung;
4. Sumber – sumber mineral; maupun
5. Lahan – lahan pertanian.

Tanah dari fungsi budaya merupakan bertemunya dua atau lebih budaya dalam suatu masyarakat. Sehingga pada tanah itulah masyarakat melakukan transaksi satu sama lain.³ Dewasanya pada saat ini kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya serta meningkatnya perekonomian di Indonesia dimana kebutuhan akan tanah ikut meningkat. Tanah tidak saja dipergunakan sebagai tempat tinggal, investasi property, juga sebagai tempat usaha dan sebagai jaminan kepada bank, untuk sewa – menyewa, keperluan usaha, serta jual beli. Seiring dengan berkembangnya zaman dalam memasuki era globalisasi, kemungkinan semakin terbukanya investor dari asing untuk berinvestasi serta membuka usaha maupun untuk memiliki property di Indonesia juga semakin besar.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah adalah bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. tanah sebagai bagian dari bumi yang sebagaimana

³*Ibid*, hlm. 9-10.

disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum”. Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.⁴

Di Indonesia sendiri dalam sistem agraria menganut asas nasionalisme yang ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Asas ini sama dengan asas hanya warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah seperti yang dikatakan dalam pasal 21 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum.

Asas kenasionalan; asas ini tercermin dalam ketentuan Pasal 1 UUPA yang menentukan: “bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasukn kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilaya Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Bahwa

⁴Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 9-10.

hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, serta ruang angkasa adalah hubungan yang versit abadi.⁵

Dalam asas nasionalisme ditegaskan bahwa orang asing tidak dapat memiliki tanah di Indonesia dan hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki tanah di Indonesia. Jadi tanah itu hanya disediakan untuk warga negara dari negara-negara yang bersangkutan. Asas nasionalisme ini terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 1 ayat (1) (2) dan (3). Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menyatakan yaitu "*seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia*".

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menyatakan yaitu "*Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan YME adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional*".

Ini menyimpulkan bahwasannya bumi, air, dan angkasa dalam wilayah Republik Indonesia menjadi hak bagi bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak daripada pemiliknya saja. Demikian pula , tanah-tanah di daerah dan pulau-pulau tidak semata-mata menjadi hak dari masyarakat asli daerah tersebut atau pulau yang bersangkutan saja. Pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA),

⁵H.M. Arba., *Op.cit*, hlm. 20.

dinyatakan bahwa “*Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi ,air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi* “.

Dengan demikian jelas bahwa warga negara asing atau badan usaha asing tidak mempunyai hak milik atas tanah yang berada di Indonesia. Namun warga negara asing dapat memiliki tanah di Indonesia dengan Hak Guna Usaha (HGU), Hak guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan Hak Sewa untuk Bangunan. Kesemua hak yang diberikan kepada warga negara asing oleh Pemerintah dinyatakan sudah cukup untuk memberikan peran kepada warga negara asing untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan di Indonesia. Hak-hak ini diberikan kepada asing dengan tujuan memajukan perekonomian di Indonesia tanpa mencederai dan melanggar dari asas nasionalitas dan asas kebangsaan yang dianut dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini secara garis besar telah diatur dalam Pasal 41 dan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan diatur lebih lanjut dalam PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai (HP) atas tanah. Akan tetapi, layaknya sebuah produk hukum bahwa tidak ada yang sempurna, hal ini tidak cukup untuk menghindari praktik – praktik penyeludupan hukum, ada saja celah bagi warga negara asing untuk dapat memiliki tanah di Indonesia, salah satunya dengan membuat perjanjian yaitu perjanjian *nominee* (*Nomine Agreement*) bukan hanya tanah namun juga menjalankan suatu perusahaan.

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*.⁶ Dari Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang atau lebih berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan.⁷

Perjanjian *nominee* merupakan suatu upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki hak milik atas tanah yang dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) selanjutnya disingkat UUPA adalah dengan jalan menggunakan kedok melakukan jual beli atas nama warga negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahkan peraturan. Disamping itu, dibuatkan suatu perjanjian antara warga negara Indonesia dan warga negara asing dengan cara pemberian kuasa, yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (warga negara Indonesia) dan memberikan kewenangan bagi penerima kuasa (warga negara asing) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak milik atas tanah tersebut.⁸

Melalui *Nominee Agreement* dibuatlah suatu struktur kepemilikan di mana pihak Indonesia berstatus sebagai *legal owner* atas perusahaan yang bertindak sebagai agen untuk melakukan kegiatan perdagangan, tetapi pihak asing berstatus *beneficiary*

⁶R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan; Pedoman Praktis Pembuat dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 3.

⁷*Ibid*, hlm. 4.

⁸Maria SW.Sumarjon,, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2006, hlm. 162.

owner yang mengendalikan perusahaan agen.⁹ Pada Pasal 1233 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan sumber perikatan adalah suatu hubungan hukum di bidang hukum kekayaan dimana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi dari pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Sedangkan perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁰

Untuk sahnya suatu perjanjian telah diatur menurut Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata diantaranya ada empat syarat yaitu; sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan (keduanya adalah syarat subjektif), suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal (keduanya adalah syarat objektif). Perjanjian *nominee (Nominee Agreement)* dianggap telah bertentangan syarat sah perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu suatu hal yang halal dimana hal tersebut adalah syarat objektif yang menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak sah. Karena perjanjian *nominee (Nominee Agreement)* tersebut pada dasarnya bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwasannya yang boleh memiliki tanah di Indonesia hanya Warga Negara Indonesia, bukan Warga Negara Asing. Hal inilah yang mendasari Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 12/Pdt/2014/PT.Dps yang mengadili perkara antara Saito

⁹Suharnoko, *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana, 2004, hlm. 55.

¹⁰*Ibid.*, hlm.119.

Hiromi yang selanjutnya disebut Penggugat/Pembanding melawan Choirul Anam selanjutnya disebut Tergugat I/Terbanding I, Suwito Hartoyo selanjutnya disebut Tergugat II/Terbanding II dan Kantor Pertanahan Kota Denpasar selanjutnya disebut Tergugat III/ Terbanding III.

Dalam hal tersebut Pembanding melakukan banding terhadap Choirul Anam, Suwito Hartoyo, dan Kantor Pertanahan Kota Denpasar karena pada tahun 1997 Pembanding membeli tanah beserta bangunan rumah, tanah hak milik No.2366 / Pemecutan Kelod, luas 180 m², atas nama Anak Agung Made Mahardika terletak di Kompleks Perumahan Lady Garden Kavling 9 Jalan Gunung Sopotan No. 99 Denpasar. Dikarenakan Penggugat adalah seorang warga Negara Asing yang sesuai ketentuan dari Hukum Pertanahan di Indonesia tidak dimungkinkan memiliki dan membeli tanah beserta bangunan rumah, maka sesuai Akta Jual beli No. 137/Dps.B/1997 tertanggal 12 September 1997 yang dibuat dihadapan notaris / PPAT Josef Sunar Wibisino, SH. Penggugat dan Tergugat I sepakat meminjam nama Terbanding I (Choirul Anam) untuk menjadi atas nama dalam sertifikat, selanjutnya perubahan sertifikat tertanggal 30 September 1997 menjadi sertifikat Hak Milik No. 2366/Pemecutan Kelod, luas 180m², atas nama Choirul Anam dan sertifikat tersebut dipercayakan untuk dipegang oleh Tergugat I, adapun biaya pembelian rumah dan biaya pengurusan akta jual beli, serta sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Denpasar melalui kantor notaris semua dari uang Penggugat, karenanya tanah dan bangunan rumah tersebut sah milik Penggugat.

Kemudian Tergugat I sekitar bulan November 2010 tanpa pengetahuan dan izin dari Pembanding selaku yang berhak atas tanah dan bangunan rumah telah menjual tanah dan bangunan rumah kepada Tergugat II sesuai Akta No. 648/2010, tertanggal 29 November 2010 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT I Made Arnaja, SH. di Denpasar. Tergugat II tanpa hak dan izin dari Pembanding telah mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Tergugat III) dan olehnya pada tahun 2010 sertifikat telah diterbitkan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2366/Pemecutan Kelod, luas 180 m², atas nama Suwito Hartoyo, karenanya perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan telah merugikan Penggugat.¹¹

Di dalam putusan tersebut belumlah jelas bagaimana perlindungan terhadap pihak ketiga yang membeli tanah dan bangunan rumah yang dilakukan secara perjanjian jual beli dengan *nominee*. Atas dasar pembahasan latar belakang diatas penulis tertarik untuk menulis tentang **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN RUMAH SECARA *NOMINEE* ANTARA PIHAK YANG BERBEDA KEWARGANEGARAAN (Analisis Putusan Banding Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 12/Pdt/2014/PT.Dps)”**

¹¹Putusan Banding Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 12/Pdt/2014/PT.Dps, hlm. 2-4.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana konstruksi hukum (kedudukan, fungsi, sumber, hak dan kewajiban dalam hubungan hukum para pihak) perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing ?
2. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing ?
3. Bagaimana kekuatan hukum dalam perjanjian turunan terhadap perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* antara warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing ?
4. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian turunan terhadap perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* antara warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang, penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Memahami konstruksi hukum (kedudukan, fungsi, sumber, hak dan kewajiban dalam hubungan hukum para pihak) perjanjian jual beli tanah dan bangunan

rumah secara *nominee* antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing.

2. Memahami keabsahan perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing.
3. Memahami kekuatan hukum dalam perjanjian turunan terhadap perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* antara warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing.
4. Memahami perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian turunan terhadap jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* antara warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan hukum perjanjian.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dan manfaat bagi masyarakat secara umum dan khususnya para pihak yang melaksanakan perjanjian *nominee* dalam hal ini adalah:

- a. Warga Negara Indonesia: memahami substansi dari isi perjanjian tersebut, karena masyarakat awam hanya mengetahui bahwa perjanjian tersebut memiliki kekuatan bukti yang kuat dan mengikat sehingga masyarakat merasa kesulitan untuk menggugat jika perjanjian tersebut dilakukan dengan kecurangan.
- b. Warga Negara Asing: mengetahui dasar hukum perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* di Indonesia.
- c. Pihak ketiga dalam perjanjian yang bersangkutan: memahami perihal tentang kepastian hukum serta perlindungan hukum.
- d. Hakim: dalam memutus perkara yang sama yaitu tentang perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee*.

E. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan dan dibatasi hanya pada kajian tentang:

- a. Konstruksi (kedudukan, fungsi, sumber, hak dan kewajiban dalam hubungan hukum para pihak) hukum perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing;
- b. Kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing;

- c. Kekuatan hukum dalam perjanjian turunan terhadap perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* antara warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing;
- d. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee* antara warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing.

F. Kerangka Teori dan Konsep

Kerangka teori merupakan landasan teori atau dasar pemikiran dalam menyusaun sebuah penelitian. Kerangka teori digunakan untuk membantu penulis dalam menentukan arah dan tujuan penelitian, serta sebagai dasar penelitian agar langkah yang ditempuh selanjutnya dan dapat jelas dan konsisten.

Dalam penelitian skripsi ini penulis menggunakan beberapa teori yang menyangkut mengenai masalah yang akan diangkat oleh penulis untuk menjawab permasalahan dalam penulisan di antaranya:

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kalsel, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma – norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang – undang yang berisi aturan

– aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat. Aturan – aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹²

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹³

Sehubungan dengan permasalahan, maka teori ini digunakan untuk memberikan kepastian hukum tentang perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee*, dalam hal yang tidak bertentangan atau tidak selaras dengan Undang – Undang ataupun melanggar hukum.

2. Teori Fungsi Perjanjian

Menurut R. Subekti perjanjian adalah “Suatu perjanjian dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua

¹²Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008, hlm.158.

¹³Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 23.

orang tersebut dinamakan “perikatan”. Oleh karena itu, perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.”¹⁴

Suatu perjanjian memiliki fungsi yuridis, yaitu mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat suatu perjanjian atau kontrak, bahkan bagi pihak ketiga yang mempunyai kepentingan hukum terhadap kontrak tersebut. Arti kepastian hukum dalam perjanjian atau kontrak mencakup sejumlah aspek yang saling berkaitan yaitu perlindungan terhadap subjek hukum perjanjian (orang dan badan hukum) dari kesewenang-wenangan sumber hukum perjanjian lainnya, disamping itu subjek hukum perjanjian harus dapat menilai akibat hukum dari perbuatannya. Kepastian hukum dalam perjanjian ini memberikan jaminan bagi dapat diduganya dan terpenuhinya perjanjian serta dapat dituntutnya pertanggungjawaban hukum atas pelaksanaan perjanjian.¹⁵

Menurut pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian itu sah harus terpenuhi syarat – syarat, yaitu :

- a. Adanya kata sepakat;
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c. Adanya suatu hal tertentu;
- d. Adanya suatu sebab yang halal.

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak – pihak yang melaksanakan perjanjian.

¹⁴R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1996, hlm. 1.

¹⁵Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2013, hlm.47.

Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan causa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.¹⁶

3. Teori Perlindungan Hukum

Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.¹⁷

Perlindungan hukum merupakan teori yang dikemukakan oleh Fitgerarld yang dikembangkan oleh Salmond, bahwa hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam kehidupan masyarakat dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam kehidupan masyarakat dan

¹⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm.94.

¹⁷W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet. 9, Jakarta: Balai Pustaka, 1986, hlm. 600.

mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam kehidupan masyarakat dengan cara membatasi, karena dalam suatu lalu lintas kepentingan dalam kehidupan masyarakat dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak.¹⁸

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang – wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai – nilai atau kaidah – kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.¹⁹ Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek – subyek hukum melalui peraturan perundang – undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :²⁰

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang – undangan dengan maksud untuk mencegah suatu

¹⁸Fitzgerald dan Salmond, dalam Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 23.

¹⁹Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta; magister Ilmu Hukum program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hal. 14.

²⁰*Ibid*, hlm.20.

pelanggaran serta memberikan rambu – rambu atau batasan – batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Sehubungan dengan permasalahan, maka teori ini digunakan untuk menganalisis substansi dari aturan hukum yang berlaku, sehingga dapat diketahui apakah aturan hukum itu memberikan perlindungan kepada pihak ketiga dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara *nominee*, dalam hal terjadinya hal – hal yang tidak diinginkan.

4. Konsep Larangan Kepemilikan Asing dalam UUPA

Dalam UUPA diatur mengenai larangan atas kepemilikan tanah hak milik bagi orang asing. Larangan ini diatur dalam Pasal 21 Undang – Undang Pokok Agraria. Sesuai dengan asas nasionalisme yaitu:

“Hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan.”

Larangan tersebut bertujuan untuk menjaga agar tanah tetap menjadi hak milik Negara atau warga negara, karena apabila tanah tersebut dikuasai oleh

pihak asing maka kesejahteraan rakyat akan berkurang dan dapat menyebabkan dikuasainya sebagian wilayah Negara oleh warga negara asing.

Terhadap larangan tersebut terdapat pengecualian kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan oleh orang asing yaitu hak guna bangunan yang diatur pada Pasal 36 Undang – Undang Pokok Agraria, hak guna usaha yang terdapat dalam Pasal 30 Undang - Undang Pokok Agraria, serta hak pakai yang tercantum pada Pasal 42. Untuk hak guna usaha dan hak guna bangunan, berlaku bagi badan hukum yang berdiri menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Hanyalah hak pakai yang dapat dipergunakan untuk membuat tempat tinggal bagi Warga Negara Asing.

5. Teori Penyeludupan Hukum

Penyeludupan hukum terjadi bilamana ada seseorang atau suatu pihak yang untuk mendapatkan berlakunya hukum asing telah melakukan sesuatu cara yang tidak dapat dibenarkan dengan bermaksud untuk menghindari pemakaian hukum nasional.²¹ Tujuan dari penyeludupan hukum ini sendiri adalah untuk menghindari suatu syarat atau akibat hukum tertentu yang tidak dikehendaki ataupun untuk mewujudkan atau menciptakan suatu akibat hukum yang dikehendaki. Jadi dengan melakukan penyeludupan hukum mengakibatkan

²¹Sri Handayani, *Hukum Perdata Internasional*, Palembang: Universitas Sriwijaya Fakultas Hukum, 2016, hlm. 51.

seseorang berusaha diberlakukan hukum yang lain dari pada hukum yang seharusnya.²²

Akibat dari penyeludupan hukum dalam yurisprudensi Perancis dikenal “*fraus omni corrumpit*”, yang dapat diartikan penyeludupan hukum berakibat sikap tindak hukum yang bersangkutan keseluruhannya batal demi hukum.²³ Sehubungan dengan permasalahan maka teori ini digunakan untuk memahami apakah perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah yang dilakukan secara perjanjian *nominee* dapat dikatakan penyeludupan hukum.

G. Metode Penelitian

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

1. Tipe Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka²⁴ dengan tipe penulisan deskriptif dengan tujuan untuk melukiskan tentang suatu hal tertentu pada saat tertentu.²⁵

²²*Ibid.*

²³*Ibid.*, hlm. 52.

²⁴Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, cet.17, Depok: Rajagrafindo Persada, 2015, hlm.13-14.

²⁵Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, 2014, hlm. 47.

2. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

a. Pendekatan Undang – Undang (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang – undangan atau *statute approach* yaitu suatu metode peraturan perundang – undangan yang dilakukan dengan masalah serta mempelajari semua peraturan perundang – undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.²⁶

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini dilakukan manakalah peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.²⁷

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan – alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusan – putusannya. *Ratio decidendi* inilah yang menunjukkan bahwa ilmu hukum merupakan ilmu yang bersifat preskriptif, bukan deskriptif.²⁸

²⁶Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Penada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 136.

²⁷*Ibid*, hlm. 149.

²⁸*Ibid*, hlm. 158.

3. Bahan Penelitian

Secara umum jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari data-data sekunder yakni data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²⁹

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan – bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
3. PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai (HP) atas tanah.
4. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.
5. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.
6. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 12/PDT/2014/PT.Dps.

²⁹Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, cet.17, Depok: Rajagrafindo Persada, 2015, hlm.13-14.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.³⁰ Penelitian ini menggunakan buku-buku teks (*textbooks*) yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas, bahan hukum tersebut terdiri dari hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum (misalnya: buku-buku, makalah hukum, jurnal/majalah hukum, artikel, skripsi) dan sebagainya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum tambahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.³¹ Bahan hukum tersier terdiri dari kamus, ensiklopedia, dan sebagainya yang berkaitan dengan masalah hukum perdata khususnya hukum perjanjian.

4. Teknik Analisis Bahan Hukum

Data - data primer beserta data- data sekunder yang telah diperoleh dan dikumpulkan dalam penelitian skripsi ini dianalisis dengan metode deskriptif-kualitatif dalam arti penerapan terhadap masalah serta usaha pemecahannya, untuk kemudian ditarik suatu generalisasi yang seluas mungkin ruang lingkungannya.³² Bahan-bahan hukum yang telah diperoleh dari hasil penelitian

³⁰*Ibid.*

³¹*Ibid.*

³²Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, Jakarta: UI Press, 1984, hlm.32.

kepuustakaan terhadap bahan primer, bahan sekunder, dan bahan tersier kemudian dikumpulkan serta disusun sistematis, untuk selanjutnya dibahas guna menjawab permasalahan dalam skripsi ini.

5. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.³³ Pengambilan kesimpulan dalam penelitian ini dilakukan secara deduktif yaitu cara berfikir dengan menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus.³⁴

³³Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 5.

³⁴Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 1986, hlm. 32.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku:

Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2013, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Ed.1, Jakarta: Rajawali Pres.

Bachtiar Mustafa, 1985, *Hukum Agraria Dam Perspektif*, Bandung: Remaja Karya.

Bahder Johan Nasution, 1986, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju.

Bambang Sunggono, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.

David Kairupan, 2013, *Aspek Hukum Penanaman Modal Asing di Indonesia*, Jakarta: Kencana

Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, 2008, *Hukum dalam Ekonomi*, Jakarta: PT Grasindo.

Firman Floranta Adonara, 2014, *Aspek – Aspek Hukum Perikatan*, Cet. Ke-I, Bandung: CV. Mandar Maju.

Fitzgerald dan Salmond, 2000, dalam Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Gemala Dewi, Wirduyaningsih, Yeni Salma Barlinti, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana.

G. Kertasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta.

H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafis.

Hartono Soejopraktinjo, 1982, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

Harun Al. Rashid, 1987, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah: Berikut Peraturan – Peraturannya*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Hasanuddin Rahman Daeng Naja, 2006, *Contract Drafting: Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Edisi Revisi, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerepanannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Irma Devita Purnamasari, 2010, *Kiat – Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung: Kaifa.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

-----,2004, *Perikatan Pada Umumnya*, cet.2, Jakarta: RajaGrafindo Persada.

J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Maria SW.Sumarjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.

- Mariam Darus Badruzaman dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Marilang, 2017, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Makassar: Indonesia Prime.
- Much. Nurachmad, 2011, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, Jakarta: Visimedia.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta; magister Ilmu Hukum program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Muhammad Syaifuddin, 2013, *Hukum Kontrak*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- P.N.H. Simajuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Penada Media Group.
- Phillipus M. Hadjon, 1978, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar – Dasar Hukum Perikatan*, Jakarta: Mandar Maju.
- R. M Suryodiningrat, 1979, *Azaz – Azaz Hukum Perikatan*, Bandung: Tarsito,
- R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra A. Bardin.
- R. Soeroso, 2011, *Perjanjian di Bawah Tangan; Pedoman Praktis Pembuat dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, cet. Ke-10, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- , 1996, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- R. Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas – Azas Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-VIII, Bandung: Mandar Maju.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salim HS, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Samuel M.P. Hutabarat, 2010, *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, cet. 1, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Penelitian Hukum*, cet.3, Jakarta: UI Press.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif*, cet.17, Depok: Rajagrafindo Persada.
- Sri Handayani, 2016, *Hukum Perdata Internasional*, Palembang: Universitas Sriwijaya Fakultas Hukum.

- Sri Handayani dan Iskandar Halim, 2012, *Hukum Penanaman Modal Dalam Teori dan Praktik*, Palembang: Unsri Press.
- Subekti, 2001, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa.
- , 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Sudikmo Mertokusumo, 1968, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty
- , 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- , 2009, *Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana.
- Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Suratman dan Philips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta.
- Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak – Hak atas Tanah*, edisi pertama, Jakarta: Kencana.
- , 2012, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana.
- Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perjanjian Dilengkapi Hukum Perjanjian dalam Islam*, Bandung: CV. Pustaka Setia
- Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas – Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju.
- W.J.S. Poerwadarminta, 1986, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet. 9, Jakarta: Balai Pustaka.

Sumber Perundang – Undangan:

- a. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- b. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;
- c. PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai (HP) atas tanah.

Sumber Putusan:

Putusan Banding Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 12/PDT/2014/PT.Dps.

Sumber Internet:

<https://hukumperdataunhas.wordpress.com/2014/10/08/hukum-yang-berlaku-terhadap-bangunan-dan-pemilikan-bangunan-menurut-hukum-agraria-sekarang/> diakses pada Rabu, Tanggal 18 April 2018, Pukul 08.27 WIB.

<http://www.bkpm.go.id/id/tentang-bkpm/tugas-pokok-dan-fungsi-bkpm>, diakses pada tanggal 4 Juni 2018, Pukul 20.28 WIB.

Sumber Jurnal:

Andina Damayanti, 2015, Jurnal Repertorium, ISSN: 2355-2646 (Volume II /No.2/12/2015)