

**PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) PERSPEKTIF HUKUM  
PERJANJIAN SYARIAH  
(STUDI KASUS DI KOTA DENPASAR BALI)**



Oleh:

**Hendri Saleh, S.H**

**NIM: 16203010006**

**TESIS**

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

Diajukan kepada Program Studi Magister Hukum Islam  
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

untuk Memenuhi Salah Satu Syarat

Meperoleh Gelar Magister Hukum

**YOGYAKARTA**

**2018**

## ABSTRAK

Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Namun, dalam praktiknya banyak tanah justru dimiliki oleh WNA dengan cara melakukan suatu penyelundupan hukum melalui instrumen perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang sudah lama menjadi salah satu dari sekian banyaknya masalah pertanahan di Indonesia. Perjanjian pinjam nama (*nominee*) ini banyak dilakukan di pulau dewata Bali yang merupakan tujuan utama wisatawan asing untuk berlibur di Indonesia, Keindah dan menakjubkannya pulau ini memberikan minat berlebih kepada wisatawan asing tidak untuk hanya berwisata di Bali, namun juga untuk memiliki beberapa objek tanah yang dapat dikembangkan nantinya.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan sifat penelitian deskriptif analisis yaitu dengan cara mendeskripsikan peristiwa-peristiwa yang ada di lapangan, yakni peristiwa maraknya praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) di Denpasar Bali. Yang kemudian dipadukan dengan data-data primer dan sekunder seperti undang-undang dan buku-buku maupun dokumen-dokumen terkait. Sedangkan pengumpulan data yang digunakan adalah dengan melakukan observasi dan wawancara mendalam kepada pihak-pihak yang terlibat didalamnya untuk menemukan fakta yang sebenar-benarnya, yang pada akhirnya akan dianalisis menggunakan pendekatan hukum perjanjian dalam hukum positif maupun hukum Islam.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, terungkap bahwa maraknya perjanjian pinjam nama ini dikarenakan beberapa faktor diantaranya : (a) besarnya bayaran/upah yang ditawarkan untuk WNI yang mau dipinjam namanya. (b) adanya notaris yang menyediakan SDM yang dapat dipercaya untuk dipinjam namanya sehingga proses pemindahan hak milik tanah kepada WNA menjadi mudah. (c) kurang kuatnya aturan hukum yang dapat mencegah maupun menindak adanya praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) ini. Kemudian dalam perspektif hukum perjanjian syariah atas adanya berbagaimacam instrumen perjanjian yang ada, yang pada intinya untuk melakukan suatu penyelundupan hukum yang jika dilihat dari ketentuan rukun dan syarat terbentuknya akad yakni tujuan akad, maka instrumen perjanjian yang serupa dapat dikategorikan kedalam akad yang bertentangan dengan syarak jika dilakukan pengintegrasian ilmu melalui uruf atau kebiasaan masyarakat berupa ketaatan terhadap aturan perundang-undangan yang juga diakui oleh hukum Islam.

**Kata Kunci** : *Nominee*, Hukum Agraria, Hukum Perjanjian

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Hendri Saleh, S.H.  
NIM : 16203010006  
Program Studi : Magister Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Yogyakarta, 12 November 2018

Saya yang menyatakan,



Hendri Saleh, S.H

NIM: 16203010006

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Hendri Saleh, S.H.  
NIM : 16203010006  
Program Studi : Magister Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan benar-benar bebas dari plagiasi. Jika di kemudian hari terbukti melakukan plagiasi, maka saya siap ditindak sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 12 November 2018

Saya yang menyatakan,



Hendri Saleh, S.H.

NIM: 16203010006

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis berjudul : Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) di Indonesia  
Perspektif Hukum Perjanjian Syariah

Nama : Hendri Saleh, S.H.

NIM : 16203010006

Prgram Studi : Magister Hukum Islam

Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Tanggal Ujian : 26 Desember 2018

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Hukum Islam.

Yogyakarta, 11 Januari 2019



Dr. H. Agus Moh, Najib, M.Ag.

NIP. 19710430 199503 1 001

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : UIN.02/ 3656 /PP.00.9/ 12 /2018

Tugas Akhir dengan judul : PERJANJIAN PINJAM NAMA ( NOMINEE ) PERSPEKTIF HUKUM PERJANJIAN SYARIAH ( STUDI KASUS DI KOTA DENPASAR BALI )

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : HENDRI SALEH, S.H  
Nomor Induk Mahasiswa : 16203010006  
Telah diujikan pada : Rabu, 26 Desember 2018  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang/Penguji I

  
Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A.  
NIP. 19560217 198303 1 003

Penguji II

  
Dr. Samsul Hadi, S.Ag., M.Ag.  
NIP. 19730708 200003 1 003

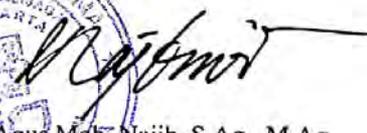
Penguji III

  
Dr. Ali Sodikin, M.Ag.  
NIP. 19700912 199803 1 003

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 26 Desember 2018  
UIN Sunan Kalijaga  
Fakultas Syari'ah dan Hukum  
DEKAN



  
Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag.  
NIP. 19710430 199503 1 001

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.,  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta

*Assalamu'alaikum wr.wb.*

Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tesis yang berjudul:

**PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE) PERSPEKTIF  
HUKUM PERJANJIAN SYARIAH (STUDI KASUS DI  
DENPASAR BALI)**

Yang ditulis oleh :

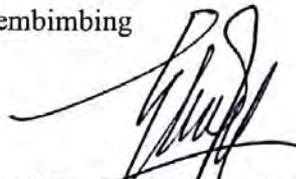
Nama : Hendri Saleh, S.H.  
NIM : 16203010006  
Prodi : Magister Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Saya berpendapat bahwa tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada Magister Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Magister Hukum.

*Wassalamu'alaikum wr.wb.*

Yogyakarta, 15 November 2018

Pembimbing



**Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A**

NIP.19560217 198303 1 003

## TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Penulisan transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan tesis ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomer 158 Th. 1987 dan Nomer 0543b/U/1987. Tanggal 10 September 1987.

### A. Konsonan Tunggal

Fonem konsonan bahasa Arab dalam transliterasi latin (bahasa Indonesia) dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	Zet (dengan titik di Bawah)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sin	s	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	šad	š	Es (dengan titik di

			bawah)
ض	ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrop
ي	Ya	Y	Ye

**B. Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis Rangkap**

مَتَّعِدِينَ ditulis muta’aqqidin

عِدَّةٌ ditulis ‘iddah

**C. Ta’ Marbutah**

1. Bila dimatikan ditulis h

هَبَّةٌ ditulis hibah

جِزْيَةٌ ditulis jizyah



Fathah + wawu mati ditulis au  
قول ditulis qaula

### G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أنتم ditulis a'antum  
أعدت ditulis u'iddat  
لئن شئتم ditulis la'in syakartum

### H. Kata Sandang Alif + Lam

a. Bila diikuti Huruf Qamariyah

القرآن ditulis al-Qur'an  
القياس ditulis al-Qiyās

b. Bila diikuti Huruf Syamsiyah ditulis dengan menggandakan huruf syamsiyah yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf I (*el*)-nya

السماء ditulis as-Samā'  
الشمس ditulis asy-Sams

### I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

ذوي الفروض ditulis zawil al-furūd  
أهل السنة ditulis ahl as-sunnah

## PERSEMBAHAN

Karya ini saya persembahkan terutama untuk kedua orang tua saya H. Hambali Abdussalam beserta Ibunda Suarni yang saya cintai. Tidak lupa kakak-kakak saya serta keluarga besar di Lombok.

Tidak lupa juga untuk kampus kebanggaan UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Juga untuk seluruh akademisi maupun praktisi hukum yang ada di Indonesia.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kepada Allah S.W.T. yang Maha Agung atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tulisan tesis ini sebagai seorang mahasiswa Magister Hukum Islam. Salawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad S.A.W. yang telah membawa manusia dari zaman penuh kebodohan menuju zaman yang bisa kita rasakan nikmat ilmu dan iman.

Izinkan penulis mengucapkan syukur atas selesainya tulisan tesis ini, yang tentunya bukan tanpa adanya rintangan serta kekurangan yang ada didalamnya. Walaupun selama proses penelitian sampai penulisan tesis ini dihadapkan oleh rintangan-rintangan yang beragam, namun selalu ada pertolongan yang selalu datang. Oleh karena itu, penulis ingin sampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Prof. Drs. K.H. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D, selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Dr. Ahmad Bahiej, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Islam.
4. Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A. selaku Pembimbing tesis yang selalu memberikan waktunya untuk kepentingan penelitian tesis ini.
5. Dr. Samsul Hadi, S.Ag., M.Ag dan Dr. Ali Sodiqin, M.Ag. selaku Penguji II dan Penguji III yang telah memberikan masukan yang sangat bermanfaat untuk penelitian ini.

6. Seluruh Dosen Pengajar di UIN Sunan Kalijaga dan khususnya di Magister Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum yang banyak memberikan ilmu selama masa perkuliahan berlangsung.
7. Agung Wibowo, S.H., M.Kn. yang telah banyak memberikan masukan dan arahan untuk kesempurnaan penyusunan tesis ini.
8. Kepada kedua orang tua saya, Bapak H. Hambali Abdussalam dan Ibu Suarni yang selalu memberikan do'a serta biaya dan ridho untuk penulis selama ini.
9. Kepada kakak-kakak saya, Susanti, Neni Hendrayani, S.Pd., dan Adi. Diucapkan terimakasih banyak atas dukungan moril maupun materil selama menempuh perkuliahan.
10. Kepada segenap guru-guru saya di TK, SD, Pondok Pesantren Nurul Hakim dan Pondok Pesantren Al-Aziziyah di Lombok Barat, NTB.
11. Kepada Hamdani dan Keluarga yang telah memberikan izin tinggal di rumahnya selama proses penelitian di Bali.
12. Kepada Pengadilan Negeri Denpasar, BPN Denpasar, Ikatan Notaris Indonesia (INI) Bali, Pak I Made Adi Seraya, S.H., M.H (Advokat), Perpustakaan Kota Denpasar dan Provinsi Bali, serta masyarakat Bali. Yang telah memberikan data, informasi dan bantuan selama proses penelitian.
13. Badan Amil Zakat Nasional Kabupaten Lombok Tengah yang telah memberikan bantuan dan penelitian.

13. Teman-teman seperjuangan di Program Studi Magister Hukum Islam, yang selalu memberikan semangat dan masukan.
14. Kepada Keluarga Besar Alumni Pusat Studi dan Konsultasi Hukum (PSKH) serta para Pengurus dan Anggota PSKH. Yang selama ini penulis jadikan wadah perjuangan dalam menambah keilmuan di bidang hukum.
15. Organisasi-Organisasi yang penulis jadikan wadah menambah wawasan keilmuan yakni : PSKH, Ikatan Keluarga Besar Nurul Hakim (IKBNH) Yogyakarta, Himpunan Alumni Al-Aziziyah (HUPPAZ) Yogyakarta, dan HIMMAH-NW Yogyakarta.
16. Seluruh sahabat seperjuangan di Kos Uning, Demangan Baru GK I/236 Yogyakarta : Yusri Hamzani, S.Q., S.Ud., M.Ag. Ahmad Syaerozy, S.Q., S.H.I., M.H. Miftahuddin Khairi, S.Pd.I. Ari Suandi, S.Pd.I. Lukmanul Hakim, S.Pd.I. Mustamin, S.Pd.I. Ari dan Faisal, dll. Tidak lupa bapak kos Pak Totok dan Istri.

Penulis sadar bahwa tesis ini tidak luput dari kesalahan dan kekurangan. Besar harapan penulis agar tesis ini mendapatkan kritik dan masukan yang mampu membangun dari semua kalangan yang membaca tesis ini.

Yogyakarta, 12 November 2018

Penulis,

  
**Hendri Saleh**

NIM: 16203010006

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
ABSTRAK .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN .....	iii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN .....	v
PENGESAHAN TUGAS AKHIR .....	vi
NOTA DINAS PEMBIMBING .....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	viii
PERSEMBAHAN .....	xii
KATA PENGANTAR .....	xiii
DAFTAR ISI .....	xvi
DAFTAR TABEL .....	xx
DAFTAR LAMPIRAN .....	xxi
DAFTAR SINGKATAN .....	xxii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	9
D. Kajian Pustaka .....	10
E. Kerangka Teoritik .....	16
F. Metode Penelitian .....	20

G. Sistematika Pembahasan .....	24
---------------------------------	----

## **BAB II. LANDASAN TEORI**

A. Hukum Kontrak .....	26
1. Pengertian .....	26
2. Jenis-Jenis Kontrak .....	29
3. Syarat Sahnya Kontrak .....	31
4. Berakhirnya Kontrak.....	37
B. Hukum Perjanjian Syariah .....	39
1. Pengertian .....	39
2. Jenis-Jenis Perjanjian Syariah .....	40
3. Rukun dan Syarat Perjanjian Syariah.....	44
4. Berakhirnya Perjanjian Syariah .....	48
C. Hukum Agraria .....	52
1. Pengertian .....	52
2. Asas-Asas Hukum Agraria .....	54
3. Hak Menguasai Negara Atas Tanah.....	57
4. Hak-Hak Atas Tanah .....	58
D. Uruf ( <i>al- 'urf</i> ) .....	66
1. Pengertian .....	66
2. Macam-Macam Uruf .....	69
3. Kehujjahan Uruf .....	72

## **BAB III. PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) DI KOTA**

### **DENPASAR BALI**

A. Letak Geografis Kota Denpasar.....	77
B. Putusan Pengadilan Tentang Perjanjian Pinjam Nama ( <i>Nominee</i> ) Antara WNA dengan WNI.....	79
1. Putusan Nomor 796/Pdt.G/2012/PN.Dps jo. Putusan Nomor 12/Pdt/2014/PT.Dps .....	79
2. Putusan Nomor 328/Pdt.G/2013/PN.Dps .....	81
3. Putusan Nomor 238/Pdt.G/2012/PN.Dps jo. Putusan Nomor 54/Pdt/2013/PT.Dps jo. Putusan Nomor 1540 K/Pdt/2014 jo. Putusan Nomor 50 PK/2016 .....	86
C. Praktik Perjanjian Pinjam Nama ( <i>Nominee</i> ) di Denpasar Bali .....	92

#### **BAB IV. ANALISIS PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) DI DENPASAR BALI**

A. Maraknya Perjanjian Pinjam Nama ( <i>Nominee</i> ) oleh WNA di Kota Denpasar Bali .....	99
1. Perjanjian Pinjam ( <i>Nominee</i> ) WNA dengan WNI....	101
2. Notaris dan Akta Autentik .....	109
3. Peran dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) .....	117
4. Larangan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Bagi WNA .....	122

B. Perspektif Hukum Islam dalam Praktik Penyelundupan Hukum Hak Milik Atas Tanah Oleh WNA .....	131
1. Pandangan Hukum Perjanjian Syariah Terhadap Perjanjian Pinjam Nama ( <i>Nominee</i> ) .....	131
2. Uruf .....	136
<b>BAB V. PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	140
B. Saran .....	142
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>144</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
 YOGYAKARTA

## DAFTAR TABEL

- Tabel 1.1 Luas Wilayah Kota Denpasar Menurut Penggunaan Lahan (Hektar) Tahun 2011-2015, 102.
- Tabel 1.2 Proyeksi Penduduk Kota Denpasar Menurut Jenis Kelamin Per Kecamatan Tahun 2015, 105.
- Tabel 1.3 Perkembangan Jumlah Penduduk Kota Denpasar Menurut Jenis Kelamin Tahun 2011-2015, 106.
- Tabel 1.4 Jumlah dan Presentase Penduduk Miskin Menurut Kabupaten/Kota se-Bali Tahun 2009-2013, 107.
- Tabel 1.5 Jumlah Orang Yang Melakukan Kejahatan/Pelanggaran Yang Diserahkan Kepada Jaksa dan Hakim di Kota Denpasar Tahun 2010-2014, 108.
- Tabel 1.6 Jumlah Orang Yang Melakukan Kejahatan/Pelanggaran Yang Diserahkan Kepada Jaksa dan Hakim di Kota Denpasar Tahun 2015, 109.
- Tabel 1.7 Jumlah Wisatawan Mancanegara Yang Lansung ke Provinsi Bali Menurut Pintu Masuk, 2017, 112.

## DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1           Peta Kota Denpasar, 100.
- Gambar 2           Perkembangan Kunjungan Wisatawan Mancanegara Yang  
Datang ke Provinsi Bali 2013-2017.



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Permohonan Izin Penelitian
- Lampiran 2 : Rekomendasi Penelitian Bakesbangpol DIY
- Lampiran 3 : Rekomendasi DPMPTSP Pemerintah Provinsi Bali
- Lampiran 4 : Rekomendasi Penelitian Bakesbangpol Kota Denpasar
- Lampiran 5 : Permohonan Putusan
- Lampiran 6 : Instrumen Wawancara
- Lampiran 7 : Surat Bukti Wawancara
- Lampiran 8 : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## DAFTAR SINGKATAN

UUPA	: Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
UUD	: Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
NKRI	: Negara Kesatuan Republik Indonesia.
WNA	: Warga Negara Asing.
WNI	: Warga Negara Indonesia.
HM	: Hak Milik.
HGU	: Hak Guna Usaha.
HGB	: Hak Guna Bangunan.
KUH Per	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
KUHP	: Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
UUPT	: Undang-Undang Perseroan Terbatas
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia.
BPN	: Badan Pertanahan Nasional.
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah.
ADR	: <i>Alternatif Dispute Resolution</i> .
PP	: Peraturan Pemerintah.
LS	: Lintang Selatang.
BT	: Bujur Timur.
APHT	: Akta Pembebanan Hak Tanggungan.
UUJN	: Undang-Undang Jabatan Notaris.
BPS	: Badan Pusat Statistik.



tanah mempunyai makna sangat strategis, karena di dalamnya, terkandung tidak saja fisik tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya, bahkan politik, serta pertanahan, keamanan, dan hukum.<sup>5</sup>

Tanah yang merupakan permukaan bumi harus diatur dan dikelola secara nasional untuk menjaga kelestarian sistem kehidupan berbangsa dan bernegara, dan amanat konstitusi adalah politik pertanahan dan kebijakan pertanahan diarahkan untuk mewujudkan tanah sebagai sumber untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, yang meliputi penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan tanah.

Tugas negara tidak terbatas pada memelihara tata tertib serta melindungi jiwa dan harta kekayaan rakyatnya (*police state*), melainkan juga negara bertugas untuk mewakili kepentingan bersama, menjadi lebih luas dan mengusahakan peningkatan kemakmuran yang adil dan merata (*welfare state*). Sehingga di dalam melaksanakan tugasnya negara mempunyai kewajiban memerhatikan kepentingan bersama, dan hak-hak individu atas tanah dinyatakan mempunyai fungsi sosial.

Sejalan dengan prinsip pembangunan terutama mengenai perbaikan pengelolaan sumber daya alam khususnya di bidang pertanahan, diperlukan sistem pertanahan nasional yang dapat memberikan sarana dalam mengatur sumber daya alam tersebut untuk mencapai pembangunan yang diharapkan.

Sistem pertanahan nasional telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut

---

<sup>5</sup> F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing-Sebuah Tinjauan Yuridis Filosofis* (Bandar Lampung: Indepth Publishing, 2012), hlm. v.

“UUPA” yang dalam jiwanya (spiritnya) mencakup pengaturan tentang bumi, air dan sumber daya alam lain.<sup>6</sup> Sepirit dari UUPA ini tentunya bersumber dari Undang-Undang Dasar 1945 selanjutnya disebut UUD 1945. Disebutkan di dalam batang tubuhnya melalui Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi,<sup>7</sup> “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Bagi bangsa Indonesia, tanah sesuatu yang bersifat asasi dan merupakan unsur yang sangat rentan dan urusan leluhur dan turun temurun, menyangkut harga diri atau marwah satu keluarga dalam kehidupan masyarakat berbangsa dan bernegara. Hubungan di antara orang dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi. Dalam hukum tanah, hak bangsa merupakan hak spiritual dan historikal yang dimiliki oleh setiap bangsa Indonesia, dalam hubungan dengan tanah dan tumpah darah sebagai gambaran jiwa yang patriotik dan merupakan perekat kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).<sup>8</sup> Pengaturan Hak Bangsa dikemukakan pada Pasal 1 ayat (1) UUPA yang berbunyi, “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”.

---

<sup>6</sup> Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, cet. Ke-1 (Bandung: PT. Alumni, 2013), hlm. 2.

<sup>7</sup> Lihat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>8</sup> Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*, cet. Ke-1 (Bandung: PT. Alumni, 2011), hlm. 5.

Selanjutnya dalam ayat (3) disebutkan, “hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) adalah bersifat abadi.”

Dalam sistem hukum tanah Indonesia, sebagai konsekuensi dari asas nasionalitas, terdapat perbedaan perlakuan antara Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia (WNI). Dengan perlakuan yang berbeda tersebut bahwa kepemilikan asing atas tanah dibatasi hanya pada Hak Pakai dan Hak Sewa saja yang memiliki banyak kendala. Asing tidak dapat memiliki Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU) atau Hak Guna Bangunan (HGB). Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing hanya dapat memiliki HGU atau HGB melalui pembentukan Badan Hukum Indonesia. Sementara di sisi lain, pihak investor asing menghendaki hak atas tanah dengan jangka waktu yang panjang dan mudah dijamin serta memiliki kepastian hukum.

Kebijakan hukum pertanahan di Indonesia secara substansial dipandang oleh investor asing sebagai faktor penghambat atau tidak membuat investor nyaman dalam berinvestasi di Indonesia, prinsip tersebut tidak terlepas dari konsep-konsep dasar yang dianut di dalam UUPA, sebagai payung hukum dari hukum tanah dan yang berhubungan dengan tanah.<sup>9</sup>

Dengan adanya pembatasan hak tersebut, maka asas nasionalitas sebagai suatu konsekuensi dari hak bangsa Indonesia, dipandang sebagai faktor penghambat bagi arus investasi asing, terutama pada sektor properti, pariwisata, dan lain-lain, mengingat keterbukaan pasar asing terhadap hal ini sangat erat

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 6.

kaitannya dengan sistem hukum pertanahan yang ada di Indonesia yang bersumber kepada UUPA.

Hal ini dimaksudkan sebagai langkah untuk menghindari agar tanah di Indonesia yang dikuasai oleh negara atau milik perorangan sebagai warga negara Indonesia tidak habis dikuasai oleh WNA yang ingin membangun usaha maupun ingin bertempat tinggal di Indonesia. Bila hal ini tidak dijaga dan tidak adanya ketentuan yang mengatur, maka dalam jangka panjang tidak bisa dipungkiri bila dikemudian hari akan banyak WNA yang menguasai tanah di Indonesia baik sebagai tempat tinggal maupun menjadi ladang usaha mereka dalam bentuk industri, restoran maupun menguasai dibidang pariwisata. Dengan demikian masyarakat akan merasa didatangi oleh penjajah, yang dengan sewenangnyanya dapat menguasai setiap sudut lahan yang memiliki potensi dan nilai ekonomi. Akibatnya kesejahteraan bagi masyarakat akan berkurang bahkan tidak ada. Oleh karena itu Hak Milik oleh WNA di Indonesia dengan tegas dilarang oleh Undang-Undang.

Namun demikian hal tersebut seakan bukanlah sebagai kendala bagi WNA untuk berinvestasi dengan cara di luar ketentuan yang berlaku. Indonesia sebagai salah satu destinasi pariwisata wisatawan mancanegara yang diyakini menjadi faktor ramainya investor yang masuk untuk berinvestasi disektor pariwisata, baik dalam bentuk penginapan/hotel maupun bar dan restoran. Saat ini akta notariil bahkan bisa menjadi senjata bagi WNA dalam menguasai tanah di Indonesia, sehingga hal ini telah melewati batasan-batasan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini WNA memanfaatkan masyarakat setempat yaitu WNI

yang memiliki hak milik atas tanah untuk saling mengikatkan diri dalam instrumen perjanjian *nominee*.<sup>10</sup>

Perjanjian *nominee*<sup>11</sup> merupakan salah satu dari jenis perjanjian *innominaat*, yaitu perjanjian yang tidak dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) namun timbul, tumbuh dan berkembang di masyarakat.<sup>12</sup> Timbulnya kontrak ini karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.<sup>13</sup> Oleh karenanya perjanjian *nominee* ini harus tunduk dan patuh kepada ketentuan dalam aturan tentang perikatan Buku III KUHPerdata.

Istilah *nominee* tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat oleh para pihak, WNA meminjam nama WNI untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya, tetapi kemudian warga negara Indonesia berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah WNA

---

<sup>10</sup> M. Edwin Azhari dan Djauhari, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Lombok," *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1 Maret 2018, hlm. 44.

<sup>11</sup> Dalam kamus hukum atau *Black's Law Dictionary*, arti dari *nominee* adalah : "*one designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another.*" Yang artinya : "seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas. Ini digunakan sewaktu-waktu untuk ditandatangani oleh agen atau orang kepercayaan. Tidak ada pengertian lain daripada hanya bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai penjamin pihak lain". Lihat Andina Damayanti Saputri, "Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS)," *Jurnal Repertorium*, ISSN: 2355-2646, Volume II No. 2 Juli – Desember 2015, hlm. 100.

<sup>12</sup> Andina Damayanti Saputri, "Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah., hlm. 100.

<sup>13</sup> Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, cet. Ke-3 (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 1.

selaku pihak yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada warga negara asing tersebut.<sup>14</sup>

Perbedaan perlakuan dalam kepemilikan hak atas tanah ini menimbulkan perbuatan untuk melakukan penyelundupan hukum guna memiliki hak atas tanah dengan cara-cara yang dilakukan oleh WNA yang bekerja sama dengan WNI, dan hal ini biasanya dipermudah dengan bantuan Notaris yang membuat perjanjian *Trustee* antara WNA dengan WNI secara melawan hukum. permasalahan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh WNA bersama-sama dengan WNI dan Notaris pada kenyataannya sangat sulit dibuktikan, meskipun masalah ini sering terungkap di publik baik melalui media koran maupun televisi, tetapi kenyataannya permasalahan ini tidak dapat dituntaskan.

Akibatnya, dalam kepemilikan Hak Milik atas tanah ini dilakukan secara melawan hukum dengan membuat perjanjian *Trustee* seorang WNI yang dipercaya dengan memakai/meminjam nama WNI (perjanjian *nominee*) yang pengaturan kepemilikannya biasanya dibuat oleh seorang pejabat Notaris.<sup>15</sup>

Adanya praktik perjanjian *nominee* yang tergolong ke dalam suatu penyelundupan hukum dikategorikan juga telah melanggar asas nasionalitas dalam UUPA. Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA, yaitu : “hanya warga negara Indonesia mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.” Asas ini juga ditemukan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yaitu: “hanya warga negara Indonesia

---

<sup>14</sup> Andina Damayanti Saputri, “Perjanjian Nominee, hlm. 100.

<sup>15</sup> Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan*, hlm. 7.

dapat mempunyai Hak Milik.” Prinsip ini menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berkedudukan sebagai subyek Hak Milik.<sup>16</sup> Hak milik atas tanah tidak dapat dimiliki oleh WNA dan pemindahan Hak Milik kepada WNA dilarang dengan ancaman batal demi hukum.<sup>17</sup>

Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu :<sup>18</sup>

1. Para pihak yang membuat akad (*al-aqidan*),
2. Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-‘aqd*),
3. Objek akad (*mahallu-‘aqd*), dan
4. Tujuan akad (*maudhū’ al-‘aqd*).

Terkait dengan obyek akad pada ketentuan diatas, bahwasanya syarat “dapat diserahkan” memerlukan unsur penyempurna, yaitu bahwa penyerahan itu tidak menimbulkan kerugian (*ḍarar*) dan apabila menimbulkan kerugian, maka akadnya *fasid*. Syarat “objek harus tertentu” memerlukan kualifikasi penyempurna, yaitu tidak boleh mengandung *garar*, dan apabila mengandung unsur *garar* akadnya menjadi *fasid*.<sup>19</sup>

Dalam hal ini, suatu kontrak/akad jual beli tanah yang dilakukan oleh WNA dengan perjanjian pinjam nama (*nominee*), terdapat pengaturan yang jelas dalam ketentuan hukum positif maupun hukum Islam yang berlaku di Indonesia.

---

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, cet. Ke-5 (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 59.

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, cet.ke-2 (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 96.

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm.100.

## B. Rumusan Masalah

1. Mengapa perjanjian pinjam nama (*nominee*) antara WNA dengan WNI marak terjadi ?
2. Bagaimana perspektif hukum perjanjian dan perjanjian syariah terhadap perjanjian pinjam nama (*nominee*) antara WNA dengan WNI di Indonesia ?

## C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

- a. Mengetahui mengapa perjanjian pinjam nama (*nominee*) antara WNA dengan WNI marak terjadi.
- b. Menjelaskan dan memahami perspektif hukum perjanjian dan perjanjian syariah terhadap perjanjian pinjam nama (*nominee*) antara WNA dengan WNI di Indonesia.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki nilai manfaat yaitu :

- a. Secara teoritis, yaitu untuk memberikan sumbangsih bagi khazanah keilmuan, khususnya bidang hukum Islam dan sumber rujukan bagi para peneliti yang ingin meneliti dengan objek kajian tentang perjanjian pinjam nama (*nominee*).
- b. Secara praktis, diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan landasan hukum mengenai perjanjian pinjam nama (*nominee*) perspektif hukum

perjanjian syariah bagi warga masyarakat pada umumnya dalam menyikapi langkah mereka dalam menerima tawaran untuk melakukan kontrak/akad perjanjian pinjam nama (*nominee*) ini.

#### D. Kajian Pustaka

Kajian terhadap perjanjian pinjam nama (*Nominee*) sudah banyak dilakukan yang memiliki berbagai macam obyek kajian masing-masing. Hanya saja dari banyaknya kajian yang telah dilakukan berfokus kepada bagaimana hukum positif dalam memandang suatu permasalahan tersebut, misalkan dalam kajian yang dilakukan oleh Yosia Hetharie<sup>20</sup> yang menitik beratkan kajiannya pada perjanjian *nominee* sebagai sarana penguasaan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh WNA dengan pisau analisis yakni KUH Perdata dan sedikit didalamnya menambahkan aturan perundang-undangan yakni UUPA sebagai bahan tambahan dalam mengkaji perjanjian *nominee* tersebut. Sehingga menghasilkan suatu kesimpulan yang sejatinya tidak jauh berbeda dengan kajian yang dilakukan oleh Bunga Gandasari<sup>21</sup> yang mencantumkan Pasal 26 ayat (1) UUPA sebagai pelarangan pemindahan hak milik atas tanah kepada WNA.

---

<sup>20</sup> Yosia Hertharie, "Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," Tesis Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, tidak diterbitkan, Yogyakarta, 2015.

<sup>21</sup> Bunga Gandasari, "Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Dalam Hal Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing," tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2016.

Bunga Gandasari dalam kajiannya mengangkat kasus yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar sebagai bahan untuk dinalisis, yakni kasus Karpika Wati sebagai penggugat dan Alain Maurice Pons sebagai tergugat dan seorang notaris sebagai tergugat dua yakni Eddy Nyoman Winarta, S.H. yang pada intinya telah melakukan suatu instrumen perjanjian pinjam nama yang bertujuan untuk menguasai suatu obyek tanah yang ada di Badung, untuk dipindahkan penguasaannya secara yuridis dan secara fisik sekaligus yang kemudian keterlibatan notaris dalam hal ini untuk mengikat perjanjian yang mereka buat agar seakan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Disamping itu, dalam kedua kajian tersebut juga membahas terkait dengan akta autentik yang dibuat oleh notaris dalam rangka membantu proses pemindahan hak milik atas tanah kepada WNA yang dikategorikan dalam penyelundupan hukum dan akta autentik tersebut batal demi hukum. Hal tersebut terjadi dikarenakan adanya itikad tidak baik yang dilakukan para pihak yang bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dengan tidak memenuhi syarat objektif sah nya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, selain itu juga bertentangan dengan Pasal 9, Pasal 21 ayat (1) dan dipertegas dengan Pasal 26 ayat (1) UUPA sebagaimana disampaikan di atas.

Kajian tentang ini juga telah dilakukan oleh Prof. Maria S.W. Sumardjono<sup>22</sup> yang menjadi banyak sumber hukum wajib bagi para peneliti yang ingin mengkaji perjanjian pinjam nama (*nominee*). Dalam kajiannya menitikberatkan kepada aspek

---

<sup>22</sup> 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).

hukum pertanahan, diantaranya yakni aspek perjanjian yang dibuat oleh notaris sebagai akta autentik untuk melakukan suatu instrumen penyelundupan hukum dalam berbagai varian perjanjian yang berkenaan dengan penguasaan tanah oleh WNA. Selain itu kajian dalam buku ini juga melirik kepada hal yang lebih luas yakni bagaimana pemilikan tanah beserta bangunan oleh WNA dan badan hukum asing di Singapura, Malaysia, Thailand, dan Kamboja.

Yang lebih spesifik juga terfokus pada kajian dengan landasan yuridis yakni Peraturan-Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang mana peraturan pemerintah ini telah tidak relevan lagi dengan acuan hukum saat ini, karena telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 105 Tahun 2015 tentang Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Kajian dalam buku ini juga melihat aturan yuridis penguasaan tanah oleh WNA yang dikhususkan untuk rumah tempat tinggal atau hunian.

Selain kajian yang menitikberatkan terhadap apa yang telah dijelaskan di atas juga terdapat kajian yang melihat dari pandangan yang berbeda, mengenai pertanggungjawaban notaris dalam membuat suatu akta autentik untuk kepemilikan hak milik atas tanah yang bisa diperoleh oleh WNA sebagaimana yang dikaji oleh I Wayan Eka Saputra.<sup>23</sup> Penelitian ini menggunakan KUH Perdata, UUPA dan Undang-Undang Jabaran Notaris sebagai fokus utama, karena berbicara mengenai pertanggungjawaban notaris tentu tidak bisa dilepaskan dari peran sertanya UUJN

---

<sup>23</sup> I Wayan Eka Saputra, "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Untuk Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah," Tesis Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta Magister Kenotariatan, tidak diterbitkan, Yogyakarta, 2016.

sebagai aturan yang harus ditaati oleh semua elemen notaris yang ada di Indonesia. Dalam kajian ini notaris haruslah bertanggung jawab terhadap seluruh akta autentik yang telah dibuatnya, dalam hal ini akta yang bertujuan untuk memindahkan hak milik atas tanah kepada WNA, karena I Wayan Eka Saputra dalam hal ini memandang notaris telah melanggar kewajiban dalam menjalankan jabatan khususnya Pasal 16 ayat (1) huruf a dan e UUJN yang notaris daripadanya dikenakan sanksi administratif dan juga perdata.

Kajian seputar perjanjian pinjam nama (*nominee*) ini pun tidak luput dari aspek sosial ekonomi yakni pentingnya tanah bagi pengembangan sektor pariwisata yang menyebabkan banyaknya lahan yang diperlukan untuk membangaun dan juga relasi yang telah terbangun ditengah masyarakat dengan WNA sehingga banyak diantara WNA ingin memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, sebagaimana hasil dari kajian yang dilakukan oleh Ni Putu Mirayani<sup>24</sup> di Desa Cangu Kabupaten Badung, Bali. Dalam penelitiannya Ni Putu Mirayani menggunakan pendekatan administrasi publik seperti peran BPN, Pemerintah Desa, dan Pemerintah Adat sebagai fokus penelitian yang mengungkapkan bahwa peran dari lembaga pemerintah tersebut tidaklah banyak yang mampu mengintervensi praktik *nominee* yang ada. Hanya mampu melakukan anjuran dan penolakan ketika surat-surat tanah yang ada atas nama WNA.

Dalam penelitiannya Ni Putu Mirayani menegaskan bahwa perjanjian *nominee* ini terjadi karena dilatarbelakangi oleh berbagai alasan, diantaranya faktor

---

<sup>24</sup> Ni Putu Mirayani, "Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Melalui Perjanjian Nominee (Studi : Desa Cangu, Kabupaten Badung, Provinsi Bali)," Tesis Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta Magister Kenotariatan, tidak diterbitkan, Yogyakarta, 2016.

ekonomi, perjanjian ini tidak memiliki prosedur yang baku, pihak-pihak yang melakukan sadar akan resiko dari perbuatannya akan tetapi tetap dilakukan dan yang terakhir adalah pemerintah daerah maupun pemerintah adat menyadari adanya perjanjian tersebut, namun tidak mampu dalam menanggulangi karena keterbatasan kewenangan yang dimiliki olehnya yang hanya saja baru bisa sampai ke proses pencegahan. Sedangkan dalam penelitian yang peneliti lakukan, akan melihat lebih jauh alasan-alasan penyebab terjadinya perjanjian ini.

Dalam aspek perjanjian pinjam nama (*Nominee*) dengan obyek yang lainnya terdapat kajian yang menaruh perhatian kepada perjanjian pinjam nama (*nominee*) pada ranah Perseroan Terbatas (PT) yang kemudian dibagi dalam obyeknya masing-masing. Kajian yang dilakukan oleh Lucky Suryo Wicaksono<sup>25</sup> dan Mochamad Fahrurroji<sup>26</sup> yang mengkaji gambaran mengenai pembentukan *nominee agreement* yang lazim digunakan untuk kepentingan saham perseroan terbatas di Indonesia kemudian kedudukannya dalam aturan hukum yang berlaku di Indonesia dan pertanggungjawaban notaris atasnya. Dalam kajian ini mereka tentunya menjadikan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal sebagai sumber hukum untuk mengkaji.

Dalam kajiannya *nominee* terbagi dalam dua kategori : *nominee* langsung dan tidak langsung. *Nominee* langsung dibentuk dengan cara membuat dan

---

<sup>25</sup> Lucky Suryo Wicaksono, "Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum *Nominee Agreement* Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas," Tesis Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, tidak diterbitkan, Yogyakarta, 2014.

<sup>26</sup> Mochamad Fahrurroji, "Tinjauan Hukum Perjanjian *Nominee* Terhadap Pemberian Kuasa Penanam Modal Asing Dalam Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas," Skripsi Program Studi Ilmu Hukum, Konsentrasi Hukum Bisnis, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2015.

menandatangani *nominee agreement* antara *beneficiary* dan *nominee*. Sedangkan *nominee* tidak langsung dibentuk dari *nominee agreement* yang secara tegas dan jelas memberi kepercayaan dan kewenangan dari *beneficiary* kepada *nominee*. Keduanya menurut Lucky Suryo W mempunyai tujuan atau prestasi yang sama untuk menghasilkan *nominee shareholder*.

Selain itu kajian yang menitikberatkan kepada penanaman modal asing melalui instrumen *nominee arrangement* dalam bidang properti yang dikaji oleh Devi Surya Putri<sup>27</sup> yang dalam kajian ini mengambil kesimpulan pada adanya kekosongan hukum terkait pengaturan *nominee* kepemilikan tanah di Indonesia serta terpangkasnya peran Badan Penanaman Modal dan Perizinan Provinsi Bali dalam hal ini investasi domestik. Dalam kajian yang lain adanya bentuk perjanjian pinjam nama dalam hal PT dengan *Persoon* di lokasi yang berbeda, yakni Lombok Barat, melalui kajian yang dilakukan oleh Lalu Satya Ardi Purnama Putra<sup>28</sup> yang dalam kajian ini ditemukan adanya dualisme hukum kepemilikan tanah antara PT dengan *Persoon* yang dilatarbelakangi oleh perjanjian peminjaman nama dengan implikasi yang sama dengan lainnya, yakni perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dari semua penelitian yang telah dilakukan sebagaimana dipaparkan diatas, kajian yang melatarbelakangi penelitiannya terkait perjanjian pinjam nama (*nominee*) pada hukum Islam hanya ditemukan dalam kajian Skripsi oleh Izzatun

---

<sup>27</sup> Devi Surya Putri, "Review on Foreign Direct Investment By Nominee Arragement on Property," Penulisan Hukum, Bagian Hukum Dagang, Fakultas Hukum Universtias Gadjah Mada Yogyakarta, 2015.

<sup>28</sup> Lalu Satya Ardi Purnama Putra, "Perjanjian Peminjaman Nama Hak Milik Atas Tanah Antara Perseroan Terbatas Dengan Persoon di Kabupaten Lombok Barat," Tesis Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta Magister Kenotariatan, tidak diterbitkan, Yogyakarta, 2016.

Fariha<sup>29</sup> yang menggunakan konsep kepemilikan dalam hukum posirif dan hukum Islam. Fariha mengkategorikan kepemilikan atas tanah oleh WNA kedalam kategori kepemilikan atas harta yang tidak sempurna atau dalam hukum Islam disebut dengan *al-Milk an-Na'iqish*, yang mana WNA sebagaimana disebutkan olehnya hanya bisa mempunyai manfaat atas tanahnya saja, karena tanah tersebut milik dari WNI dan jika WNA ingin menguasai tanah dibutuhkan suatu instrumen akad baru.

Selain dari kajian dalam hukum Islam yang menjadi landasan Fariha, dalam kajiannya ia membahas penguasaan tanah oleh WNA di Desa Kaliaseh yang juga melalui berbagai macam instrumen perjanjian yang sejatinya sama saja dengan penelitian sebelumnya, menjadi pembeda dalam kajian ini yang melandasinya dengan hukum jual beli dalam Islam. Sehingga dari semua penelitian yang ada, belum ada yang mengkaji terkait dengan perjanjian pinjam nama (*nominee*) dengan perspektif hukum perjanjian syariah dan bahkan memilih Kota Denpasar sebagai obyek penelitian.

#### **E. Kerangka Teoretik**

Bagian ini berisi kerangka konseptual dan teori-teori yang relevan yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian.<sup>30</sup> Penyajian landasan

---

<sup>29</sup> Izzatun Fariha, "Tinjauan Normatif dan Yuridis Terhadap Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) di Desa Kaliaseh Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng," Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalat) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017.

<sup>30</sup> Lihat Pedoman Penulisan Tesis, Program Studi Magister Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, hlm. 3.

teoritik dilakukan dengan pemilihan satu atau sejumlah teori yang relevan dengan masing-masing klasifikasi di atas untuk kemudian dipadukan dalam satu bangunan teori yang utuh.

Terdapat beberapa teori yang akan digunakan pada penelitian ini untuk memberikan analisis yang sesuai dengan tema dari penelitian ini. Tentunya teori hukum perjanjian dirasa penting untuk mengawali teori yang akan digunakan sebagai bahan kajian untuk menganalisis permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Teori perjanjian ini penting dikarenakan dalam konteks penelitian ini yang mengkaji suatu perjanjian yang termasuk kategori penyelundupan hukum, sehingga akan sesuai jika dibenturkan dengan syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal<sup>31</sup> sebagaimana tertera dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Dari hal tersebut apakah suatu perjanjian yang kategorinya mencedireai asas-asas hukum sudah tepat dan bisa dikatakan suatu perjanjian yang sah?. walaupun dalam hal ini yang membuat suatu perjanjian sehingga dikatakan autentik adalah notaris. Dari sifat pokok hukum perjanjian saja kita bisa menarik suatu kesimpulan bahwa mengatur hubungan hukum antara orang-orang<sup>32</sup> yakni hubungan hukum antara orang yang satu dengan yang lainnya, yang mengikatkan diri mereka dalam suatu klausul perjanjian.

---

<sup>31</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, cet.ke-8 (Jakarta: PrenadaMedia Group, 2014), hlm. 1

<sup>32</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, cet.ke-ix (Bandung: CV Mandar Maju, 2011), hlm.7.

Kemudian nantinya dapat menjabarkan apakah akta autentik yang dibuat oleh notaris untuk kepentingan kepemilikan hak atas tanah oleh WNA dapat dibenarkan atau tidak oleh aturan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Jika dapat dan tidak dapat dibenarkan, kemudian apa yang menjadi akibat hukum dari adanya perjanjian tersebut. Menjadi suatu penjabaran yang menarik apabila hal hukum perjanjian dapat ikut andil dalam menganalisis suatu permasalahan yang timbul disini.

Untuk mendukung suatu teori perjanjian tentu dalam penelitian ini dibutuhkan suatu teori yang lain, yang paling cocok untuk mendampingi teori ini ialah teori hukum perjanjian syariah. Dikarenakan penelitian ini merupakan penelitian yang juga berlandaskan kepada hukum Islam, maka teori hukum perjanjian syariah dikatakan penting dan dapat menjadi landasan teori berikutnya setelah hukum perjanjian itu sendiri. Adanya perbedaan instrumen antara hukum perjanjian dengan hukum perjanjian syariahlah yang menyebabkan penelitian ini akan semakin menarik jika kajiannya dilandaskan kepada hukum Islam.

Hukum Islam merupakan suatu aturan hukum yang bersumber kepada al-Qur'an, as-Sunnah dan *ar-Ra'yu* (ijtihad) yang mengatur hubungan antara dua orang atau lebih mengenai suatu hal tertentu yang menjadi obyek perjanjian. Adanya keterkaitan antara agama dengan seluruh transaksi yang kita lakukan didalam kehidupan menunjukkan adanya sifat "*religius transcendental*" yang

terkandung pada aturan-aturan yang melingkupi hukum Islam itu sendiri yang merupakan pencerminan otoritas Allah SWT.<sup>33</sup>

Selain dari teori hukum perjanjian dan hukum perjanjian syariah tersebut diatas juga dibutuhkan teori yang mampu menggambarkan obyek yang menjadi sengketa dalam penelitian ini yakni tanah atau agraria. Sehingga teori yang selanjutnya ialah teori agraria yang didalamnya mampu memaparkan bagaimana dan apa saja yang menjadi hak-hak atas WNI dalam hal tanah dan apa saja yang menjadi hak-hak WNA. Apakah hak milik atas tanah hanya dimiliki oleh WNI semata atau dapat juga dimiliki oleh WNA.

Dari hal tersebut, bagaimana sebenarnya sistem hukum agraria nasional saat ini yang dielaborasi dalam suatu peraturan perundang-undangan yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memiliki tujuan sebagai alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

Kemudian dari ketiga teori diatas masih membutuhkan teori selanjutnya yang nantinya bisa melakukan integrasi keilmuan antara satu teori dengan teori yang lain. Misalnya dalam teori hukum positif (yakni hukum agraria atau hukum perjanjian) dengan teori dalam hukum Islam (yakni hukum perjanjian syariah). Atas dasar munculnya kedua teori tersebut muncullah teori yang keempat, yakni uruf sebagai teori yang mampu melakukan pengintegrasian yang baik dalam

---

<sup>33</sup> Ahmad Rajafi, *Masa Depan Hukum Bisnis Islam di Indonesia: Telaah Kritis Berdasarkan Metode Ijtihad Yusuf al-Qaradawi*, cet.ke-1 (Yogyakarta: LkiS Yogyakarta, 2013), hlm. 55.

menanggapi keberlakuan atau dianggapnya pemberlakuan hukum positif dalam hukum Islam melalui suatu uruf yang harus ditaati masyarakat yakni aturan perundang-undangan yang dalam fiksi hukum dikatakan sebagai *presumption iures de iure* (semua orang dianggap tahu hukum).

Atas dasar itulah berlakunya hukum positif di Indonesia merupakan suatu yang dianggap uruf dalam hukum Islam, sehingga pemberlakuannya juga dianggap dalam Islam. Lantas berbicara terkait uruf tersebut, bagaimanakah konsep dari teori uruf ini, yang akan dijelaskan pada Bab II dari pembahasan tesis ini.

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan serangkaian tata cara dalam melakukan sebuah penelitian. Dari hasil pemaparan yang penulis kemukakan di atas, perlu kiranya ada metode penelitian yang dipakai untuk merumuskan dan menganalisa persoalan tersebut, yaitu :

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, atau disebut juga dengan *field research*. Penelitian demikian merupakan penelitian yang menitikberatkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.<sup>34</sup> Sehingga diharapkan pengguna penelitian ini dapat memformulasikan data yang *up to date*.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, cet.ke-2 (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 88.

<sup>35</sup> Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian Sebuah Pengenalan dan Penuntun Langkah Demi Langkah Pelaksanaan Penelitian* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm. 42.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian preskriptif analisis, yaitu mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum.<sup>36</sup> Penelitian ini menjelaskan gejala-gejala yang ada di dalam masyarakat terkait perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang terjadi di Denpasar Bali, kemudian peneliti menganalisisnya untuk mencari apakah bentuk perjanjian tersebut sudah sesuai dengan prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian syariah atau tidak. Dengan harapan dapat memberikan gambaran masyarakat atau suatu gejala yang kemudian dilakukan analisis terhadap gejala tersebut.<sup>37</sup>

## 3. Sumber Data Penelitian

Sebagaimana telah dijabarkan di atas, bahwa penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan mendeskripsikan peristiwa-peristiwa di lapangan, kemudian dianalisis sesuai fakta yang ada. Oleh karenanya membutuhkan data-data berupa data primer dan sekunder untuk melengkapi data penelitian ini.

- a. Data Primer yakni bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau murakhir, ataupun pengetahuan baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (*idea*).<sup>38</sup> Sumber ini diperoleh dari hasil wawancara terhadap masyarakat atau para pelaku

---

<sup>36</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 22.

<sup>37</sup> Arif Furchan, *Pengantar Penelitian Dalam Pendidikan* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 447.

<sup>38</sup> Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, hlm. 123.

yang terkait dan telah ditentukan. Diantaranya ialah Notaris, Badan Pertanahan Nasional, Pengacara, Masyarakat yang namanya dijadikan *nominee*.

Kemudian yang menjadi sumber lain bahan hukum primer ialah Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Risalah beserta dokumen resmi negara, putusan-putusan Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Negeri Gianyar sebagai pelengkap.

- b. Data Sekunder yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer<sup>39</sup> yang dapat diperoleh dari buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, kamus hukum, data demografi yang memberikan penjelasan tambahan atas penelitian ini.
4. Pengumpulan Data
    - a. Observasi adalah salah satu cara atau metode utama dalam melihat dampak sosial. Observasi adalah melihat, mengamati dan mendengarkan dalam rangka memahami dan mencari jawaban terhadap gejala sosial (perilaku, kejadian-kejadian, keadaan) dalam beberapa

---

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 124.

waktu tanpa mempengaruhi kejadian tersebut guna menemukan dan menganalisa data secara obyektif.<sup>40</sup> Observasi yang dilakukan peneliti yakni melakukan kunjungan ke beberapa kantor notaris yang ada di daerah Kota Denpasar guna mengamati terkait perjanjian pinjam nama (*nominee*) beserta reaksi mereka terhadap pertanyaan tersebut. Kemudian juga mendengarkan pendapat masyarakat terkait dengan perjanjian dimaksud dan tidak lepas dari kejadian-kejadian serta keadaan yang terjadi.

- b. Wawancara merupakan proses interaksi antara pewawancara dan informan, tujuan dari wawancara ini untuk memperoleh atau memastikan suatu fakta. Oleh karena itu, suatu elemen yang sangat penting di dalam interaksi adalah wawasan dan pengertian.<sup>41</sup> Melalui wawancara ini diharapkan dapat menguraikan situasi yang terjadi di dalam penelitian lapangan yang diuraikan ketika peneliti terjun langsung ke lapangan dengan mewawancarai pihak-pihak yang terkait seperti : Badan Pertanahan Nasional (BPN), Notaris / PPAT, Pengacara, dan Masyarakat.

#### 5. Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif atau doktrinal yaitu pendekatan hukum yang mempergunakan data

---

<sup>40</sup> Imam Prayogo dan Tobroni, *Metode Penelitian Sosial Agama* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2001), hlm. 167.

<sup>41</sup> Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), hlm. 194.

sekunder<sup>42</sup> atau dengan melihat berbagai peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai dasar ketentuan untuk menganalisis terkait perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang juga digunakan untuk memberikan penilaian terhadap perjanjian terkait sesuai dengan prinsip dalam perjanjian syariah.

### G. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam penelitian ini akan menggunakan sistematika piramida terbalik yang membahas kajian dari umum ke khusus, yang sistematikanya akan dituangkan menjadi lima bab :

*Bab Pertama*, berisi pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah yang akan diteliti, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan. Bab ini merupakan pintu masuk utama dari pembahasan yang ada pada bab-bab berikutnya, yang menjelaskan dasar dan kerangka sebagai pengantar pemahaman atas isi yang akan disajikan.

*Bab Kedua*, berisi landasan teori tentang tinjauan umum tentang hukum perjanjian hukum perjanjian syariah, hukum agraria dan uruf. Tujuannya ialah guna mendeskripsikan teori-teori yang nantinya dipakai sebagai bahan analisis atas fakta-fakta yang ada dilapangan. Teori ini

---

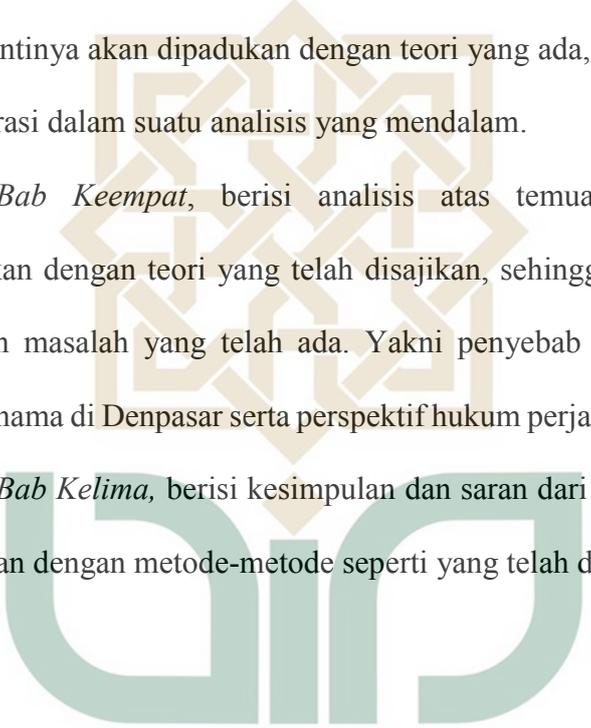
<sup>42</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 10.

penting untuk melihat suatu praktik yang marak terjadi di tengah masyarakat sudah sesuai dengan sebenarnya atau tidak.

*Bab Ketiga*, berisi gambaran umum Kota Denpasar beserta data kasus terjadinya perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang peneliti temukan di lapangan. Tidak lupa juga sistematika atau alur dibuatnya perjanjian pinjam nama tersebut. Hal ini sangatlah penting sebagai bahan lapangan yang nantinya akan dipadukan dengan teori yang ada, yang kemudian akan dielaborasi dalam suatu analisis yang mendalam.

*Bab Keempat*, berisi analisis atas temuan dilapangan yang dipadukan dengan teori yang telah disajikan, sehingga mampu menjawab rumusan masalah yang telah ada. Yakni penyebab maraknya perjanjian pinjam nama di Denpasar serta perspektif hukum perjanjian syariah atasnya.

*Bab Kelima*, berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang dilakukan dengan metode-metode seperti yang telah dijelaskan.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Maraknya penyelundupan hukum dengan instrumen perjanjian pinjam nama (*nominee*) dilatarbelakangi atau disebabkan oleh berbagai faktor, diantaranya adalah adanya kebutuhan dari masyarakat yang mau namanya dipinjam atas upah yang akan mereka dapatkan setelah nama mereka digunakan, sebab hal ini bukanlah lagi menjadi suatu yang tidak diketahui oleh masyarakat, melainkan sudah menjadi rahasia publik. Sehingga faktor ekonomi sangatlah berpengaruh terhadap besarnya keinginan masyarakat untuk memberikan namanya kepada WNA untuk dijadikan *nominee* terhadap suatu hak milik atas tanah.

Bentuk lainnya yakni adanya oknum notaris yang menyediakan jasa SDM yang siap meminjamkan namanya kepada WNA yang ingin membeli serta memiliki hak atas tanah di Denpasar. Bentuk jasa ini ialah disiapkannya karyawan atau staff dari oknum notaris tersebut yang nantinya mendapatkan upah sekaligus dari WNA dan gajinya sebagai staff notaris.

Hal berikutnya yang menyebabkan praktik ini marak terjadi adalah lemahnya dan masih timpang tindihnya sistem hukum di Indonesia, sampai saat ini belum ada instrumen hukum yang dengan serius melakukan pencegahan atau bahkan penindakan secara nyata atas maraknya praktik penyelundupan hukum dengan instrumen perjanjian pinjam nama (*nominee*) ini. Walau UUPA mengatur hanya WNI yang berhak terhadap hak milik atas tanah, namun bangunan sistem

yang dapat mencegah dan menindak hal ini belumlah ada. Bahkan penegak hukum seperti hakim dan penyidikpun memiliki jangkauan terbatas untuk mengakses akta-akta autentik yang dibuat dihadapan notaris untuk melakukan penyelundupan hukum, karena akta maupun notaris tersebut masih dilindungi oleh UUJN.

Bahkan BPN yang memiliki wewenang penuh atas administrasi pertanah yang ada di Indonesia tidak bisa melakukan banyak hal. Mereka hanya bisa melakukan penolakan pendaftaran hak atas tanah jika di sertipikat tertera nama WNA yang menurut hemat peneliti tidak mungkin terjadi, dikarenakan yang namanya tertera di sertipikat pastilah WNI yang memiliki hak atas tanah. Selain itu, BPN juga melakukan pembinaan kepada notaris jika penyelundupan hukum tersebut diketahui oleh BPN. Dari sekian permasalahan hukum yang belum memiliki ketegasan inilah yang menyebabkan maraknya terjadi penyelundupan hukum dengan instrumen perjanjian pinjam nama (*nominee*) terjadi.

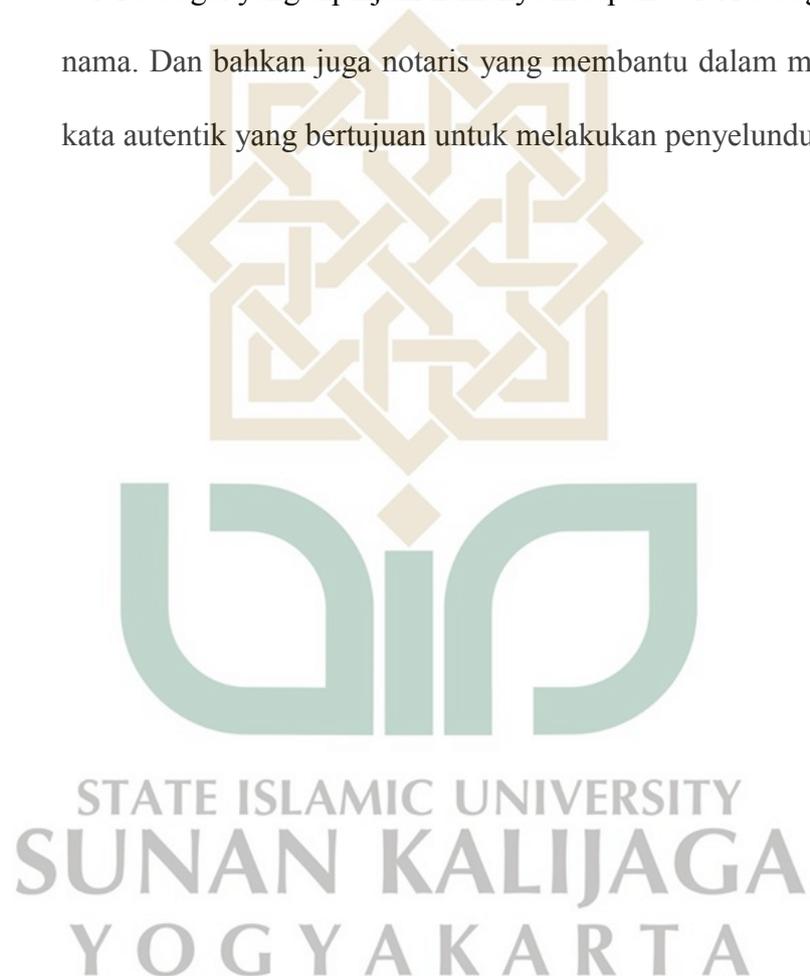
Bentuk dari perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang dibuat oleh notaris dalam bentuk apapun ini jika dilihat secara aturan hukum yang berlaku, termasuk dalam perjanjian yang batal demi hukum baik dalam hukum positif maupun hukum Islam. Instrumen perjanjian yang dibuat oleh pihak WNI dengan WNA dalam bentuk apapun dengan tujuan untuk memindahkan hak milik atas tanah atau melakukan penyelundupan hukum tidaklah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata dan juga tidaklah sesuai dengan rukun dan syarat terbentuknya akad dalam hukum perjanjian syariah, dengan pertimbangan tujuan akad yang tidak bertentangan dengan syarak atau kausa yang halal.

Adanya tujuan yang bermaksud untuk melakukan penyelundupan hukum yang jelas dilarang oleh Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 (1) UUPA. Maka hal tersebut merupakan suatu hal yang dipandang melanggar ketentuan syarak dalam hukum Islam. Sehingga jelas pandangan aturan hukum Islam dengan hukum positif memiliki tujuan yang sama.

## **B. Saran-Saran**

1. Peran pemerintah tentunya diperlukan untuk menerbitkan aturan-aturan hukum yang lebih jelas untuk bersama-sama membasmi praktik penyelundupan hukum yang marak terjadi di Indonesia dan khususnya di Bali. Karena hingga saat ini belum ada aturan yang dapat menggapai praktik ini hingga akhirnya tanpa adanya pendaftaran kasus ke pengadilan. Praktik ini tetap akan sebagai praktik yang tidak diketahui oleh siapapun dan tidak bisa ditindak. Selain itu juga, dari adanya praktik ini negara mengalami kerugian yang bukan main dalam ranah pajak.
2. Sosialisasi juga menjadi suatu hal yang perlu untuk diadakan oleh pemerintah dalam hal penyadaran masyarakat dan asing dalam hal pertanahan dan yang berkaitan dengannya.
3. Penegasan terhadap tupoksi Badan Pertanahan Nasional dalam hal lembaga atau bagian mana yang bertanggung jawab atas adanya penyelundupan hukum dan memberikan kewenangan untuk menindak tegas dan menyita obyek penyelundupan.

4. Dari sisi prosedur BPN juga perlu dipertegas yang meliputi tatacara pengawasan, penertiban dan pendayagunaan tanah yang jatuh ke negara.
5. Penegasan sanksi pidana terhadap setiap elemen masyarakat yang melakukan penyelundupan hukum hak milik atas tanah, baik itu pihak WNI sebagai yang dipinjam namanya maupun WNA sebagai peminjam nama. Dan bahkan juga notaris yang membantu dalam membuat akta-kata autentik yang bertujuan untuk melakukan penyelundupan hukum.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. al-Qur'an/Ilmu al-Qur'an/Tafsir

Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2013.

### B. al-Hadis/Ilmu Hadis

Al-Bukhariy, Abi 'abdillah Muhammad Ibn Ismail, *ṣahih al-Bukhariy*, Juz Pertama, Damaskus: Bairut, 1836.

Hambal, Imam Ahmad bin Muhammad bin, *Musnad Imam Ahmad*, Jilid 3, Jakarta: Pustaka Azzam, 2008.

### C. Fikih/Usul Fikih/Hukum

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, cet.ke-2, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.

\_\_\_\_\_, "Tinjauan Usul Fikih Terhadap Perkembangan Hukum Arbitrase Syariah Kontemporer" Penelitian Ilmiah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta 2016.

\_\_\_\_\_, "Integrasi-Interkoneksi Ilmu: Studi Tentang Hukum Bisnis Syariah" *ASY-SYR AH* Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum, vol. 48. No.2, Desember 2014.

Anshori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*, cet.ke-1, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Az-zuhaili, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami>wa adillatuh*, Jilid IV, Damaskus: Dar al-Fikr, 1984.

\_\_\_\_\_, *Fiqih Islami>wa adillatuhu*, jilid 4, terj.Abdul Hayyie al-Kattani dkk, cet.ke-10 Jakarta: Gema Insani, 2011.

Azhary, Muhammad Tahir, *Negara Hukum Suatu Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya Dilihat Dari Segi Hukum Islam, Implementasinya Pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*, cet.ke-5, Jakarta: Prenada Media Group, 2015.

- Anggraini, Gita, *Islam dan Agraria : Telaah Normatif dan Historis Perjuangan Islam dalam Merombak Ketidakadilan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press, 2016.
- Dahlan, Abd. Rahman, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Fariyah, Irzum “Agama Menurut Ibn Khaldun” *Jurnal Fikrah* vol. 2, No. 1 Juni 2014.
- Harisudin, Noor “Urf Sebagai Sumber Hukum Islam (Fiqih) Nusantara” *Jurnal AL-FIKR* volume 20 Nomor 1 Tahun 2016.
- Ismail, Mahli, *Fikih Hak Milik Atas Tanah Negara*, (Yogyakarta: KAUKABA Press, 2013.
- Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, cet.ke-1, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- \_\_\_\_\_, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Raja Grafindo, 2013.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, cet. Ke-2, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Misno, Abdurrahman, *Adat dan Urf dalam Hukum Islam*, Bogor: Pustaka AmMA, 2016.
- Rosyidin, “Aktivitas Bisnis Perspektif Islam dan Kapitalis”, *At-Tahdzib*, Vol. 1 Nomor 2 Tahun 2013.
- Rajafi, Ahmad, *Masa Depan Hukum Bisnis Islam di Indonesia: Telaah Kritis Berdasarkan Metode Ijtihad Yusuf al-Qarad}a}i* cet.ke-1, Yogyakarta: LkiS Yogyakarta, 2013.
- S, Burhanuddin, *Hukum Kontrak Syariah*, cet.pertama, Yogyakarta: BPFE-YOGYAKARTA, 2009.
- Suwarjin, *Ushul Fiqh*, cetakan I, Yogyakarta: Teras, 2012.
- Syarifuddin, Amir, *Ushul Fiqh Jilid 2*, cet.ke-7, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014.
- \_\_\_\_\_, *Garis-Garis Besar Ushul Fiqh*, cet.ke-2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014.
- Khallaf, Abdul Wahhab, *Ilmu Ushul Fiqih*, terj. Moh. Zuhri dan Ahmad Qarib, Semarang: Dina Utama Semarang, 2014.
- Yasardin, *Asas Kebebasan Berkontrak Syariah*, cet.ke-1, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.
- Zarqa’, Mushthafa Ahmad az-, *al-Fiqh al-Islami>fi sa}ubihi al-Jadid : al-Madkhal al-Fiqh al-‘Amm*, Jilid 1, Beirut: Dar al-Fikr, 1968.

#### D. Peraturan Perundang-Undangan

- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cet.ke-4, Bandung: PT. Refika Aditama, 2017.
- AF, Hasanuddin, *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan pertama, Jakarta: UIN Jakarta Press, 2004.
- Azhari, M. Edwin, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Lombok” *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1 Maret 2018.
- Afifah, Kunni, “Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya” *Jurnal LEX Renaissance* No. 1 vol. 2 Januari 2017.
- Gandasari, Bunga, *Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Dalam Hal Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing*, tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2016.
- Garner, Bryan A., *Black's Law Dictionary*, seventh edition, United State of America: West Publishing, 1999.
- Gautama, Sudargo, *Masalah Agraria Berikut Peraturan-Peraturan dan Contoh-Contoh*, Bandung: Alumni, 1973.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1994.
- Hapsari, Dwi Ratna Indri “Kontrak Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Suatu Kajian dalam Perspektif Asas-Asas Hukum)” *Jurnal Repertorium*, ISSN: 2355-2646, edisi 1 Januari-Juni 2014.
- Hertharie, Yosia, *Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tesis Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, tidak diterbitkan, Yogyakarta, 2015.
- H.S. Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, cet. Ke-3 Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, cet.ke-9, Jakarta: Sinar Grafika, 2013
- Ismaya, Samun, *Pengantar Hukum Agraria*, cetakan pertama, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.

- Kansil, CST, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, cet.ke-8, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Khairandy, Ridwan, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik : Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2015.
- \_\_\_\_\_, *Perjanjian Jual Beli*, cet.pertama, Yogyakarta: FH UII Press, 2016.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, cetakan pertama, Yogyakarta: FH UII Press, 2013.
- \_\_\_\_\_, *Iktikad Baik Dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, cetakan pertama Yogyakarta: FH UII Press, 2017.
- Kairupan, David, *Aspek Hukum Penanaman Modal Asing di Indonesia*, cet.ke-2, Jakarta: PrenadaMedia Group, 2014.
- Kolopaking, Anita D.A, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, cet. Ke-1 Bandung: PT. Alumni, 2013.
- Kesuma, Jaya, “Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1960” *Jurnal Disertasi Program Doktor Universitas Pasundan Bandung*.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) cetakan I, Jakarta: Grahamedia Press, 2013.
- Lestari, Tri Wahyu Surya, “Komparasi Syarat Keabsahan “Sebab Yang Halal” Dalam Perjanjian Konvensional dan Perjanjian Syariah,” *Al Istinbath: Jurnal Hukum Islam*, Vol. 2, No. 1, 2017.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, cet.ke-1, Bandung: CV Mandar Maju, 2013.
- Mirayani, Ni Putu, *Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Melalui Perjanjian Nominee (Studi : Desa Cunggu, Kabupaten Badung, Provinsi Bali)*, Tesis Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta Magister Kenotariatan, tidak diterbitkan, Yogyakarta, 2016
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, cet.ke-4, Jakarta: Raja Grafindo, 2011.
- Nento, Ficky, “Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Lex Crimen*, Vol. V/No. 6 Agustus 2016.

- Parlindungan, A. P, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung : Alumni, 1978.
- Putra, Lalu Satya Ardi Purnama, *Perjanjian Peminjaman Nama Hak Milik Atas Tanah Antara Perseroan Terbatas Dengan Persoon di Kabupaten Lombok Barat*, Tesis Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta Magister Kenotariatan, tidak diterbitkan, Yogyakarta, 2016
- Pedoman Penulisan Tesis, Program Studi Magister Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Permadi, Iwan, *Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing*, cet.ke-1 (Malang: Gunung Samudera, 2014.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, cet.ke-9, Bandung: CV. Mandar Maju, 2011.
- Peraturan Pemerintah Nomor 105 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.
- Roestamy, Martin, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*, cet. Ke-1 Bandung: PT. Alumni, 2011.
- Shidarta, *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum: Akar Filosofis*, cet.ke-I, Yogyakarta: Genta Publishing, 2013.
- Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, cet.ke-2, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Sumarja, F.X, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing-Sebuah Tinjauan Yuridis Filosofis*, (Bandar Lampung: Indepth Publishing, 2012).
- \_\_\_\_\_, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing: Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia*, Yogyakarta: STPN Press, 2015.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermedia, 1984.
- Sudiarta, I Ketut, dkk, *Diktat Hukum Agraria*, Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2017.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, cet.ke-8, Jakarta: PrenadaMedia Group, 2014.
- Saputri, Andina Damayanti, “Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)” *Jurnal Repertorium*, ISSN: 2355-2646, Volume II No. 2 Juli – Desember 2015.

- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, cet. Ke-5, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, cet.ke-3, Jakarta: Kencana Prenada media Group, 2007.
- \_\_\_\_\_, *Perolehan Hak Atas Tanah*, cet.ke-1, Jakarta: Kencana, 2015.
- Saputra, I Wayan Eka, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Untuk Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah*, Tesis Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta Magister Kenotariatan, tidak diterbitkan, Yogyakarta, 2016
- Sardjono, Agus, dkk, *Pengantar Hukum Dagang*, cet.ke-2, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Sodiki, Ahmad, *Politik Hukum Agraria*, cetakan pertama, Jakarta: Konstitusi Press, 2013.
- Soekanto, Sardjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2008.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Sumardjono, Maria S.W., *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, cet.ke-2, Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2007.
- Syaifuddin, Muhammad, *Hukum Kontrak*, Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, cetakan pertama, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012.
- S, Purwopranoto, *Penuntun Tentang Hukum Tanah*, Semarang: Astana ABEDE, 1953.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Wicaksono, Lucky Suryo, Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas, Tesis Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, tidak diterbitkan, Yogyakarta, 2014.

Winardi, Mengiliwati, “Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960” *Jurnal Repertorium* volume IV No. 1 Januari-Juni 2017.

#### E. Lain-Lain

Bali Terpilih sebagai Pulau Tujuan Wisata Terbaik di Asia Pasifik”, dalam [www.disparda.baliprov.go.id](http://www.disparda.baliprov.go.id) diakses tanggal 31 Okt. 2018.

Chulsum, Umi, Windy Novia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet.ke-2 (Surabaya: Yoshiko Press, 2014

Farhan Teuku Fachryzal, “Menikahi Orang Setempat, Trik Pelaku Bisnis Asing di Bali dapat Tanah Sah”, dalam [www.kabardewata.com](http://www.kabardewata.com), diakses pada tanggal 31 Okt. 2018.

Furchan, Arif, *Pengantar Penelitian dalam Pendidikan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2010.

Nazir, Moh, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2005.

Prayogo, Imam dan Tobroni, *Metode Penelitian Sosial Agama*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2001.

Profil Kabupaten / Kota, Kota Denpasar Bali, Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Pratama, Yan, “*Readers’ Choice Award 2018*”, dalam [www.destinasian.com](http://www.destinasian.com), diakses tanggal 10 Oktober 2018.

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Semesta Berencana Kota Denpasar Tahun 2016-2021, Pemerintah Kota Denpasar, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Denpasar 2016.

Suratman, dan Dillah, Philips, *Metode Penelitian Hukum*, cet.ke-2, Bandung: Alfabeta, 2014.

Soemitro, Ronny Hanitjo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.

Statistik Wisatawan Mancanegara 2017 ke Bali, BPS Provinsi Bali, 2017.

Statistik Daerah Provinsi Bali 2018, Badan Pusat Statistik Provinsi Bali.

Widi, Restu Kartiko, *Asas Metodologi Penelitian Sebuah Pengenalan dan Penuntun Langkah Demi Langkah Pelaksanaan Penelitian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

[www.atrbpn.go.id](http://www.atrbpn.go.id)

