

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara yang kaya akan sumber daya alamnya, mempunyai lahan yang luas dan strategis untuk dimanfaatkan sebagai lahan bercocok tanam, berkebun, bertempat tinggal maupun untuk dijadikan tempat bisnis. Hal inilah yang dinamakan fungsi sosial tanah, sebab tanah itu dapat dimanfaatkan oleh manusia untuk mensejahterakan kehidupan manusia.¹ Terhadap pemanfaatan tanah dalam fungsi sosial tanah, terdapat batasan-batasan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa yang memiliki wewenang terhadap kekayaan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia hanyalah Warga Negara Indonesia saja. Seluruh Warga Negara Indonesia berhak untuk mendapatkan nilai kemanfaatan dari tanah yang ada di Indonesia tanpa terkecuali.²

Berpedoman pada pengaturan tersebut maka dalam pengaturan tersebut terkandung asas nasionalitas yang memberikan hak eksklusif bagi Warga Negara Indonesia terkait keberadaan tanah di Indonesia. Sehingga menjadikan Warga Negara Asing tidak memungkinkan mendapati hak milik atas tanah di Indonesia. Warga Negara Asing hanya diperbolehkan menikmati hak pakai atas tanah di

¹ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 1.

² *Ibid.* hlm. 2.

negara ini.³ Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa: “Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.

Terdapat banyak persyaratan bagi Warga Negara Asing yang ingin mengurus sertifikat hak pakai ini seperti adanya nilai transaksi minimum, luas maksimal, dokumen Kartu Izin Tinggal Sementara (KITAS) dan Kartu Izin Tinggal Tetap.⁴ Tanah yang dapat diberikan hak pakai dengan jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun yaitu:⁵

1. Hak Pakai diatas tanah yang dikuasai oleh Negara
2. Hak Pakai diatas tanah Hak Pengelolaan
3. Hak Pakai diatas tanah Hak Milik
4. Hak Sewa untuk bangunan
5. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Adapun pengaturan kepemilikan Hak Milik bagi Warga Negara Asing terhadap pewarisan diatur pada Pasal 21 Ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur apabila warga negara asing yang mendapatkan

³ Maria S.W Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta, Kompas Media Nusantara, , 2007, hlm. 1-2.

⁴ Mohcamad Januar Rizki, “Memahami Aturan Main Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Asing”, diambil dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/memahami-aturan-main-kepemilikan-hak-atas-tanah-bagi-warga-asing-lt60bdb680b6402/?page=all>, diakses pada tanggal 01/10/2023.

⁵ *Ibid.*

kepemilikan tanah di Indonesia karena pewarisan atau harta selama perkawinan campuran antara seorang Warga Negara Indonesia dengan seorang Warga Negara Asing maka Warga Negara Asing tersebut wajib untuk melepaskan hak tersebut dikembalikan kepada negara dengan jangka waktu selama satu tahun.

Selain Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan peraturan mengenai hak pakai atas tanah yang dapat dimohonkan oleh Warga Negara Asing, Pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas Tanah. Peraturan Pemerintah ini masih berlaku hingga sekarang. Didalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menjelaskan mengenai batasan jangka waktu hak pakai atas tanah yaitu selama 25 (dua puluh lima) tahun sejak sertifikat hak pakai atas tanah dikeluarkan. Jika Warga Negara Asing melanggar jangka waktu yang telah ditentukan tersebut dan ingin memiliki tanah tersebut selamanya, hal ini disebut suatu tindakan penyulundupan hukum.⁶ Hal ini biasanya dipermudah oleh notaris yang membuat perjanjian *Trustee*. Perjanjian *Trustee* yaitu bank melakukan kegiatan *Trust* yang sesuai dengan ketentuan didalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia untuk melakukan tindakan melawan hukum. Dalam hal ini, Warga Negara Asing sebagai *trustor* dan penerima manfaatnya dan seorang Warga Negara Indonesia sebagai *trustee* yang dipercaya untuk digunakan atau dipinjam namanya (perjanjian *nominee*). Meskipun masalah ini sering terungkap di

⁶ Aprilia et.al dalam Oriza Imanda Pratama Ismi Putri, “Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia”, *Unes Law Review*, Vol. 4,

No. 2, Desember 2021, hlm. 193.

publik, namun permasalahan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan secara bersama-sama oleh Warga Negara Asing, Warga Negara Indonesia, dan Notaris, pada kenyataannya sangat sulit dibuktikan dan belum dapat dituntaskan.⁷

Jangka waktu hak pakai atas tanah yang telah diatur didalam hukum agraria, hal ini dirasa oleh banyak Warga Negara Asing masih belum cukup untuk menyelesaikan segala kegiatannya yang berkaitan dengan tanah di Indonesia. oleh karena itu, kemudian terjadilah tindakan-tindakan yang dilakukan untuk melegalkan lamanya jangka waktu terhadap hak pakai atas tanah yang sedang dikuasainya yaitu melalui serangkaian perjanjian yang melibatkan Warga Negara Indonesia, khususnya warga lokal yang berada di daerah tersebut.⁸

Tindakan untuk melegalkan yang dimaksud adalah dengan dibuatnya perjanjian-perjanjian yang bertujuan untuk mendapatkan jangka waktu lebih lama dari yang telah ditentukan, yaitu jual-beli tanah dengan mekanisme pinjam nama (*nominee*) terhadap Warga Negara Indonesia yang dilakukan oleh Warga Negara Asing. Mekanisme dari perjanjian ini adalah Warga Negara Asing membeli sebidang tanah dan kemudian diatasnamakan Warga Negara Indonesia pada sertifikat hak milik atas tanah. Hal ini dilakukan dengan tujuan agar Warga Negara Asing ini memiliki hak secara penuh atas tanah yang telah di beli.⁹

Terkait terhadap larangan bagi Warga Negara Asing untuk mendapati hak milik di Indonesia, dan pengurusan terhadap hak pakai tersebut memiliki banyak

⁷ Kartadimadja dan Tenges dalam *Ibid.* hlm. 192.

⁸ Aprilia et.al, *Op.Cit.* hlm. 193.

⁹ *Ibid.* hlm. 193

persyaratan, maka tak jarang Warga Negara Asing yang ingin membeli *property* baik tanah maupun tanah beserta bangunan dengan melakukan praktek perjanjian pinjam nama (*nominee*). Perjanjian pinjam nama (*nominee*) ini dimaksudkan agar Warga Negara Asing mendapatkan hak milik atas tanah tanpa adanya batasan waktu maupun persyaratan yang rumit dengan cara meminjam nama Warga Negara Indonesia pada status kepemilikan tanah tersebut.

Menurut Maria SW,¹⁰ Perjanjian pinjam nama (*nominee*) merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan Warga Negara Indonesia, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara *de facto*, namun secara legal- formal (*de jure*) tanah hak milik tersebut diatasnamakan Warga Negara Indonesia. Dengan perkataan lain, Warga Negara Indonesia dipinjam namanya oleh orang asing untuk bertindak sebagai *nominee*.

Pada dasarnya suatu perikatan itu lahir dari bentuk perjanjian yang dibuat antara pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, dan tidak dapat dipungkiri bahwa suatu perjanjian memiliki peran penting dalam berkegiatan di dalam masyarakat baik di bidang ekonomi, sosial, maupun politik.¹¹ Defenisi perjanjian terdapat pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

¹⁰ Maria SW dan Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2009, hlm. 17.

¹¹ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, , 1977, hlm. 3.

Setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 1320 KUHPer yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian pinjam nama (*nominee*) ini pada umumnya dibuat oleh para pihak antara WNI sebagai pihak yang dipinjamkan namanya dan WNA sebagai pemilik uang yang ingin memiliki hak milik tersebut. Kemudian setelah perjanjian itu dibuat para pihak datang menghadap kepada notaris untuk dimintakan pengesahan surat di bawah tangan tersebut (*legalisasi*) yang mana terhadap pengesahan surat di bawah tangan (*legalisasi*) ini notaris menetapkan kepastian tanggal dan tandatangan para pihak kemudian untuk dimasukkan ke dalam buku khusus.¹²

Pada perjanjian ini terdapat pembagian menjadi dua macam, yaitu perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*).¹³ Perjanjian bernama (*nominaat*) adalah perjanjian khusus yang mempunyai nama sendiri, dalam artian bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Sedangkan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPer tetapi terdapat di dalam masyarakat.

¹² Oriza Imanda Pratama Ismi Putri dan Fatma Ulfatun Najicha, “Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia”, *Unes Law Review*, Vol 4, No 2, Desember 2021, hlm. 194.

¹³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, , 2006, hlm. 1.

Terhadap perjanjian tidak bernama (*innominaat*) terdapat pula didalamnya perjanjian yang dikenal dengan *nominee agreement*. Perjanjian ini muncul karena sangat dibutuhkan oleh masyarakat walaupun belum ada aturan khusus mengenai perjanjian *nominee agreement* ini. Praktek perjanjian *nominee* ini berisikan perjanjian antara pemilik sah dimata hukum (*legal owner*) dan pemilik yang menguasai objek (*beneficiary owner*). Berdasarkan perjanjian pinjam nama (*nominee*) tersebut dapat diartikan bahwa:¹⁴

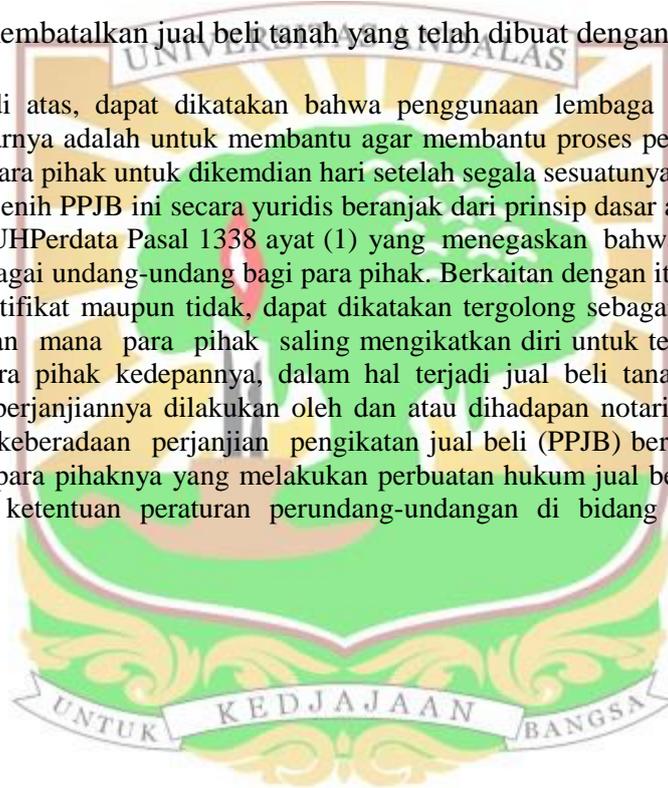
1. Adanya dualisme kepemilikan yaitu berupa pemilik asli dan pemilik yang menguasai objek;
2. Seorang *nominee* selaku pemilik objek yang sah dimata hukum, maka namanya akan dicatat di dalam sertifikat tanah;
3. Terdapat suatu perjanjian *nominee* yang akan mengikat kedua belah pihak yang menguasai objek (*beneficiary owner*) dan pemilik menurut hukum (*legal owner*);
4. Pihak yang sah menurut hukum akan menerima sejumlah *fee* sebagai jasa timbal balik dari proses tersebut yang diberikan oleh pihak yang menguasai objek (*beneficiary owner*).

Jual beli tanah dengan menggunakan dengan menggunakan akta PPJB, pada awalnya para pihak berusaha memastikan suatu perbuatan hukum lanjutan kedepannya setelah hal lainnya selesai dilakukan, seperti sertifikat tanahnya jelas, sehingga sebagai perjanjian pendahuluan terkadang mengalami hambatan atau permasalahan merealisasikannya kedepan seperti lambatnya pengurusan sertfikan, dana yang belum mencukup dan dimungkinkan proses administrasi yang memerlukan waktu, demikian juga halnya dengan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya yang diadakan berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh

¹⁴ Cecilia Rina Esti Rahayu, “Kewenangan dan Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan dengan Kepemilikan Warga Negara Asing”, *Jurnal Notary Indonesia*, Vol. 1, No. 1, 2019, hlm. 7.

PPAT. Demikian juga, jika penjual yang melakukan pengikatan meninggal dunia yang dimungkinkan tidak dilanjutkan oleh ahli waris dan berakibat ahli waris tidak mau menandatangani Akta Jual Beli Tanah, atau pemilik tanah sendiri membatalkan jual beli tanah yang telah dibuat dengan alasan tertentu.

Beranjak dari uraian di atas, dapat dikatakan bahwa penggunaan lembaga PPJB sebagai perjanjian pendahuluan, pada dasarnya adalah untuk membantu agar membantu proses perjanjian jual-beli hak atas tanah serta itikad baik para pihak untuk dikemudian hari setelah segala sesuatunya selesai di urus, walaupun sebenarnya, penerapan jenis PPJB ini secara yuridis beranjak dari prinsip dasar asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam KUHPerduta Pasal 1338 ayat (1) yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Berkaitan dengan itu, maka keberadaan PPJB tanah, baik yang bersertifikat maupun tidak, dapat dikatakan tergolong sebagai perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian dengan mana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan para pihak kedepannya, dalam hal terjadi jual beli tanah dilakukan oleh PPAT, sedangkan pengikatan perjanjiannya dilakukan oleh dan atau dihadapan notaris. Hal di atas menurut Putu Novita, bahwa keberadaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihaknya yang melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut dengan menyesuaikan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang



pertanahan sebagaimana di atur dalam UUPA.⁴ Sebagaimana dikemukakan di atas, PPJB terjadi karena kurangnya persyaratan apabila dibuat AJB (Akta Jual Beli) secara langsung, dana pembelian tanah masih kurang atau kemampuan dan kondisi pembeli dalam membeli tanah ini berbeda-beda, karena dapat dibeli secara tunai maupun pembelian tanah maupun rumah dengan pembayaran secara berkala atau angsuran, namun pihak penjualnya mensyaratkan harus adanya uang muka atau dengan cara pengikatan perjanjian terlebih dahulu.

Agar transaksi jual beli tanah tetap berjalan maka notaris membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yakni berbentuk Akta Notariil antara penjual dan pembeli karena pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri untuk menjual barang kepada pembeli dengan syarat adanya tanda jadi atau uang muka. Dalam perjanjian tersebut memuat perjanjian yang disepakati antara penjual dan pembeli, harga yang telah disepakati, waktu pelunasan dan pelaksanaan AJB yang dimungkinkan juga terjadi keterlambatan pembayaran atau salah satu pihak melakukan wanprestasi, sehingga hal ini dapat saja pihak lain melakukan pembatalan PPJB nya.

Salah satu kasus yang terjadi dan menjadi pembahasan dalam Tesis ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 259/Pdt.G/2020/PN.Gin yang menyatakan bahwa Akta No. 10 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa bidang tanah seluas 200 m² berdasarkan Sertifikat Hak

⁴ Luh Putu Novita Sari dan I Made Arya Utama, 2021, *Perbandingan Kekuatan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Dihadapan Notaris dengan Dibawah Tangan*, Jurnal Kerthasemaya, Volume 12, Nomor 1, 2022, hlm. 31.

Milik Nomor: 2659/Desa Mas dan Akta No. 12 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa pembelian bidang tanah seluas 1.800 m berdasarkan SPPT PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0 dari I Made Meriasa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 289/2004 tertanggal 08-12-2004 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 1.150 m², sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai / dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat sehingga menegasakan kapasitas Tergugat terkait pembelian 2 (dua) bidang tanah tersebut yang tidak mau menjual 2 (dua) bidang tanah dan bangunan Villa Puncak Bukit / Hilltop Hideaway yang mengakibatkan perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

PPJB yang isi dan bentuknya dibuat bebas sesuai dengan keinginan penjual dan pembeli serta tidak melanggar perundang-undangan yang berlaku. Hal ini dimungkinkan dan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya yakni bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak, bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian, bebas menentukan isi atau klausula perjanjian, bebas menentukan bentuk perjanjian, bebas

menentukan hukum yang digunakan, kebebasan-kebebasan lainnya. Kebebasan berkontrak ini tetap ada batasnya, yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

Berdasarkan uraian-uraian di atas mengenai PPJB, yang dilakukan sebelum pembeli melakukan akta jual beli (AJB) berbagai faktor juga dapat mempengaruhi pelaksanaannya, baik proses administrasi, pendanaan dalam pelunasan kewajiban pembeli, keterlambatan, bahkan adanya salah satu tidak memiliki itikad baik sehingga dapat merugikan salah satu yang memungkinkan terjadinya pembatalan secara sepihak baik oleh pembeli maupun penjual sebagaimana kasus penelitian dalam tesis ini. Berdasarkan latar belakang pemaparan di atas, hal inilah yang menarik untuk dilakukan penelitian karya ilmiah ini dengan judul **“Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Perjanjian Nominee Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 259/Pdt.G/2020/PN.Gin”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanaka pengaturan pembuatan akta perjanjian yang sah oleh Notaris?
2. Bagaimana pertanggungjawaban Notaris terhadap pembuatan perjanjian *nominee*?
3. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap pembuatan perjanjian *nominee* berdasarkan putusan pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan pembuatan akta perjanjian yang sah oleh Notaris.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban Notaris terhadap pembuatan perjanjian *nominee*.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim terhadap pembuatan perjanjian *nominee* berdasarkan putusan pengadilan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian pada hakekatnya berisikan kontribusi dari hasil penelitian yang akan dicapai, baik secara teoritis, yaitu untuk pengembangan ilmu pengetahuan itu sendiri. Maupun secara praktis yang berguna untuk pemerintah sebagai pengambil kebijakan atau institusi yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam tesis ini.

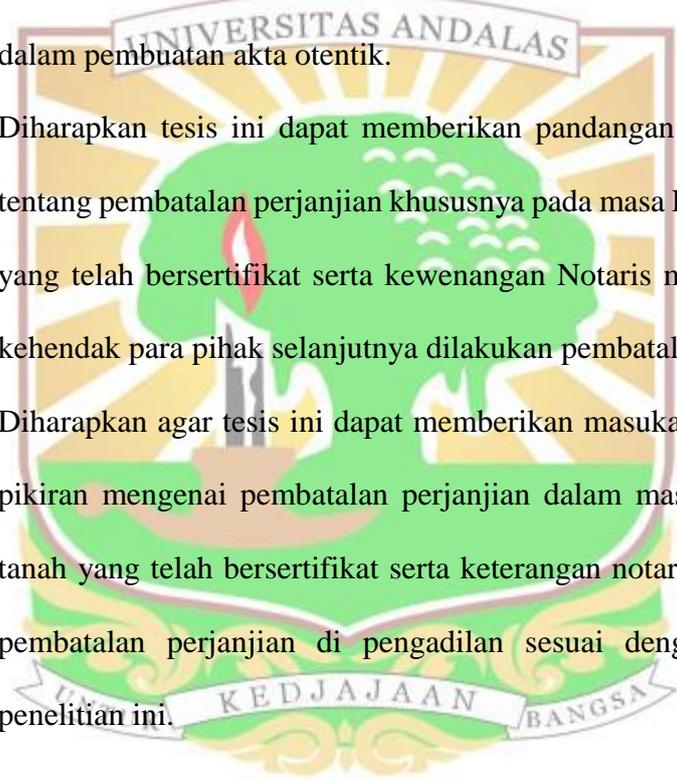
1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap wawasan dan pengetahuan dalam ilmu hukum umumnya dan khususnya yang terkait dengan perjanjian pinjam nama (*nominee*).
- b. Sebagai bahan referensi dalam hal pendalaman produk dari pada perjanjian pinjam nama (*nominee*).

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan masukan kepada pihak:

- a. Bagi mahasiswa hukum, masyarakat, praktisi hukum dan pemerintah diharapkan agar tesis ini dapat menjadi pedoman atau rujukan dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan pertanggung jawaban serta sejauhmana kewenangan Notaris sebagai seorang pejabat umum dalam pembuatan akta otentik.
- b. Diharapkan tesis ini dapat memberikan pandangan dan pengetahuan tentang pembatalan perjanjian khususnya pada masa PPJB seperti tanah yang telah bersertifikat serta kewenangan Notaris membuat akta atas kehendak para pihak selanjutnya dilakukan pembatalan perjanjiannya;
- c. Diharapkan agar tesis ini dapat memberikan masukan dan sumbangan pikiran mengenai pembatalan perjanjian dalam masa PPJB terutama tanah yang telah bersertifikat serta keterangan notaries dalam perkara pembatalan perjanjian di pengadilan sesuai dengan kasus dalam penelitian ini.



E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran peneliti, penelitian dengan topik Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Kerugian Pihak Bank Atas Penerbitan Covernote dapat dikatakan tingkat keasliannya dapat dipertanggungjawabkan. Dari penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan dapat dikemukakan hasil penelitian terdahulu dalam bentuk tesis yaitu:

1. Fathu Ramadhan dengan tesisnya berjudul “Akibat Hukum dari Perjanjian Nominee Yang Dilakukan Warga Negara Asing Sebelum Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah” pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Tahun 2021. Fokus penelitian tesis ini berdasarkan rumusan masalahnya adalah: Bagaimanakah keabsahan perjanjian nominee yang dilakukan Warga Negara Asing sebelum terjadinya peralihan hak atas tanah? Apakah pertimbangan majelis hakim sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku di Indonesia?

Kesimpulan dari penelitian ini adalah: Perjanjian nominee yang dilakukan HMI dan LWF dianggap tidak sah dimata hukum serta dalam kasus ini merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum. Dimana penggugat I (LWF) yang berkewarganegaraan asing melakukan kesempatan untuk meminjam nama HMI yang berkewarganegaraan Indonesia untuk memperoleh hak atas tanah yang dilakukan dengan jual beli. Perjanjian tersebut tidak lain adalah perjanjian pinjam nama (nominee).

Putusan hakim pengadilan tinggi Manado nomor 91/Pdt/2019/PT MND yang memutuskan seharusnya membatalkan perjanjian nominee tersebut karena perjanjian tidak dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Pertentangan tersebut terkait terhadap keabsahan perjanjian nominee yang ditinjau dari syarat causa yang halal yaitu melanggar ketentuan tidak dibenarkannya pemindahan hak milik

secara langsung maupun tidak langsung kepada Warga Negara Asing sebagaimana yang disyaratkan dalam UUPA. Disamping itu perjanjian nominee tidak sesuai dengan tujuan, konsepsi, asas, sistem dan isi dari ketentuan UUPA sebagai hukum positif yang mengatur pertanahan nasional dimana seharusnya Warga Negara Asing yang tinggal di Indonesia telah diberikan kesempatan untuk menguasai tanah di Indonesia dengan hak pakai atas tanah.

2. Jovita Sonia Prianto dengan tesisnya berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dan Notaris Dalam Praktik Perjanjian Pinjam Nama (nominee) di Indonesia” pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Tahun 2018. Fokus penelitian tesis ini berdasarkan rumusan masalahnya adalah: Bagaimana keabsahan perjanjian pinjam nama (nominee) terkait hak atas tanah di Indonesia? Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dan notaris dalam praktik perjanjian pinjam nama (nominee) terkait hak atas tanah yang berakibat merugikan para pihak dan notaris di Indonesia?

Kesimpulan penelitian ini adalah Perjanjian pinjam nama (nominee) merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum serta melanggar syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal yang mana syarat tersebut merupakan syarat objektif sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara. Pelanggaran terhadap syarat objektif sahnya suatu perjanjian mengakibatkan perjanjian pinjam nama (nominee) terkait hak atas tanah tersebut batal demi hukum. Guna

memberikan perlindungan hukum bagi para pihak (WNI dan WNA) serta notaris, perlu adanya suatu perlindungan hukum yang bersifat preventif yaitu dengan membuat peraturan khusus tentang perjanjian pinjam nama (nominee) terkait hak atas tanah di Indonesia. Pemerintah Indonesia dapat mengikuti langkah pemerintah Thailand dan Filipina yang secara khusus melarang seluruh bentuk pinjam nama (nominee) dalam segala hal yang hanya dapat dimiliki atau dinikmati oleh WNI dengan menambahkan pasal dalam UUPA yang melarang penggunaan atau peminjaman identitas WNI untuk hal-hal yang merupakan hak istimewa atau privilege WNI salah satunya terkait dengan hak milik atas tanah.

3. Gandasari Bunga dengan tesisnya berjudul “Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Dalam Hal Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia Oleh Warga Negara Asing” Pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Tahun 2016. Fokus penelitian tesis ini berdasarkan rumusan masalahnya yaitu: Apakah perjanjian pinjam nama (nominee) dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum? Bagaimana akibat hukum dengan diadakannya perjanjian pinjam nama (nominee) dalam hal pemilikan hak atas tanah di Indonesia? Kesimpulan penelitian ini adalah bahwa perjanjian pinjam nama (nominee) yang dilakukan Warga Negara Asing adalah untuk menghindari ketentuan larangan memiliki hak atas tanah (penyelundupan hukum), dan akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut tidak sah karena menyalahi Pasal 1320 KUHPerdara tentang

syarat sah perjanjian dan Notaris bertanggung gugat terhadap kerugian yang timbul akibat dari dibuatnya perjanjian nominee. Penelitian ini pada akhirnya memberikan masukan kepada pemerintah untuk merumuskan suatu kebijakan hukum yang mendetail mengenai perjanjian yang melibatkan Warga Negara Asing, bagi Notaris/PPAT untuk dapat memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap baik kepada WNI maupun WNA yang akan menuangkan kehendak ke dalam suatu akta, serta bagi para pihak sebaiknya lebih bijaksana dalam melakukan perbuatan hukum khususnya dalam jual beli tanah yang melibatkan Warga Negara Asing.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum. Konsep-konsep hukum, asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.¹⁵ Teori berasal dari kata *theoria* dimana dalam bahasa Latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahasa Yunani berasal dari kata *thea* yang artinya cara atau hasil pandang. Cara atau hasil pandang

¹⁵ M. Sollylubis dalam Salim, HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2010, hlm. 54.

ini merupakan suatu bentuk konstruksi di alam ide imajinatif manusia tentang realitas-realitas yang ia jumpai dalam pengalaman hidupnya.¹⁶

Teori memberikan sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang kita bahas secara lebih baik, serta memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibahas. Fungsi teori adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan, membuat beberapa pemikiran, dan menyajikan dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Sehingga sebuah teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Adapun kerangka teoritis dalam penelitian ini yaitu:

a. **Teori Kepastian Hukum**

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.¹⁷

Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo,¹⁸ kepastian hukum merupakan perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang yang mempunyai arti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Kemudian Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2010, hlm.59

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, 1999, hlm 145.

kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan dan yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan tersebut dapat dijalankan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan.¹⁹

Gustav Radbruch menjelaskan,²⁰ bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- 4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perUndang-Undang.²¹

¹⁹ Sudikno Mertokusumo dalam Salim HS, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 24.

²⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012, hlm. 19.

²¹ *Ibid.* hlm. 20.

Penggunaan teori kepastian hukum pada penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana kepastian hukum terkait keabsahan dari perjanjian pinjam nama (*nominee*) terhadap praktek jual beli tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia.

b. Teori Perjanjian

Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan Sesuatu. banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagianbagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut.²²

Menurut J. Satrio,²³ membedakan perjanjian dalam arti luas dan sempit. Perjanjian dalam arti luas, suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak. Perjanjian dalam arti sempit, perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hubungan harta kekayaan saja sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara. Menurut M. Yahya Harahap,²⁴ Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hukum kepada suatu pihak untuk

²² Munir Fuady, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Cetakan Pertama, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 2.

²³ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2005, hlm. 27.

²⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Alumni, 1982, hlm.3.

memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi. Adapun syarat mengenai sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Adanya kata sepakat;
- 2) Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- 3) Adanya suatu hal tertentu;
- 4) Adanya sebab yang halal.

Selain itu Subekti²⁵ juga memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian, menurut Subekti: “perjanjian” adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sedangkan menurut M. Yahya Harahap: “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.

Dalam membuat suatu perjanjian, selain harus terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata seperti tersebut diatas, diperlukan pula asas-asas yang melandasinya, maka dalam hal ini dipergunakan asas kebebasan berkontrak yang dapat dikaitkan dalam penelitian ini. Asas kebebasan berkontrak ini sendiri memberikan kesempatan bagi para pihak untuk sebeb-as-bebasnya menimbang dan mencantumkan hasil buah fikiran atau pendapat atau

²⁵ Syahmin AK , *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006, hlm.1.

keinginan para pihak, yang kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian dengan tetap mengindahkan Undang–Undang yang berlaku.

Penggunaan teori perjanjian pada penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah proses pembuatan perjanjian pinjam nama (*nominee*) tersebut dalam praktik jual beli tanah di Indonesia.

c. Teori Pertanggungjawaban

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.²⁶ Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.²⁷

Selanjutnya menurut Titik Triwulan, pertanggung jawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulkan hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggung jawabannya.²⁸ Menurut hukum perdata, dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak.

²⁶ Hamzah Hadi, *Kamus Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2005, hlm, 35.

²⁷ Notoatmodjo, *Etika dan Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 2010, hlm, 62.

²⁸ Titik Triwulan, *Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2011, hlm, 48.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan perUndang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*.²⁹

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.³⁰

Menurut, Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*),

²⁹ Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta, Raja Grafindo Perss, 2011, hlm. 54.

³⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Jakarta, Rajawali Pres, hlm. 7.

walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

2. Kerangka Konseptual

Penelitian ini mengangkat judul “Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Dalam Praktik Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing di Indonesia”. Berdasarkan muatan judul tersebut, selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga di dukung dengan oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat, yang dijabarkan sebagai berikut:

a. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.³¹ Menurut Jazim Hamidi,³² Kata dampak hukum atau akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum yang dapat berwujud:³³

- 1) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contohnya, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukm menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun
- 2) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimanahak dan kewajiban pihak lain. Contohnya X mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah denga Y, maka lahirlah hubungan hukum antara X dan Y, apabila

³¹ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2003, hlm. 39.

³² Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Yogyakarta; Orta, Konstitusi Press & Citra Media, 2006, hlm. 200.

³³ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, hlm 295.

sewa menyewa rumah berakhir, yaitu ditandai dengan dipenuhinya semua perjanjian sewamenyewa tersebut, maka hubungan hukum menjadi lenyap.

- 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya seseorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum.

b. Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*)

Perjanjian pinjam nama (*nominee*) merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan WNI, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara *de facto*, namun secara legal-formal (*de jure*) tanah hak milik tersebut di atasnamakan WNI. Dengan perkataan lain, WNI dipinjam namanya oleh orang asing untuk bertindak sebagai *nominee*.³⁴

c. Praktek

Praktek adalah suatu perbuatan mempraktekan suatu teori, metode, dan hal lain untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan

³⁴ Maria SW dan Sumardjono, *Loc.Cit.*

yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang telah terencana dan tersusun sebelumnya.³⁵

d. Jual-beli Tanah

Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan: “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Harga dapat diartikan dengan alat pembayaran yang sah yaitu berupa sejumlah uang. Sedangkan barang yang menjadi objek jual beli tanah dan bangunan adalah hak atas tanah dan/atau bangunan.”

e. Warga Negara Asing

Warga Negara Asing menurut Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa penduduk adalah Warga Negara Indonesia dan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Warga Negara Asing, berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian menyatakan bahwa Orang asing adalah orang yang bukan warga Indonesia. Maka dalam penelitian ini yang dimaksud dengan Warga Negara Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang menetap atau berkunjung ke negara Indonesia.

f. Putusan Pengadilan

Pada Bab I ketentuan umum Pasal 1 Angka 11 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana ditentukan bahwa putusan pengadilan adalah

³⁵ Notoatmodjo, S, *Promosi Kesehatan Dan Perilaku Kesehatan*, Jakarta, Rineka Cipta,



pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini. Dapat dikatakan bahwa putusan hakim merupakan “akhir” dari proses persidangan pidana untuk tahap pemeriksaan di pengadilan negeri. Putusan Hakim merupakan tindakan akhir dari Hakim di dalam persidangan, menentukan apakah di hukum atau tidak si pelaku, jadi putusan Hakim adalah pernyataan dari seorang hakim dalam memutuskan suatu perkara di dalam persidangan dan memiliki kekuatan hukum tetap.³⁶

G. Metode Penelitian

Agar penyusunan penelitian ini dapat terarah dan tidak menyimpang, maka harus dilakukan berdasarkan metode-metode tertentu. Hal ini disebabkan, suatu penelitian merupakan hasil dari pencarian terhadap pengetahuan (ilmiah), karena hasil dari pencarian ini yang akan dipakai untuk menjawab permasalahan tertentu.³⁷ Adapun metode yang peneliti gunakan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Tipe dan Pendekatan Penelitian

Metode adalah cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan.³⁸ sedangkan

³⁶ Lilik Mulyadi. *Kompilasi hukum pidana dalam perspektif teoritis dan prakter pradilan*, Bandung, Mandar Maju, 2007, hlm 127

³⁷ Amiruddin, dkk., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2012, hlm. 1

³⁸ Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Jakarta, Indonesia Hillco, 1990, hlm. 106.

penelitian merupakan suatu kerja ilmiah yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.³⁹

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan tipe penelitian hukum normatif (*juridis normative*), yang memandang hukum identik dengan norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Sehingga konsepsi ini, memandang hukum sebagai suatu sistem hukum normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat nyata.⁴⁰

Penelitian hukum normatif dalam artian lain adalah penelitian hukum doktrinal disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.⁴¹

2. Jenis Penelitian

Sifat penelitian ini adalah penelitian *deskriptif Analitis* yaitu menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, untuk menentukan ada tidaknya suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat diperoleh dari rekaman, pengamatan, wawancara, atau bahan tulis (Undang-Undang, dokumen, buku-buku, dan sebagainya).⁴²

³⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mumadji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2001, hlm. 1.

⁴⁰ Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1998, hlm. 13-14.

⁴¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.* hlm. 14.

⁴² Amiruddin dkk, *Op cit*, hlm. 25.

3. Sumber dan Jenis Data

Data dan sumber data yang digunakan dalam menyusun tesis ini adalah bahan hukum kepustakaan. Adapun bahan hukum kepustakaan yang menjadi jenis dan sumber bahan hukum dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan PerUndang-Undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan Perundang-Undangan dan Putusan Pengadilan. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan yaitu:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer);
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Keimigrasian;
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 259/Pdt.G/2020/PN.Gin.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-

pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.⁴³

Dalam penulisan penelitian ini bahan hukum yang digunakan meliputi:

- 1) Buku-buku/Literatur;
- 2) Hasil karya ilmiah para sarjana;
- 3) Jurnal;
- 4) Hasil-hasil penelitian dan lain sebagainya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang berisi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, sehingga adapun bahan penelitian tersier yang digunakan dalam penulisan tesis ini meliputi:

- 1) Ensiklopedia;
- 2) Kamus Bahasa Indonesia/Bahasa Inggris;
- 3) Kamus Hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan penelitian ini, pengumpulan bahan hukum dimaksud guna memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Adapun teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan). Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan *content analysis*.⁴⁴

⁴³ *Ibid.* hlm. 142.

⁴⁴ *Ibid.* hlm. 24.

Teknik ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan PerUndang-Undangan, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya baik secara cetakan maupun elektronik yang berhubungan erat dengan penulisan penelitian ini.

Selanjutnya penulis melakukan studi dokumen dengan membaca dan mempelajari bahan-bahan kepustakaan yang terdiri dari: buku, karya ilmiah, jurnal, penelitian yang sudah ada sebelumnya dan lain sebagainya yang mempunyai relevansi dengan topik yang diteliti dalam penelitian ini.

5. Pengolahan dan Analisis Data

Pengolahan data diperlukan untuk memahami dan memilih mana data yang dibutuhkan dan tidak diperlukan, seperti melalui proses pengeditan. Selanjutnya dari hasil pengolahan data dilakukan analisis data yang merupakan tahap penting dan menentukan karena pada tahap ini penulis mendapatkan suatu kesimpulan yang nantinya akan menjadi akhir dari penelitian berupa uraian kaliman yang dapat dipertanggungjawabkan. Analisis yang digunakan dalam hal ini adalah analisis kualitatif yaitu mengkualifikasikan, kemudian menghubungkan teori yang berhubungan dengan dalam tesis ini.