



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN NOMINEE TERHADAP BENDA
TIDAK BERGERAK BERUPA TANAH DAN BANGUNAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 259/PDT.G/2020/PN.GIN)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

**M OLDY HERLANGGA
2006581041**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM SARJANA
JAKARTA
JULI 2023**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada dasarnya dalam kehidupan bermasyarakat, manusia akan berinteraksi satu sama lain. Hal ini didasari pada sifat dasar manusia yang membutuhkan satu sama lain. Dalam interaksi yang demikian maka tidak lepas dari adanya perikatan.¹ Perikatan mengacu pada kewajiban hukum yang timbul dari perbuatan atau perilaku seseorang. Perikatan bisa bersifat hukum atau moral, dan pada umumnya dapat muncul karena adanya tindakan, penawaran, atau kesepakatan antara pihak-pihak.

Salah satu dari sumber perikatan adalah perjanjian.² Perjanjian adalah bentuk khusus dari perikatan yang melibatkan kesepakatan antara dua pihak atau lebih. Dalam perjanjian, pihak-pihak yang terlibat biasanya menyetujui sejumlah syarat dan ketentuan tertentu, dengan tujuan menciptakan hubungan hukum yang mengikat di antara mereka.³

Perjanjian merupakan konsep hukum yang sangat penting dalam sistem hukum di Indonesia. Sebagai negara hukum, Indonesia mengakui dan mengatur perjanjian sebagai landasan untuk menciptakan hubungan hukum yang jelas dan mengikat antara pihak-pihak yang terlibat.⁴ Perjanjian dapat merangkum berbagai transaksi, kesepakatan, dan kewajiban yang membentuk dasar dari berbagai aspek kehidupan, baik dalam konteks bisnis, hubungan kerja, maupun kehidupan pribadi.

Dalam hukum Indonesia, perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”). Bagian yang mengatur perjanjian dalam KUHPerdata terutama terdapat dalam Buku III dan Buku IV. Perjanjian dianggap sah dan mengikat jika memenuhi sejumlah unsur yang ditentukan oleh hukum, seperti adanya kesepakatan yang sah dan jelas, kecakapan para pihak yang terlibat dalam perjanjian, serta objek perjanjian yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁶

Asas kebebasan berkontrak adalah prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap individu atau pihak memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian sesuai

¹Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, (Lhokseumawe: Unimal Press, 2013), hlm. 2.

²*Ibid.*, hlm. 16.

³Wirjono Projodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: P.T. Bale Bandung, 1981), hlm. 9.

⁴*Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, selanjutnya disebut UUD NRI 1945, Pasal 1 ayat (3).

⁵*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, selanjutnya disebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

⁶Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 1320.

dengan kehendak bersama mereka.⁷ Dengan asas ini, para pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian memiliki otonomi penuh untuk bernegosiasi dan menentukan syarat-syarat serta ketentuan yang akan mengatur hubungan hukum mereka.⁸ Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (1), KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."⁹ Namun, kebebasan ini tetap diikat oleh prinsip-prinsip keadilan dan ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak memberikan fleksibilitas dan kesempatan bagi para pihak untuk mencapai kesepakatan yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginan mereka. Hal ini sangat penting dalam konteks bisnis, hubungan kerja, maupun dalam perjanjian-perjanjian dalam kehidupan sehari-hari. Namun di sisi lain, kebebasan dan fleksibilitas dalam hal ini juga menjadikan celah bagi seseorang untuk melakukan penyalahgunaan hukum.

Salah satu bentuk penyalahgunaan hukum berkaitan dengan kebebasan untuk melakukan perjanjian yaitu belum adanya pengaturan yang jelas mengatur mengenai perjanjian pinjam nama atau perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* merupakan istilah hukum yang mengacu pada sebuah kesepakatan atau kontrak di mana satu pihak (*nominee*) secara formal menjabat sebagai pemilik sah dari suatu aset atau hak, tetapi sebenarnya ia bertindak atas nama dan untuk kepentingan pihak lain yang merupakan pemilik sebenarnya.¹⁰ Praktik perjanjian *nominee* yang umum ditemukan biasanya objeknya berupa tanah, tetapi tidak menutup kemungkinan objeknya dapat berupa benda bergerak lainnya seperti saham, kapal atau kendaraan roda empat.¹¹ Tujuan umum sendiri dari perjanjian *nominee* yakni untuk melindungi identitas pemilik sebenarnya atau untuk tujuan perencanaan pajak.

Dalam perjanjian *nominee*, pihak yang "dipinjam" namanya secara sah sebenarnya merupakan pemilik dari suatu aset atau hak namun terkait penerimaan manfaat dan penguasaan atas hak dan aset tersebut adalah milik dari pihak yang "meminjam" nama si *nominee*. Dalam hal ini berlaku juga ketentuan sebagaimana Pasal 1338 mengenai perjanjian berlaku selayaknya undang-undang bagi para pihak

⁷Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, hlm. 91.

⁸Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: PT Macanan Jaya Cemerlang, 1993), hlm. 11.

⁹Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

¹⁰Regina Y. Favors, "What Is a Nominee Agreement?" *Legal beagle*, 27 Desember 2018, tersedia pada <https://legalbeagle.com/7313518-nominee-agreement.html>, diakses pada 19 Juli 2023.

¹¹Nella Hasibuan, "Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria," *Jurnal Notariil*, Vol.1, No. 1, (2016), hlm. 46.

yang membuatnya yang mana hal ini mengikat pihak nominee untuk tunduk hanya sebatas kuasa yang diberikan oleh pihak lain yaitu hanya dapat bertindak sebagai penerima kuasa.

Adapun pengaturan mengenai warga negara asing (“WNA”) yang menggunakan nama orang lain dengan perjanjian *nominee* untuk memperoleh kepemilikan atas tanah di Indonesia yang mana hal ini dilarang dalam undang-undang sebab yang boleh memiliki hak milik atas tanah di Indonesia hanyalah warga-negara Indonesia (WNI).¹² Meskipun demikian, pada praktiknya masih ditemukan WNA yang meminjam nama warga lokal agar dapat memperoleh tanah untuk membangun vila secara ilegal.¹³

Berkaitan dengan hal tersebut, Penulis telah meneliti putusan yang berkaitan dengan Perjanjian Nominee atas benda tidak bergerak berupa tanah oleh WNA, yaitu putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin *Juncto* Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT DPS *Juncto* Putusan Nomor 4223 K/Pdt/2022 yang di dalam putusan ditemukan beberapa permasalahan mengenai perjanjian *nominee*.

Perkara ini melibatkan sepasang suami isteri WNA berkebangsaan Australia yang bernama David John Lock (80) dan isterinya Ann Lilian Lock (79) yang menggugat seorang berkebangsaan Indonesia yang bernama Anak Agung Gede Oka Yuliartha (36). David dan Ann dalam perkara tersebut merupakan pihak penggugat sedangkan Anak Agung Gede Oka Yuliartha merupakan pihak tergugat.

Dalam putusan diketahui bahwa para Penggugat mentransfer sejumlah uang kepada tergugat untuk membeli tanah-tanah dan membangun villa, yaitu:

1. Sebidang tanah hak milik berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, Kecamatan ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Surat Ukur tertanggal 30-03-2005, Nomor: 550/2005, seluas 200M2 tercatat atas nama Tergugat, dan;
2. Sebidang tanah hak milik berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0, terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, sebelumnya terdaftar atas nama I Made Meriasa, seluas 1800M2,

¹²Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No. 104 TLN No. 2043, Pasal 21 ayat (1) jo. Pasal 26 ayat (2).

¹³Yohanes Valdi Seriang Ginta, “Polisi Sebut Banyak WNA Pinjam Nama Warga Lokal untuk Bangun Vila Ilegal di Bali” *Kompas.com*, 31 Mei 2023, tersedia pada <https://denpasar.kompas.com/read/2023/05/31/190440278/polisi-sebut-banyak-wna-pinjam-nama-warga-lokal-untuk-bangun-vila-ilegal-di?page=all>, diakses pada 19 Juli 2023.

bidang tanah yang sama setelah dilakukan pengukuran ulang kemudian terbit Sertifikat Hak Milik No. 2725/Desa Mas atas nama Tergugat, terjadi penyesuaian luasnya menjadi 1.150 M2.

Dalam pembelian dua bidang tanah antara para Penggugat dan Tergugat, dilakukan perjanjian pembelian tanah diikuti dengan pengikatan secara notariil antara Para Penggugat dengan Tergugat berdasarkan:

1. Akta No. 10 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa bidang tanah seluas 200M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas tersebut, sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat; dan
2. Akta No. 12 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa pembelian bidang tanah seluas 1800M2 berdasarkan SPPT PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0 dari I Made Marisa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 289/2004 tertanggal 8-12-2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Made Arini, Sarjana Hukum yang kemudian tercatat atas nama Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1150M2, sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai/dipinjam nama saja untuk kepentingan Para Penggugat; Selain itu disertai juga dengan Surat Kuasa Nomor 11 dan Kuasa Nomor 13.

Tanah tersebut kemudian dibangun sebuah Villa yang jadi pada Tahun 2007. Terhadap pengelolaan Villa tersebut tidak ada perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat mengenai pengelolaan maupun bagi hasil. Selain itu diketahui bahwa penggugat tidak pernah memperoleh bagi hasil dari penyewaan villa tersebut, maka ia merasa dirugikan dalam perkara tersebut.

Dengan demikian, Para Penggugat membuat surat gugatan ke PN Gianyar pada 13 Oktober 2020 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 14 Oktober 2020 atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum (“PMH”) dengan mempersulit, menghambat, menghalangi dan/atau menolak untuk menjual dua bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, seluas 200M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1.150 M2 yang terdaftar atas nama Tergugat berikut bangunan Vila Puncak Bukti (Hilltop Hideaway) .

Meninjau isu tersebut di atas, maka timbul pertanyaan di benak Penulis mengenai bagaimana konsep dari perjanjian *nominee* terhadap objek benda tidak

bergerak berupa tanah dan bangunannya, keabsahannya, serta akibat hukum yang ditimbulkannya ditinjau dari perspektif hukum perdata. Berangkat dari hal tersebut, Penulis ingin meneliti secara lebih secara teoritis dan memberikan analisis terhadap hal tersebut dan menuangkannya ke dalam bentuk skripsi yang berjudul “TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN NOMINEE TERHADAP BENDA TIDAK BERGERAK BERUPA TANAH DAN BANGUNAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 259/PDT.G/2020/PN.GIN)”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah merupakan bagian yang sangat penting dalam penelitian karena memberikan gambaran mengenai apa yang dibahas serta melahirkan pokok-pokok permasalahan yang akan dijawab dalam penelitian ini. Berdasarkan uraian masalah yang telah diuraikan dalam latar belakang tersebut di atas, maka pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan mengenai perjanjian secara umum di Indonesia?
2. Bagaimana hukum di Indonesia mengatur mengenai perjanjian *nominee*?
3. Bagaimana keabsahan Perjanjian *Nominee* atas dua bidang tanah dan bangunan Villa dalam Perkara Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian ini terbagi atas tujuan umum dan tujuan khusus sebagai berikut:

1. Tujuan Umum

Penelitian ini ditujukan untuk memberikan pemahaman kepada pembaca mengenai pengaturan terhadap perjanjian *nominee* di Indonesia. Dengan harapan dapat memberikan pemahaman yang mendalam mengenai *nominee* di Indonesia.

2. Tujuan Khusus

Berdasarkan Pokok Permasalahan di atas, maka tujuan khusus dari penelitian ini antara lain sebagai berikut:

- a. Mengetahui dan memahami tinjauan hukum mengenai perjanjian *nominee* di Indonesia;

- b. Mengetahui dan memahami tinjauan hukum mengenai keabsahan dari suatu perjanjian pinjam nama (*nominee*) ditinjau dari hukum yang berlaku;
- c. Mengetahui akibat hukum dari tidak sahnya suatu perjanjian *nominee* ditinjau berdasarkan hukum positif di Indonesia.

Adapun selain daripada tujuan penelitian yang telah diuraikan di atas, penelitian juga sepatutnya memberikan suatu manfaat kepada pihak lain. Dalam hal ini penelitian ini memiliki manfaat yang terbagi menjadi dua bentuk, yaitu manfaat teoretis dan manfaat praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan berupa ilmu pengetahuan dan keilmuan mengenai hukum perdata di Indonesia, khususnya mengenai pengaturan terkait praktik perjanjian *nominee* dan akibat hukumnya berdasarkan hukum perdata. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi penulis, pembaca khususnya di bidang hukum perdata, serta pembaca lain pada umumnya.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada praktisi hukum serta masyarakat secara umum untuk memperoleh pemahaman yang lebih mengenai keabsahan dari perjanjian pinjam nama di Indonesia. Dengan harapan akan berkurangnya penyalahgunaan perjanjian *nominee* demi kepentingan pribadi.

D. Definisi (Operasional/Kerangka Konsep)

Dalam penulisan ini, Penulis memberikan beberapa definisi dari istilah-istilah penting yang digunakan dalam penulisan ini berkaitan dengan konsep perjanjian *nominee* serta hal-hal yang disebut dalam penelitian, yaitu:

1. **Perjanjian**

Definisi perjanjian berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁴

¹⁴Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

2. Perjanjian *Nominee*

Perjanjian *nominee* adalah perjanjian dimana satu pihak memegang aset atas nama pihak lain. Perjanjian ini dikenal juga dengan nama perjanjian pinjam nama yang mana pemilik dari aset bukanlah pemilik sebenarnya melainkan bertindak sebagai wali dari pemilik yang sebenarnya.¹⁵

3. *Nominee/Trustee*

Nominee/Trustee adalah pihak dalam perjanjian *nominee* yang berperan sebagai kuasa pihak lain dalam perjanjian pinjam nama. Dalam hal ini, *nominee* adalah pemilik yang tercatat dan diakui secara hukum (*legal owner*).¹⁶

4. *Beneficiary*

Beneficiary adalah pemilik manfaat sebenarnya atas aset dalam perjanjian *nominee*.¹⁷

5. Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) adalah prinsip yang memberikan keterbukaan kepada setiap individu untuk membuat kontrak dengan pihak lain dan merupakan dasar dari seluruh bentuk kontrak yang dibuat oleh para pihak.¹⁸

6. *Pacta Sunt Servanda*

Pacta sunt servanda mengandung arti yaitu “janji harus ditepati”. Dalam hal ini berarti suatu perjanjian berlaku sah selayaknya undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁹

E. Metode Penelitian

Metodologi merupakan suatu proses, prinsip, serta tata cara untuk memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan yang cermat, tekun, dan menyeluruh terhadap suatu fenomena untuk meningkatkan pengetahuan seseorang. Metode penelitian dapat dipahami sebagai proses, prinsip dan tata cara

¹⁵Muh. Afdal Yanuar, “Tinjauan Hukum Terhadap *Nominee Agreement* Kepemilikan Saham Pada Penanaman Modal Asing Berbentuk Perusahaan Joint Venture,” *Majalah Hukum Nasional*, Vol. 51, No.1, (2021), hlm. 113.

¹⁶Lucky Suryo Wicaksono, “Kepastian Hukum *Nominee Agreement* Kepemilikan Saham Perseroan terbatas,” *Jurnal Hukum Ius Qua Iustum*, Vol. 23, No.1, (2016), hlm. 48.

¹⁷*Ibid.*

¹⁸Melisa Febriani, “Studi Hukum Kritis: Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Yang Posisi Para Pihaknya Tidak Seimbang,” *Jurnal Hukum PRIORIS*, (2022), hlm. 255.

¹⁹Budiwati, “Prinsip *Pacta Sunt...*”, hlm. 41.

pemecahan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian. Metodologi dalam penelitian dan pengembangan ilmiah memiliki peran salah satunya adalah memberikan pedoman untuk mengatur dan mengintegrasikan pengetahuan tentang masyarakat. Metodologi merupakan hal yang esensial dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.²⁰

1. Bentuk Penelitian

Bentuk penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis-normatif yaitu penelitian dilakukan dengan penelusuran bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder.²¹ Bentuk penelitian yuridis-normatif ini secara khusus menekankan kepada aspek penelitian sistematik hukum seperti subjek dan objek hukum, peristiwa hukum, serta hubungan hukum. Selain itu, bentuk penelitian ini memiliki manfaat terhadap pendidikan hukum, penegak hukum pula untuk menilai peraturan perundang-undangan.²²

2. Tipologi Penelitian

Penelitian ini dilakukan berdasarkan sudut pandang:²³

- a. Dari sudut sifatnya, penelitian dilakukan menggunakan jenis penelitian Deskriptif, yaitu penelitian dilakukan untuk memberikan gambaran suatu keadaan hukum yakni yang berkaitan dengan bagaimana konsep dari perjanjian *nominee* dan praktik penyalahgunaannya di Indonesia.
- b. Dari sudut penerapannya, penelitian dilakukan menggunakan jenis penelitian berfokus masalah yaitu penelitian dilakukan terhadap isu yang aktual dan menjadi perhatian umum yakni berkaitan dengan keabsahan perjanjian *nominee* yang masih marak terjadi di Indonesia.
- c. Dari sudut tujuannya, Penelitian dilakukan menggunakan jenis penelitian *problem identification*. Dalam hal ini penelitian dilakukan akan menyampaikan masalah hukum yang ada kemudian memberikan rekomendasi penyelesaiannya.

²⁰Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2015), hlm. 6-7.

²¹Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali, 1985), hlm. 13.

²²Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 10.

²³Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif:....*, hlm. 9-11.

- d. Dari sudut disiplin ilmu yang digunakan dalam penelitian ini adalah *monodisipliner* yaitu penelitian menggunakan satu disiplin ilmu yaitu ilmu hukum.²⁴

3. Jenis Data

Jenis data yang utama digunakan dalam pengumpulan data untuk penelitian ini berkaitan dengan mana penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis-normatif maka digunakan jenis data sekunder.²⁵ Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui penelusuran literatur atau kepustakaan atau melalui pendalaman kepada pihak tertentu dengan tujuan memperoleh informasi lanjutan.

Data sekunder yang digunakan dalam penulisan ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²⁶ Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya adalah UUD NRI 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Bahan hukum sekunder ialah bahan hukum yang memberikan penjelasan, analisis, serta membuat terang suatu norma dan teori dalam bahan hukum primer.²⁷ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku, artikel ilmiah, artikel berita, naskah akademik, makalah, serta laporan penelitian.

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang bersifat sebagai petunjuk dan pedoman untuk melakukan penelusuran terhadap bahan hukum primer dan sekunder.²⁸ Dalam penelitian ini, sedikit-banyak akan menggunakan penelusuran melalui bahan hukum tersier berupa abstrak, bibliografi, buku pedoman, buku petunjuk, kamus, indeks, penerbitan pemerintah, dan lain sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan studi dokumen yaitu melakukan pengkajian serta

²⁴Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 105.

²⁵Soekanto, *Pengantar Penelitian...*, hlm. 16.

²⁶*Ibid.*

²⁷*Ibid.*

²⁸*Ibid.*

pengumpulan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.²⁹ Studi dokumen dilakukan dengan penelusuran kepustakaan juga dengan memanfaatkan jaringan internet untuk mengakses website yang berisikan jurnal-jurnal melalui laman *JSTOR*, *West Law*, dan lain sebagainya.

5. Analisis Data

Keseluruhan data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dilakukan analisis menggunakan analisis data secara kualitatif untuk kemudian dijadikan sebagai pedoman penulis melakukan pemahaman, analisis, serta proses menghasilkan solusi bagi permasalahan yang dihadapi. Metode analisis yang kualitatif ini merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka melainkan dengan pendekatan yang bersifat deskriptif dengan memberikan gambaran-gambaran melalui kata-kata berdasarkan hasil temuan. Dengan hal ini, penelitian akan mengutamakan mutu atau kualitas dari data, bukan kuantitas data.³⁰

F. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan Skripsi ini penulis akan menyajikan sebanyak lima bab sebagai bentuk sistematika penulisan yang ditujukan agar pembaca dapat memiliki gambaran mengenai pembahasan yang akan diuraikan, sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab satu berisikan penjelasan secara garis besar mengenai penelitian yang akan dibahas. Dalam bab satu juga akan diuraikan: (1) latar belakang penelitian yang berisikan *Thesis statement* yaitu gagasan asli penulis terhadap topik penelitian, gagasan pendukung serta arah penelitian yang akan dilakukan; (2) Rumusan masalah yang berisikan pertanyaan-pertanyaan apa yang akan diungkap dalam penulisan; (3) tujuan dan manfaat penelitian; (4) Definisi operasional yang memuat definisi dari istilah-istilah yang penting untuk diketahui oleh penulis maupun pembaca; (5) Metode penelitian yang menguraikan mengenai metodologi atau bagaimana penelitian itu dilakukan; dan (6) Sistematika penulisan.

²⁹*Ibid.*, hlm. 19.

³⁰Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 6, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hlm 95.

**BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI ASAS-ASAS UMUM HUKUM
PERJANJIAN DAN KONSEP PERALIHAN HAK ATAS
TANAH DI INDONESIA**

Bab dua akan memberikan uraian secara mendalam mengenai teori asas-asas hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia berdasarkan peraturan perundang-undangan dan sumber hukum lainnya. Selain itu penulis akan memberikan penjelasan mengenai ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah di Indonesia.

**BAB III PENGATURAN DAN PRAKTEK PERJANJIAN NOMINEE DI
INDONESIA**

Bab tiga akan memberikan uraian secara umum mengenai perjanjian *nominee* seperti definisi dari istilah perjanjian *nominee*, para pihak dalam perjanjian *nominee*, konsep yang mengandung maksud dan tujuan dilakukannya perjanjian *nominee*, serta penjelasan asas kebebasan berkontrak sebagai dasar dapat dilakukannya perjanjian *nominee* di Indonesia. Penulis akan menjelaskan akibat hukum penyalahgunaan perjanjian *nominee* atas tanah dan bangunan terhadap status perjanjian serta status kebendaan yang menjadi objek perjanjian *nominee* ditinjau berdasarkan hukum perdata Indonesia.

**BAB IV ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN NOMINEE
ATAS DUA BIDANG TANAH DAN BANGUNAN VILLA
DALAM PERKARA NOMOR 259/PDT.G/2020/PN.GIN**

Bab empat penulis akan memberikan analisis Perkara Nomor 259/Pdt.G/2020/Pn.Gin. dengan menguraikan kasus posisinya, bagaimana putusan hakim dalam perkara tersebut di tingkat pertama, banding, dan kasasi, serta bagaimana penerapan hukum yang tepat dalam perkara tersebut.

BAB V PENUTUP

Bab lima merupakan penutup yang terdiri dari simpulan dan saran penulis berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.

DAFTAR RUJUKAN

Buku

- Amalia, Nanda. Hukum Perikatan. Lhokseumawe: Unimal Press, 2013.
- Ashshofa, Burhan. Metode Penelitian Hukum. Cet. 6. Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- Jahja, Juni Sjafrien. Melawan Money Laundering. Jakarta: Visimedia, 2012.
- Mamudji, Sri. et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muhaimin. Metode Penelitian Hukum. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Projdjodikoro, Wirjono. Azas-Azas Hukum Perjanjian. Bandung: P.T. Bale Bandung, 1981.
- Sjahdeini, Sutan Remy. Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia. Jakarta: PT Macanan Jaya Cemerlang, 1993.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI-Press, 2015.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Rajawali, 1985.

Jurnal/Artikel

- Budiwati, Septarina. "Prinsip Pacta Sunt Servanda Dan Daya Mengikatnya dalam Kontrak Bisnis Perspektif Transendens." Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental (2019). Hlm. 41-46.
- Febriani, Melisa. "Studi Hukum Kritis: Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Yang Posisi Para Pihaknya Tidak Seimbang." Jurnal Hukum PRIORIS. (2022). Hlm. 255-264.
- Hasibuan, Nella. "Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria." Jurnal Notariil. Vol.1. No. 1. (2016). Hlm. 37-50.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio.*
- Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960. LN Tahun 1960 No. 104 TLN No. 2043.*
- Undang-Undang tentang Penanaman Modal, UU Nomor 25 Tahun 2007. LN Tahun 2007 No. 67 TLN No. 4724. Sebagaimana diubah terakhir oleh UU Nomor 6 Tahun 2023*

tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, LN Tahun 2023 No. 41, TLN No. 6856.

Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas, UU Nomor 40 Tahun 2007. LN Tahun 2007 No. 106 TLN No. 4756. Sebagaimana diubah terakhir oleh UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, LN Tahun 2023 No. 41, TLN No. 6856.

Internet

Ginta, Yohanes Valdi Seriang. “Polisi Sebut Banyak WNA Pinjam Nama Warga Lokal untuk Bangun Vila Ilegal di Bali.” *Kompas.com*. 31 Mei 2023. Tersedia pada <https://denpasar.kompas.com/read/2023/05/31/190440278/polisi-sebut-banyak-wna-pinjam-nama-warga-lokal-untuk-bangun-vila-ilegal-di?page=all>. Diakses pada 19 Juli 2023.