

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN TANAH WARGA NEGARA
INDONESIA NONPRIBUMI BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM
NAMA ATAU NOMINEE
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA
NOMOR 180/PDT.G/2020/PN YYK)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM
ILMU HUKUM**

OLEH :

FISKA RAISA HUSNA
19103040052

PEMBIMBING :

Dr. SRI WAHYUNI, S.Ag., M.Ag., M.Hum.

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
2023**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

FM-UINSK-BM-050-03 / RO

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fiska Raisa Husna
NIM : 19103040052
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi saya yang berjudul "ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN TANAH WARGA NEGARA INDONESIA NONPRIBUMI BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA ATAU *NOMINEE* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk)" adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 17 Mei 2023

Yang menyatakan,



Fiska Raisa Husna

NIM : 19103040052

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

FM-UINSK-BM-050-03 / RO

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudari Fiska Raisa Husna

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Fiska Raisa Husna
NIM : 19103040052
Judul : Analisis Yuridis Kepemilikan Tanah Warga Negara Indonesia Nonpribumi Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama Atau *Nominee* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk)

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 17 Mei 2023

Pembimbing

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.

NIP: 19770107 200604 2 002

HALAMAN PENGESAHAN



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 : B-596/Un.02/DS/PP.00.9/06/2023

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN TANAH WARGA NEGARA INDONESIA NONPRIBUMI BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA ATAU *NOMINEE* (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA NOMOR 180/PDT.G/2020/PN YJK)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : FISKA RAISA HUSNA
Nomor Induk Mahasiswa : 19103040052
Telah diujikan pada : Selasa, 30 Mei 2023
Nilai ujian Tugas Akhir : A

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

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 647e9c4069a7c



Penguji I

Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 647d67b4a2444



Penguji II

Wardatul Fitri, M.H.
SIGNED

Valid ID: 647ddb7a9b9d



Yogyakarta, 30 Mei 2023

UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 647ff4153772a

ABSTRAK

Penelitian ini membahas perjanjian *nominee* dikarenakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk yakni Penggugat terbentur adanya Surat Edaran Kepala DIY Nomor K.898/I/A/1975 yang menyatakan bahwa WNI nonpribumi dilarang mendaftarkan hak atas tanah menjadi hak milik. Dikarenakan terbentur suatu peraturan, maka Penggugat melakukan perjanjian *nominee* dengan Tergugat dalam Sertifikat Hak Milik. Permasalahannya yakni ketika Penggugat ingin memproses peralihan hak menjadi atas namanya dengan status tanah selain hak milik, namun Tergugat tidak menginginkan hal tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan jenis penelitian kepustakaan untuk menganalisis putusan yang terkait dengan perjanjian pinjam nama. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber-sumber seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk, buku-buku, jurnal, dan skripsi yang membahas mengenai perjanjian pinjam nama atau *nominee*. Serta kerangka teori berupa teori perjanjian, teori kepemilikan tanah, dan teori statuta realia.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hukum hakim dalam putusan ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kekurangan pihak serta perjanjian pinjam nama atau *nominee* yang bertentangan dengan Surat Edaran Kepala DIY Nomor K.898/I/A/1975 dapat dianggap sebagai penyelundupan hukum dan perjanjian tersebut batal sejak awal atau tidak pernah ada. Hal ini berarti bahwa praktik perjanjian pinjam nama atau *nominee* tidak sah dan pihak-pihak yang terlibat dalam praktik tersebut dapat dikenakan sanksi hukum.

Kata Kunci: Perjanjian *Nominee*, Hak Milik, dan Penyelundupan Hukum

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

ABSTRACT

This research discusses the nominee agreement because in the Yogyakarta District Court Decision Number 180/Pdt.G/2020/Pn Yk namely the Plaintiff was hit by a Circular Letter of the Head of DIY Number K.898/I/A/1975 which states that non-native Indonesian citizens are prohibited register land rights as property rights. Due to a conflict with a regulation, the Plaintiff entered into a nominee agreement with the Defendant in the Property Rights Certificate. The problem is that when the Plaintiff wants to process the transfer of rights to be in his name with land status other than ownership rights, but the Defendant does not want that.

This study uses normative research methods with the type of library research to analyze decisions related to loan agreements. In this study, the authors used sources such as Law Number 5 of 1960, Yogyakarta District Court Decision Number 180/Pdt.G/2020/Pn Yk, books, journals, and theses that discuss loan agreements or nominees. As well as the theoretical framework in the form of the agreement theory, the theory of land ownership, and the theory of realia statute.

The results of the study show that the judge's legal considerations in this decision stated that the plaintiff's lawsuit was unacceptable due to a lack of parties as well as a loan agreement or nominee that contradicted the Circular of the Head of DIY Number K.898/I/A/1975 could be considered as smuggling of law and the agreement canceled in the first place or never existed. This means that the practice of borrowing agreements or nominees is not valid and the parties involved in these practices may be subject to legal sanctions.

Keywords: *Nominee Agreement, Property Rights, and Legal Smuggling*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

“boleh jadi kamu tidak menyenangi sesuatu, padahal itu baik bagimu, dan boleh jadi kamu menyukai sesuatu, padahal itu tidak baik bagimu. Allah mengetahui, sedang kamu tidak mengetahui.”

(QS. Al-Baqarah: 216)

“Allah SWT tidak akan membebani seorang hamba melainkan sesuai dengan kemampuannya.”

(QS Al-Baqarah: 286)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan Rahmat Allah Swt. Skripsi ini dapat berjalan lancar berkat doa orang-orang yang sayang pada saya.

1. Terima kasih kepada mama tercinta Ibu Karwiyah yang telah menyayangi, mendidik dari lahir hingga saat ini, memberikan motivasi, dukungan materil maupun non materil selama ini dan telah berdoa serta menyemangati penulis dalam kelangsungan pengerjaan skripsi;
2. Kedua adik tercinta, Fadhlika Ardy dan Farrel Dhimas Yudiyanto yang selalu ada disisi penulis dan selalu berdoa untuk kelancaran skripsi penulis, berkat doa dan kasih sayang mereka, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan lancar dan tepat waktu;
3. Terima kasih juga kepada seluruh keluarga besar yang selalu berdoa dan menyemangati penulis dalam mengerjakan skripsi;
4. Tak lain dan tak lupa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Dosen Pembimbing Skripsi penulis yakni Ibu Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum. karena berkat beliau yang telah membimbing penulis, skripsi ini dapat cepat terselesaikan;
5. Terima kasih juga kepada Dosen Pembimbing Akademik penulis yakni Bapak Dr. H. Riyanta, M.Hum. yang telah membimbing dalam proses pengajuan judul skripsi;
6. Terima kasih juga kepada teman-teman dekat penulis yang selalu menyemangati satu sama lain dalam mengerjakan skripsi, semoga kita bisa lulus tepat waktu;
7. Terakhir, tetapi tidak kalah penting terima kasih kepada diri sendiri, terima kasih telah percaya kepada diri sendiri, telah bekerja keras selama ini, dan telah berjuang dan berhasil menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولُ اللَّهِ

اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ، أَمَا بَعْدُ

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Karya Tulis Ilmiah Skripsi yang berjudul "Analisis Yuridis Kepemilikan Tanah Warga Negara Indonesia Nonpribumi Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama Atau *Nominee* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk)". Sholawat serta salam tak lupa penyusun haturkan kepada junjungan Nabi Agung Muhammad SAW yang kita tunggu syafa'atnya di yaumul akhir nanti.

Pembaca yang dirahmati Allah SWT, penulis menyadari bahwasannya dalam penyusunan karya tulis ilmiah ini tidak luput dari kekurangan baik dari segi teknik penulisan, substansi maupun hal lainnya. Maka dari itu penulis memohon maaf dan mengharapkan kritik ataupun saran yang membangun. Adapun terselesaikannya karya tulis ilmiah ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang dengan ikhlas membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A. selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta;
2. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta beserta jajarannya;
3. Bapak Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta beserta jajarannya;

4. Bapak Faiq Tobroni, M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta;
5. Bapak Dr. H. Riyanta, M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing selama perkuliahan;
6. Ibu Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan dan kritik yang membangun selama proses penyusunan skripsi ini;
7. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah membekali berbagai ilmu pengetahuan dan pengalaman yang sangat berharga serta bermanfaat selama perkuliahan hingga akhirnya dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum ini;
8. Seluruh Staff Tata Usaha Program Studi Ilmu Hukum dan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan kemudahan dalam hal kepengurusan administrasi, sehingga penyusunan skripsi dapat selesai dengan lancar;
9. Orang tua tercinta, Ibu Karwiyah yang telah menyayangi, mendidik dari lahir hingga saat ini, memberikan motivasi, dukungan moril maupun materil serta selalu mendoakan penulis sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini;
10. Kedua adik saya, Fadhlika Ardy dan Farrel Dhimas Yudiyanto atas dukungan semangat dan doanya;
11. Seluruh keluarga besar yang telah mendukung dan mendoakan segera terselesaikannya skripsi;
12. Teman-teman seperjuangan Program Studi Ilmu Hukum angkatan 2019, teman-teman dekat dari kuliah (Hawa, Tania, Indy, dan Septi) dan teman dekat dari SMA (Salma, Devi, Shafina, QR, Aamira, Pipit, Tsania, Lin, Bella, dan Ais) yang sama-sama berjuang dalam mengerjakan skripsi sehingga kita dapat lulus tepat waktu;
13. Seluruh anggota Kuliah Kerja Nyata (KKN) UIN Sunan Kalijaga angkatan 105 kelompok 108 Desa Kalilangu, Demak, yang telah memberikan pengalaman pengabdian di masyarakat;

14. Semua pihak yang tidak dapat disebut satu persatu yang telah memberikan motivasi, doa dan dukungan sehingga terselesaikannya skripsi ini. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan dapat menjadi amal baik dan mendapatkan balasan yang berlipat dari Allah SWT. Dengan selesainya penyusunan skripsi ini, semoga dapat memberikan manfaat bagi siapapun yang membacanya, Aamiin.

Yogyakarta, 17 Mei 2023



Penulis

Fiska Raisa Husna



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Telaah Pustaka	9
F. Kerangka Teori	13
G. Metode Penelitian	21
H. Sistematika Pembahasan	24
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN <i>NOMINEE</i> DAN KEPEMILIKAN TANAH	26
A. Perjanjian	26
1. Pengertian Perjanjian	26
2. Asas-asas Hukum dalam Perjanjian	28
3. Syarat Sahnya Perjanjian	33
4. Jenis-jenis Perjanjian	40
5. Batalnya Perjanjian	42
B. Perjanjian <i>Nominee</i> atau Perjanjian Pinjam Nama	43
C. Kepemilikan Tanah	45
1. Dasar Hukum	45

2. Hak Milik atas Tanah	48
3. Hak Milik atas Tanah, Asas Nasionalitas dan Status Kewarganegaraan	52
BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA NOMOR 180/PDT.G/2020/PN YYK.....	56
A. Identitas Para Pihak	56
B. Duduk Perkara	58
C. Dasar Pertimbangan Hakim	71
1. Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 48/Pdt.G/2020/Pn. Snm	71
2. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 58/PDT/2020/PT. YYK 74	
3. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk 76	
D. Amar Putusan	81
BAB IV ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA NOMOR 180/PDT.G/2020/PN YYK	83
A. Analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk	83
B. Akibat Hukum dari Sertifikat Hak Milik atas Tanah Milik Warga Negara Indonesia nonpribumi dengan Cara Pinjam Nama yang Dibuat Oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah	92
BAB V PENUTUP	103
A. Kesimpulan	103
B. Saran	104
DAFTAR PUSTAKA	106
LAMPIRAN-LAMPIRAN	cxii

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang kaya akan sumber daya alamnya. Disamping kekayaan sumber daya alam itu tak dapat dihindari dengan adanya tanah yang sangat penting bagi kehidupan seluruh makhluk hidup terutama manusia sebagai tempat pijakan di bumi. Anugerah itu tidak dapat disia-siakan oleh siapa pun karena tanah disamping sebagai mata pencaharian, merupakan sumber dari aktivitas dan kebutuhan manusia.

Guna terciptanya ketertiban dalam memiliki sebidang tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, maka penguasaan atas tanah di wilayah Indonesia dengan segala sumber daya alam yang terkandung didalamnya harus dikuasai oleh Negara dan tanah yang telah dikuasai oleh Negara tersebut harus digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dapat dilihat pada penjelasan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 alinea kedua yang berbunyi “*Dan perjuangan pergerakan kemerdekaan Indonesia telah sampailah kepada saat yang berbahagia dengan selamat sentosa mengantarkan rakyat Indonesia kedepan pintu gerbang kemerdekaan Negara Republik Indonesia, yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil, dan makmur.*”¹ Selain itu dapat dilihat Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik

¹ Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 pada Alinea 2.

Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*”²

Agraria dan tanah sendiri memiliki pengertian yang berbeda. Agraria merupakan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sedangkan tanah merupakan lapisan bumi yang paling atas atau permukaan bumi dimana tanah hanya mencakup sedikit dari agraria. Pengertian agraria diatur dalam Pasal 1 ayat 2 UUPA sedangkan pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA. Agraria diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dikarenakan tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi, maka manusia berbondong-bondong menginvestasikan uang mereka dengan cara menjual atau membeli tanah. Untuk memulai adanya suatu jual beli maka dibutuhkan adanya perjanjian. Perjanjian yakni para pihak berjanji kepada salah satu pihak untuk melaksanakan sesuatu hal yang mereka setuju.³ Agar suatu perjanjian dapat berjalan dengan baik maka terdapat syarat-syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yakni Pertama, mereka yang saling mengikatkan diri menyatakan kata sepakat; Kedua, masing-masing

² Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2017), hlm. 42.

pihak cakap dalam membuat suatu perikatan; Ketiga, adanya suatu hal tertentu; Keempat, adanya sebab (*causa*) yang halal.⁴

Dari perjanjian tersebut, para pihak yang melakukan perjanjian jual beli tanah berhak berkuasa atas Hak Milik tanah yang dibeli. Hak Milik yakni hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh bagi seseorang yang memilikinya. Dikarenakan hak milik merupakan hak terkuat maka dari itu sifat dari hak milik ini tidak mudah hapus/hilang dan dapat dipertahankan dari orang lain yang menginginkannya, selain itu hak milik wajib didaftarkan oleh orang yang telah melakukan perjanjian.⁵ Hak Milik atas tanah itu tertuang dalam SHM atau yang lebih dikenal dengan Sertifikat Hak Milik.

Hak milik memiliki subjek dimana hanya Warga Negara Indonesia saja yang berhak memilikinya, pernyataan ini diatur dalam Pasal 21 UUPA. Dari pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa Warga Negara Asing tidak diperbolehkan memiliki hak milik tanah di Indonesia. Hal ini agar tanah di Indonesia tidak dikuasai oleh orang asing dan digunakan semena-mena. Berbeda dengan Warga Negara Indonesia yang berhak atas status hak milik, badan hukum di Indonesia tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan status hak milik. Akan tetapi, bagi pemerintah terdapat beberapa badan hukum yang dapat memiliki status hak milik dengan beberapa

⁴ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵ Purwatiningsih dan Ali Abdullah, "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Warga Negara Indonesia Nonpribumi Atas Kepemilikan Tanah Berdasarkan *Nominee* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 28/Pdt.G/2018/PN.Snm)", *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Vol 1, No. 1, (2021): 216-238, hlm. 218.

syarat-syarat yang harus terpenuhi, hal ini tertuang dalam Pasal 21 Ayat (2) UUPA.⁶

Walaupun status hak milik tanah di Indonesia hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta terdapat perbedaan. Hal ini dikarenakan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta yakni Sri Sultan Hamengkubuwono IX mengeluarkan kebijakan Surat Edaran Kepala DIY Nomor K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak atas Tanah Kepada Seorang WNI nonpribumi. Kebijakan ini telah dimulai pada tanggal 5 Maret 1975 pada saat Pemerintahan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) melalui Wakil Gubernur Paku Alam VIII. Kebijakan ini membuat WNI nonpribumi yang memiliki hak milik atas tanah diusulkan untuk melepaskan hak milik tersebut melalui pelepasan hak serta dapat diajukan kembali kepada Kepala Daerah (walikota/bupati di wilayah Provinsi DIY) untuk mendapatkan hak lain.⁷

Dari Surat Edaran tersebut secara tidak langsung melarang WNI nonpribumi di wilayah Yogyakarta untuk tidak memiliki tanah dengan status hak milik. Diinstruksikan oleh Badan Pertanahan Nasional di Yogyakarta jika nantinya terdapat WNI nonpribumi sedang mengurus sertifikat hak milik atas tanah, maka mereka harus melepaskan status hak

⁶ Mira Novana Ardani, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia", *Jurnal Magister Hukum*, Volume 13, Nomor 2, (2017 : 204-216, hlm. 208.

⁷ Nurwidyanto, dan Irfan Ridwan Maksun, "Implementasi Kebijakan Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tentang Hak Atas Tanah bagi Warga Keturunan", *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik*, Vol 6, No 3, (2020): 331-338, hlm. 332.

milik dengan pelepasan hak kepada negara yang nantinya WNI nonpribumi itu hanya akan mendapat Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Sewa. Dari pernyataan diatas dapat dirasakan bahwa surat instruksi sebagaimana yang tertuang memunculkan perbedaan perlakuan/diskriminasi antara WNI Pribumi dengan WNI nonpribumi yang tinggal di wilayah DIY.

Diskriminasi itu dikarenakan masih menggunakan istilah WNI pribumi dan WNI nonpribumi dimana istilah ini lahir dan digunakan pada zaman penjajahan Belanda. WNI pribumi yakni penduduk Indonesia dari suku-suku asli di Indonesia. Sedangkan WNI nonpribumi yakni penduduk Indonesia keturunan China, India, dan bangsa asing yang biasanya memiliki kulit putih.

Dalam UUPA sendiri tidak dikenal dengan istilah WNI pribumi dan WNI nonpribumi. Seperti yang sudah dijelaskan diatas dalam Pasal 21 UUPA yang dapat memiliki status hak milik yakni Warga Negara Indonesia. Walau demikian, pada kenyataannya di wilayah DIY status hak milik atas tanah tidak dapat dimiliki oleh WNI nonpribumi dan masih terdapat istilah WNI pribumi dan WNI nonpribumi di Daerah Istimewa Yogyakarta. Akan tetapi, jika dilihat dari segi sosiologisnya instruksi ini bertujuan memberikan perlindungan tanah di wilayah DIY agar tidak terjadi monopoli tanah dari WNI nonpribumi khususnya dari etnis Tionghoa.⁸

⁸ *Ibid.* hlm. 332.

Dari Surat Edaran Kepala DIY Nomor K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak atas Tanah Kepada Seorang WNI nonpribumi maka, banyak WNI nonpribumi di wilayah DIY menyelundupkan hukum dengan cara pinjam nama (*nominee*). Perjanjian pinjam nama ini biasanya dikenal dikalangan WNA dengan WNI agar WNA dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia yang biasanya untuk keperluan bisnis. Akan tetapi, kali ini membahas perjanjian pinjam nama antara WNI nonpribumi dengan WNI pribumi di wilayah DIY. Perjanjian pinjam nama yakni perjanjian yang berisi pernyataan terkait pembelian tanah dari uang WNI nonpribumi dan *nominee* hanya meminjam nama dari WNI pribumi untuk digunakan dalam Sertifikat Hak Milik atas namanya.

Pada dasarnya perjanjian terbagi menjadi dua, yakni perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Perjanjian bernama (*nominaat*) merupakan perjanjian yang mempunyai nama sendiri, perjanjian ini sudah umum dikalangan masyarakat serta diberikan nama oleh pembuat Undang-Undang. Perjanjian bernama (*nominaat*) terdapat dalam Buku III KUHPerdara. Sedangkan, perjanjian tidak bernama (*innominaat*) merupakan perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara namun, perjanjian ini dikenal dikalangan masyarakat dikarenakan sifat

asas bebas berkontrak dalam mengadakan perjanjian.⁹ Perjanjian pinjam nama (*nominee*) ini termasuk dalam perjanjian tidak bernama karena tidak ada dalam KUHPerdota.

Dari perjanjian pinjam nama (*nominee*) tersebut banyak timbul masalah antar para pihak yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan pihak yang meminjam nama merasa bahwa tanah yang dibeli merupakan miliknya sebab semua biaya dikeluarkan oleh pihak yang meminjam nama. Di lain sisi, pihak yang namanya dipinjam merasa bahwa tanah tersebut merupakan tanahnya sebab nama yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik disebutkan namanya. Sementara itu, WNI nonpribumi yang akan mengubah status hak milik tanahnya menjadi status lain dan WNI pribumi yang dipinjam namanya merasa keberatan, maka dari itu WNI nonpribumi melaporkan masalah ini ke Pengadilan Negeri setempat untuk menggugat WNI pribumi yang dipinjam namanya. Dari kasus ini penulis akan meneliti lebih lanjut dengan judul penelitian **“Analisis Yuridis Kepemilikan Tanah Warga Negara Indonesia Nonpribumi Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama atau *Nominee* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/PN Yyk)”**.

⁹ Ni Putu Monika Ventari Kusumawati, Ni Ketut Sari Adnyani, dan Ketut Sudiatmaka, “Keabsahan Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Dikaji Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”, *e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha*, Vol. 3, No. 2, (2020): 102-113, hlm. 104.

B. Rumusan Masalah

Dari rangkaian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk?
2. Bagaimana akibat hukum dari sertifikat hak milik atas tanah milik Warga Negara Indonesia nonpribumi dengan cara pinjam nama yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui analisis Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari sertifikat hak milik atas tanah milik Warga Negara Indonesia nonpribumi dengan cara pinjam nama yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat penelitian ini dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi yang bermanfaat terkait perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia nonpribumi yang nantinya dapat digunakan untuk bahan referensi pada penelitian yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

Penulis berharap hasil penelitian ini hendaknya memberikan informasi serta pengetahuan kepada masyarakat khususnya terkait perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia nonpribumi dengan Warga Negara Indonesia pribumi di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta. Penulis juga berharap bahwa penelitian ini dapat bermanfaat bagi diri pribadi penulis sebagai bahan untuk menyelesaikan tugas akhir mencapai gelar sarjana (S1).

E. Telaah Pustaka

Telaah Pustaka merupakan salah satu hal yang penting dalam skripsi. Dalam telaah pustaka akan membahas mengenai penelitian terdahulu yang membahas tema yang sama dengan penelitian yang akan penulis teliti. Tujuan dari telaah pustaka juga untuk menjadi referensi penulis dalam penelitian yang akan dibuat. Dalam hal ini penulis akan memaparkan beberapa karya ilmiah maupun tesis yang memiliki tema yang sama dengan judul penelitian yang akan dibuat oleh penulis.

Pertama, jurnal karya Purwatiningsih dan Ali Abdullah yang berjudul “*Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Warga Negara Indonesia Nonpribumi Atas Kepemilikan Tanah Berdasarkan Nominee (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 28/Pdt.G/2018/PN.Snm)*”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat penelitian deskriptif analisis, dan Sumber data pada penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer. Dalam

penelitian ini permasalahan yang diangkat ialah perlindungan hukum bagi WNI nonpribumi terhadap kepemilikan tanah di DIY dan pertimbangan hakim terhadap *nominee* kepemilikan tanah di DIY.¹⁰ Perbedaan dengan penelitian yang akan penulis teliti berada pada putusan pengadilan yang berbeda dengan penelitian ini. Dimana penulis menggunakan putusan pengadilan Yogyakarta sedangkan penelitian ini menggunakan putusan pengadilan Sleman.

Kedua, tesis karya Hendri Saleh, S.H. yang berjudul “*Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Perspektif Hukum Perjanjian Syariah (Studi Kasus di Kota Denpasar Bali)*”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*) dengan sifat penelitian *deskriptif-analitik* dan menggunakan pendekatan normatif, dengan metode wawancara dan observasi untuk mendapatkan data yang diperlukan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam UUPA memang sudah diatur yang boleh memiliki Hak Milik atas Tanah di Indonesia hanya WNI saja, maka dari itu penyelundupan hukum dengan perjanjian pinjam nama (*nominee*) jelas dilarang sesuai dalam Pasal 9 Ayat (1) dan Pasal 21 (1) UUPA. Selain itu, hal tersebut juga dilarang dalam hukum Islam karena dianggap melanggar ketentuan syarat dalam hukum Islam.¹¹ Perbedaan terletak pada

¹⁰ Purwatiningsih dan Ali Abdullah, “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Warga Negara Indonesia Nonpribumi Atas Kepemilikan Tanah Berdasarkan *Nominee* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 28/Pdt.G/2018/PN.Snm)”, *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Vol 1, No. 1, (2021): 216-238.

¹¹ Hendri Saleh, S.H., “Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Perspektif Hukum Perjanjian Syariah (Studi Kasus di Kota Denpasar Bali)”, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Fakultas Syariah dan Hukum.

subjeknya Warga Negara Asing dengan studi kasus yang digunakan berada di Denpasar sedangkan penulis menggunakan subjek Warga Negara Indonesia nonpribumi yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Ketiga, jurnal karya Dr. Jaya Kesuma, SH., MH. dengan judul “*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*”. Penelitian ini tidak mencantumkan metode penelitian yang digunakan, namun dari paparan penelitian itu dapat penulis simpulkan bahwa Dr. Jaya Kesuma, SH., MH. menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang bersumber dari bahan hukum primer. Penelitian ini membahas terkait penguasaan Hak atas tanah oleh WNA marak dilakukan dengan cara jual beli atas nama WNI atau sering disebut dengan perjanjian *nominee*, melalui Akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal tersebut disebabkan akibat terjadinya kekaburan norma dengan memanfaatkan celah yang ada dalam UUPA maupun dalam Peraturan Pemerintah.¹² Perbedaan penelitian ada pada subjek hukumnya yakni Warga Negara Asing sedangkan penulis menggunakan subjek hukum dari Warga Negara Indonesia nonpribumi.

Keempat, jurnal karya Nurhidayati dan Sugiyah dengan judul “*Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Keturunan di Daerah Istimewa*

¹² Dr. Jaya Kesuma, SH., MH., “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 Universitas Pasundan*.

Yogyakarta”. Penelitian ini tidak mencantumkan metode penelitian yang digunakan, namun penulis menganalisis jika penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan sumber hukum primer berupa perundang-undangan. Tulisan ini bertujuan untuk mengkaji tentang kebijakan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta mengenai pemilikan hak atas tanah di daerah tersebut.¹³ Perbedaan dengan penelitian ini ada pada penelitian itu sendiri yang hanya membahas terkait kepemilikan hak milik atas tanah bagi WNI nonpribumi di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta dan tidak membahas lebih lanjut mengenai *nominee* WNI nonpribumi.

Kelima, jurnal karya Adityo Nugroho yang berjudul “Keabsahan Surat Edaran Gubernur DIY PA.VIII/No.K.898/I/A 1975 Mengenai Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Bagi WNI Keturunan”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Keabsahan Surat Edaran Gubernur DIY PA.VIII/NO.K.898/I/A 1975 mengenai pelepasan hak milik atas tanah bagi WNI (Warga Negara Indonesia) keturunan dengan cara menggali landasan yuridis, landasan sosiologis dan landasan filosofis.¹⁴ Perbedaan pada penelitian terakhir bahwa peneliti hanya membahas mengenai Surat Edaran Gubernur DIY PA.VIII/No.K.898/I/A 1975 Mengenai Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Bagi WNI Keturunan sedangkan penulis membahas

¹³ Nurhidayati dan Sugiyah, “Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Keturunan Di Daerah Istimewa Yogyakarta”, *Binamulia Hukum*, Vol. 8, No. 1, (2019): 39-49.

¹⁴ Adityo Nugroho, “Keabsahan Surat Edaran Gubernur DIY PA.VIII/No.K.898/I/A 1975 Mengenai Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Bagi WNI Keturunan”, *Diversi Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 2, (2019): 143-166.

mengenai *nominee* yang dilakukan WNI nonpribumi karena adanya surat edaran tersebut.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan salah satu penunjang suatu penelitian, hal ini dikarenakan kerangka teori merupakan tempat dimana teori-teori yang berkaitan dengan variabel yang diteliti akan dijelaskan. Arikunto menyatakan “Kerangka teori adalah wadah yang menjelaskan variabel-variabel atau topik-topik yang terdapat dalam penelitian”.¹⁵ Teori-teori tersebut digunakan sebagai bahan referensi untuk pembahasan lebih lanjut. Karena itu, Kerangka teori disusun sedemikian rupa sehingga penelitian tersebut diyakini kebenarannya.

Dalam penelitian ini dapat diketahui bahwa kerangka teori yang akan penulis paparkan berisi terkait dengan teori perjanjian, teori kepemilikan tanah, teori statuta realia untuk benda tidak bergerak, dan teori pembuktian. Berikut penjelasan mengenai teori yang penulis gunakan dalam penelitian ini:

1. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa belanda *overeenkomst* dan dikenal dalam bahasa inggris sebagai *contract/agreement*. Perjanjian diatur dalam Buku ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan yang didalamnya diatur terkait dengan hukum kekayaan tentang hak dan kewajiban yang berlaku terhadap para pihak.

¹⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rinneka Cipta, 2006), hlm. 107.

Terdapat definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang mengatur bahwa:

"Perjanjian adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih terhadap satu atau lebih orang lain".

Definisi perjanjian merupakan perbuatan antara satu orang atau lebih saling mengikat dengan satu orang atau lebih lainnya. Secara garis besar perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan hukum dengan melakukan suatu perjanjian yang merupakan tujuan dari para pihak. Jika perbuatan hukum termasuk dalam perjanjian, maka orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut para pihak.

Sementara itu, perjanjian dapat berjalan dengan lancar jika memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang berisi:

- a. adanya kata sepakat para pihak,
- b. kecakapan para pihak,
- c. suatu hal tertentu dan
- d. sebab yang halal.

Dari syarat tersebut terdapat syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif ada dalam nomor 1 dan 2 yang menyatakan bahwa jika para pihak tidak melakukan syarat tersebut maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sesuai dengan kesepakatan para pihak. Sedangkan, syarat nomor 3 dan 4 disebut sebagai syarat objektif yang

menyatakan jika syarat tersebut tidak ada maka perjanjian batal demi hukum yang berarti bahwa perjanjian tersebut sejak awal tidak pernah ada.

Pada pembelian tanah juga terdapat perjanjian antara penjual dan pembeli. Dari penjualan tanah tersebut timbul suatu perikatan antara para pihak. Namun, dalam perjanjian jual beli tanah ini terdapat perjanjian lain yakni adanya perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang dilakukan oleh pihak pembeli yang mana berdasarkan latar belakang pada penelitian ini meminjam nama orang lain untuk dicatatkan pada Sertifikat Hak Milik. Perjanjian pinjam nama (*nominee*) ini timbul akibat warga negara indonesia nonpribumi yang berada di wilayah DIY tidak diperbolehkan untuk memiliki status tanah hak milik. Maka dari itu ia meminjam nama orang lain yakni warga negara indonesia pribumi yang berada di wilayah DIY.

2. Teori Kepemilikan Tanah

Milik dapat dilihat dari dua sudut pandang. Dari sudut pandang pemilik, ia memiliki beberapa keunggulan. Pertama, pemilik memiliki kebebasan untuk menikmati harta miliknya tanpa campur tangan orang lain. Kedua, pemilik dapat mencegah atau mengeluarkan orang lain dari gangguan atas milik mereka. Ketiga, pemilik dapat

mengalihkan kepemilikan kepada orang lain jika dia menginginkannya.¹⁶

Serta yang kedua dari sudut pandang orang diluar kebendaan yang telah berpindah kepemilikan ke pihak ketiga, ia diwajibkan secara hukum dimana pemilik berhak untuk menikmati kebendaan mereka. Jika dia memaksakan diri untuk mencampuri sesuatu yang sudah menjadi milik orang lain, dia mungkin harus meninggalkan kebendaan tersebut dari tindakan mengganggu serta dapat bertanggung jawab atas kerugian jika terjadi kerusakan.

Selanjutnya akan dibahas mengenai hak milik atas tanah. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat tetap yang terdapat pada Pasal 16 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan hak-hak atas tanah yakni:¹⁷ Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan. Sedangkan dalam Pasal 53 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan hak atas tanah yang bersifat sementara antara lain:¹⁸ Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dari beberapa hak atas tanah diatas, hak yang paling kuat, tersempurna dan terpenuh yakni hak milik. Hak milik diatur dalam

¹⁶ A'an Efendi dan Dyah Ochtorina Susanti, "Teori Kepemilikan Tanah", Universitas Jember, (2018), hlm. 4.

¹⁷ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 10.

¹⁸ *Ibid.* hlm. 21.

Pasal 20 Ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa:¹⁹ “Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah tersebut, dan hak milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain”.²⁰

Dikarenakan hak milik merupakan hak terkuat, maka kepemilikan hak milik atas tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Setelah didaftarkan, pemilik mendapatkan sertifikat tanah sesuai dengan namanya. Hak milik atas tanah dapat dialihkan/pemindahan hak yang berarti beralihnya hak milik atas tanah dari pemilik tanah ke tangan pihak lain dengan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh dari perbuatan hukum itu yakni jual beli, tukar-menukar, hibah, lelang dll. Peralihan hak milik atas tanah tersebut akan beralih ke tangan pihak lain yang melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut beserta sertifikat tanahnya. Peralihan hak tersebut juga didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

3. Teori Statuta Realia untuk Benda Tidak Bergerak

¹⁹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 64.

²⁰ Kartini Muljadi, dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2004), hlm. 29.

Kerangka teori yang ketiga yakni *statuta realia* benda tidak bergerak. Teori *Statuta* dimulai oleh seorang tokoh bernama Post Glossators, yang mengusulkan gagasan berikut:²¹

"Jika seseorang yang berasal dari kota tertentu di Italia menggugat di kota lain, dia tidak dapat digugat menurut hukum kota lain itu karena dia bukan subjek hukum kota lain itu."

Gagasan tersebut membuat tertarik Bartolus De Saxoferrata yang mana pada abad ke-13 sampai dengan abad ke-14, Bartolus De Saxoferrata mengembangkan "Teori *Statuta*" yang menjadi cikal bakal Hukum Perdata Internasional. Teori *Statuta* dikelompokkan menjadi 3 jenis, yakni : *statuta personalia*, *statuta realia*, dan *statuta mix*.

Statuta personalia yaitu *statuta-statuta* yang berkenaan dengan kedudukan hukum atau status personal orang. *Statuta realia* yaitu *statuta-statuta* yang berkenaan dengan status benda.²² *Statuta mix* yaitu *statuta-statuta* yang berkenaan dengan perbuatan-perbuatan hukum (jenis *statuta* ini dilengkapi oleh para ahli Post Glossators lainnya karena dianggap sesuai dengan kebutuhan).

Dalam kerangka teori ini akan membahas lebih lanjut terkait dengan *statuta realia*. *Statuta realia* didasarkan pada hukum yang benar-benar mengikuti asas teritorial, yaitu hanya berlaku bagi wilayah hukum penguasa kota yang memberlakukannya, tetapi tetap

²¹ Dr. Ari Purwadi, S.H., M.Hum., *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*, (Surabaya: Pusat Pengkajian Hukum dan Pembangunan (PPHP), 2016), hlm. 24.

²² *Ibid.* hlm. 25

berlaku bagi setiap orang (penduduk/pendatang/orang asing) yang berada di wilayah kota. Statuta realia, yang berlaku dalam lingkungan batas wilayah kekuasaan, mengikat pada tempat, benda atau orang seperti, kaidah-kaidah hak atas tanah.

Statuta realia dapat berkaitan dengan benda tidak bergerak berupa tanah yang ada di suatu wilayah tertentu. Dimana terdapat hukum dalam kepemilikan tanah yang diatur oleh penguasa di suatu wilayah tersebut dan hukum itu berlaku bagi semua orang yang ada di wilayah tersebut. Semisal wilayah dari permasalahan dalam penelitian ini yang ada di Yogyakarta terdapat suatu aturan dimana kepemilikan atas tanah hanya boleh dimiliki oleh WNI pribumi. Maka dari itu aturan tersebut berlaku bagi semua orang yang ada di wilayah Yogyakarta dimana mereka yang bukan WNI pribumi tidak dapat memiliki status hak milik atas tanah.

4. Teori Pembuktian

Bukti, pembuktian atau membuktikan dalam Hukum Inggris sering menggunakan istilah dua perkataan, yaitu: *proof* dan *evidence*. Adapun dalam hukum Belanda disebut "*bewijs*". Adapun pengertian pembuktian terbagi menjadi dua, yakni pengertian secara luas dan pengertian secara terbatas.

Pembuktian adalah membenarkan hubungan dengan hukum. Contohnya hakim mengabulkan tuntutan penggugat, dapat disimpulkan bahwa pernyataan dari penggugat sebagai hubungan

hukum antara penggugat dengan tergugat adalah benar. Dalam kata lain arti pembuktian secara luas berarti syarat bukti yang sah dapat memperkuat kesimpulan hakim. Sedangkan pengertian pembuktian secara terbatas atau sempit berarti pembuktian dilihat dari hal-hal yang dibantah oleh tergugat. Maka dari itu hal-hal yang telah diakui oleh tergugat tidak perlu dibuktikan lebih lanjut.²³

Membuktikan yaitu memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan. Dalam hal membuktikan suatu peristiwa, cara yang dapat digunakan adalah dengan menggunakan alat bukti. Alat bukti adalah sesuatu yang digunakan untuk meyakinkan akan kebenaran suatu dalil atau pendirian. Dalam hukum acara perdata, alat bukti diatur dalam Pasal 164, 153, 154 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan Pasal 284, 180, 181 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG). Sebagaimana diatur dalam pasal 164 HIR/284 RBG, alat-alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata terdiri dari:²⁴

a. Surat;

Alat bukti surat terdiri dari 2 (dua) jenis, yakni:

- a) Akta yang terdiri dari akta autentik, dan akta dibawah tangan
- b) Surat biasa

²³ Prof. Dr. Achmad Ali, S.H., M.H., *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Cet ke-1, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 20.

²⁴ Prilla Geonestri Ramlan, "Mengenal Jenis Alat Bukti dalam Hukum Acara Perdata", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lahat/baca-artikel/15189/Mengenal-Jenis-Alat-Bukti-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html>, diakses pada tanggal 2 Juni 2023 pukul 10.41 WIB.

b. Saksi-saksi;

Pada prinsipnya setiap orang boleh menjadi saksi kecuali orang tertentu yang tidak dapat didengar sebagai saksi, antara lain:

- a) Keluarga sedarah dan semenda;
- b) Istri atau suami, meskipun telah bercerai;
- c) Anak-anak yang umurnya di bawah 15 tahun;
- d) Orang gila,

c. Persangkaan;

Dalam Pasal 1915 KUHPerdata, dikenal adanya 2 (dua) persangkaan, yaitu:

- a) Persangkaan yang didasarkan atas undang-undang (*praesumptiones juris*); dan
- b) Persangkaan berdasarkan kenyataan (*praesumptiones factie*).

d. Pengakuan; dan

e. Sumpah.

G. Metode Penelitian

1) Jenis Penelitian

Sebagian besar haluan penelitian ini mengacu pada peraturan tertulis dan terkait erat dengan literatur berdasarkan kepustakaan atau *library research*. Penelitian ini membutuhkan banyak sumber dan dilengkapi dengan data sekunder yang mengacu dengan permasalahan yang akan dibahas oleh peneliti.

2) Metode Penelitian

Metode yang akan digunakan penulis yaitu metode penelitian normatif. Metode penelitian normatif biasanya berasal dari sumber penelitian kepustakaan.²⁵

3) Sifat Penelitian

Dapat dilihat dari segi sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian dengan model deskriptif. Dimana penelitian ini akan menggambarkan dan menjelaskan terkait Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk. Dari putusan tersebut, penulis sudah mendapat gambaran dalam permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.

4) Sumber Data Penelitian

a. Bahan Hukum Primer berupa:

- a) Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- d) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu, bahan hukum yang digunakan sebagai pelengkap bahan hukum primer, seperti buku-buku, jurnal, hasil penelitian, karya ilmiah dan sebagainya yang berhubungan dengan

²⁵ Sonata, D. L., "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum". *Flat Justicia Jurnal Ilmu Hukum*, (2014), 8(1), hlm. 25.

WNI nonpribumi yang melakukan perjanjian pinjam nama (*nominee*) untuk mendapatkan hak milik tanah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu, yang bersifat komplementer dan memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap Bahan Hukum Primer dan Sekunder. Bahan hukum tersier, misalnya kamus hukum, dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

5) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data untuk penelitian ini dilakukan dengan proses sebagai berikut:

a. Studi Pustaka

Serangkaian kegiatan berupa membaca, mencatat, serta mengutip dari buku-buku dan informasi yang berhubungan dengan penelitian yang diakses.

b. Studi Putusan

Studi ini dilakukan untuk mengetahui perlindungan Hukum yang akan dianalisis berdasarkan teori-teori yang akan digunakan.

6) Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang akan penulis gunakan adalah metode kualitatif, dengan cara menggambarkan, menganalisa, memberikan bentuk kalimat yang tersusun secara teratur, runtun, logis, serta efektif.²⁶

²⁶ Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 127.

H. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penulisan skripsi mengacu pada Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Skripsi ini terdiri dari lima bab yang ditulis secara runtut yang saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan. Runtutan penulisan skripsi ini terdiri dari:²⁷

Bab *pertama* penulis menjelaskan mengenai pendahuluan dari skripsi. Pendahuluan ini terdiri dari latar belakang penelitian; pokok permasalahan yang akan dibahas dalam bentuk rumusan masalah; tujuan dan manfaat penelitian; telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan terakhir sistematika pembahasan berdasarkan Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Bab *kedua* membahas mengenai penjelasan kerangka teori atau kerangka konseptual sebagai analisis dalam mengkaji penelitian yang dibahas. Dalam bab ini teori yang akan dibahas mengenai pertama, teori perjanjian yang berisi pengertian, asas-asas hukum dalam perjanjian, syarat sahnya perjanjian, jenis-jenis perjanjian, batalnya perjanjian, kedua, teori perjanjian nominee atau perjanjian pinjam nama, dan ketiga teori kepemilikan tanah yang berisi dasar hukum, hak milik atas tanah, dan hak milik atas tanah, asas nasionalitas dan status kewarganegaraan.

²⁷ Fakultas Syariah dan Hukum, "Pedoman Penulisan Skripsi", UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2021).

Bab *ketiga* akan membahas mengenai objek penelitian. Dalam bab ini penulis akan menjabarkan mengenai gambaran Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk yang berisi identitas para pihak, duduk perkara, pertimbangan hakim, dan amar putusan.

Bab *keempat* merupakan bab yang berisi analisis penulis mengenai kepemilikan tanah Warga Negara Indonesia nonpribumi berdasarkan perjanjian pinjam nama atau *nominee* dengan mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk yang dihubungkan berdasarkan teori yang ada dalam kerangka teori.

Bab *kelima* merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran dari penulis terkait dengan keseluruhan penulisan. Kesimpulan harus menjawab rumusan masalah yang diteliti secara lebih padu dan singkat. Sedangkan saran berisi rekomendasi yang dibuat oleh peneliti sehubungan dengan hasil penelitian.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian terkait dengan perjanjian pinjam nama atau *nominee* atas Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/PN YYK diatas, maka penulis akan menyampaikan kesimpulan akhir sebagai berikut:

1. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 180/Pdt.G/2020/PN YYK dasar amar putusan tersebut yakni gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kekurangan pihak Tergugat dengan tidak menarik pengganti Notaris/PPAT yang mengesahkan akta jual beli dalam perkara ini. Pada awalnya Majelis Hakim berpendapat bahwa Putusan Nomor 180/Pdt.G/2020/PN YYK *nebis in idem*. Akan tetapi, setelah menimbang lebih lanjut putusan sebelumnya tidak berkekuatan hukum tetap dan masih bersifat negatif, sehingga putusan ini tidak *nebis in idem*. Jika dilihat Majelis Hakim dalam memutus perkara tidak memenuhi asas itikad baik karena Majelis hakim tidak melihat gugatan Penggugat dalam pokok perkara ini dan lebih mengutamakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat.
2. Perjanjian *nominee* dapat dilakukan jika tidak melanggar undang-undang apabila perjanjian *nominee* melanggar undang-undang, maka para pihak telah melakukan penyelundupan hukum. Maka dari itu

akibat hukum dari sertifikat hak milik atas tanah milik Warga Negara Indonesia nonpribumi dengan cara pinjam nama yang dibuat oleh Notaris/PPAT yaitu perjanjian *nominee* dibuat secara tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta dinyatakan batal demi hukum atau dianggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Hal ini dikarenakan Notaris/PPAT dilarang untuk membuat akta jual beli yang dilandasi dengan perjanjian *nominee* baik lisan, tertulis ataupun melalui akta otentik karena dilarang oleh Undang-Undang.

B. Saran

1. Apabila terdapat kebijakan di suatu wilayah terkait dengan status hak atas tanah bagi seluruh warga yang tinggal dan berkedudukan di wilayah tersebut harus mengikuti peraturan yang ada agar tidak terbentur peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah, hal ini berkaitan dengan teori statuta realia. Dimana dalam teori statuta realia berlaku bagi seluruh warga di suatu wilayah yang memiliki sebuah peraturan dan peraturan tersebut wajib dipatuhi oleh seluruh warga di wilayah tersebut tanpa terkecuali.
2. Dalam membuat dan mengesahkan Akta Jual Beli tanah dan bangunan, Notaris/PPAT diharuskan melakukan perjanjian dengan akta notariil atau yang biasa disebut dengan akta otentik dan tidak diperbolehkan melakukannya secara lisan karena tidak memiliki bukti yang kuat. Sebagai bukti yang kuat, proses penandatanganan akta otentik diatas materai dan sekarang dapat dilakukan dengan cap jempol. Dibutuhkan

cap jempol dikarenakan pada zaman sekarang tanda tangan seseorang dapat ditiru dan dipalsukan. Maka dari itu dengan akta notariil walaupun isinya kehendak para pihak, notaris bertanggung jawab penuh atas isi akta tersebut menurut kebenarannya dan ketentuan yang tercantum di dalamnya membenarkan tanggal dan orang/pihak yang menandatangani adalah orang yang cakap dan berwenang. Jadi, jika dalam pembuatan akta jual beli terdapat suatu pelanggaran hukum, maka Notaris/PPAT dapat menghentikan proses jual beli tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Rumusan Kamar Perdata Nomor 4 tentang Penggunaan Pinjam Nama

Surat Edaran Kepala DIY Nomor K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak atas Tanah Kepada Seorang WNI nonpribumi

PUTUSAN

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 48/Pdt.G/2020/Pn. Snm

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 58/PDT/2020/PT.YYK

Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 180/Pdt.G/2020/Pn Yyk

BUKU

Ali, Achmad. *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*. Cet ke-1. (Jakarta: Kencana, 2012)

Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet ke-6. (Jakarta: Sinar Grafika, 2019)

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktik*. (Jakarta: Rinneka Cipta, 2006)

- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)
- Harsono, Boedi. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. (Jakarta: Djambatan, 2008)
- Kolopaking, Anita D.A. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. (Bandung: PT Alumni, 2013)
- Meliala, A. Qirom. *Pokok-pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*. (Yogyakarta: Liberty, 1985)
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. *Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Prenada Media Group, 2004)
- Muhamad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. (PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2004)
- Santoso, Urip. *Hak atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*. Cet ke-1. (Depok: PT Kharisma Putra Utama, 2017)
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. (Bandung: Alumni, 1999)
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. (Sinar Grafika: Jakarta Timur, 2017)
- Soeroso, R. *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*. Cet ke-2. (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2011)
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet ke-16, (Jakarta: Intermasa, 1996)
- Supriadi. *Hukum Agraria*. (Sinar Grafika: Jakarta, 2019)
- Purwadi, Dr. Ari. *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*. (Surabaya: Pusat Pengkajian Hukum dan Pembangunan (PPHP), 2016)

JURNAL

- Anggriani, Jum. “Penerapan Asas Nasionalitas dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia (Studi Kasus PP No. 40 Tahun 1996)”. *Jurnal Dinamika Hukum*. Vol. 12, No. 1. 2012. hlm 173-185
- Ardani, Mira Novana. “Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia”. *Jurnal Magister Hukum* Volume 13, Nomor 2. 2017. hlm 204-216

- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. "Asas *Ne Bis In Idem* Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Kajian Putusan Nomor 65/Pdt.G/2013/Pn-Rap)". *Jurnal Yudisial*. Vol. 11, No. 1. 2018. hlm 23 - 39
- Kusuma, Dadi Arja dkk. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat (*Certificate of The Property Right As An Evidence of Powerful Right*)". *Jurnal IUS*. Vol V, Nomor 2. 2017. hlm 310-321
- Kusumawati, Ni Putu Monika Ventari. Adnyani, Ni Ketut Sari, dan Sudiarmaka, Ketut. "Keabsahan Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Dikaji Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960". *e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha* Volume 3 No. 2. 2020. hlm 102-113
- L, Sonata, D. "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum". *Flat Justicia Jurnal Ilmu Hukum* 8(1). 2014
- Muhtarom, M. "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak". Universitas Muhammadiyah Surakarta. *SUHUF*. Vol. 26, No. 1. 2014. hlm 48-56
- Mulyani, Tri. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Dikaitkan Dengan Batalnya Suatu Perjanjian Disebabkan Oleh Wanprestasi". *Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara*. Vol. 6, No. 1. 2016. hlm 39-47
- Nae, Fandri Entiman. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat". *Lex Privatum*. Vol.I, No.5. 2013. hlm 54-63
- Nugroho, Adityo "Keabsahan Surat Edaran Gubernur DIY PA. VIII/No.K.898/I/A 1975 Mengenai Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Bagi WNI Keturunan". *Diversi Jurnal Hukum* Vol. 5 No. 2. 2019. hlm 143-166
- Nurhidayati dan Sugiyah. "Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Keturunan di Daerah Istimewa Yogyakarta". *Binamulia Hukum* Vol. 8 No. 1. 2019. hlm 39-49
- Nurtanto, Satriawan. "Implementasi Pasal 32 Ayat 2 Pp No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Studi Putusan Pengadilan Nomor 179/Pdt/2018/Bdg". *Open Journal Systems*. Vol.14, No.5. 2019. hlm 2701-2713
- Nurwidyanto, dan Maksum, Irfan Ridwan. "Implementasi Kebijakan Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tentang Hak Atas

Tanah bagi Warga Keturunan”. *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik* Vol 6, No 3. 2020. hlm 331-338

Purwatiningsih dan Abdullah, Ali. “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Warga Negara Indonesia Nonpribumi Atas Kepemilikan Tanah Berdasarkan *Nominee* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 28/Pdt.G/2018/PN Snm)”. *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* Vol 1, No. 1. 2021. hlm 216-238

Prakoso, Wibby Yuda dan Gunarto. “Tanggung Jawab Dan Akibat Hukum Dari Akta Notariil Yang Dibuat Oleh Notaris Pengganti Setelah Masa Jabatannya Selesai”. *Jurnal Akta*. Vol. 4, No. 4. 2017. hlm 773-778

Samsaimun. “Status Hak Atas Tanah Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Beralih Kewarganegaraan”. *Jurnal Hukum Jatiswara*. Vol. 34, No. 1. 2019. hlm 26-40

Sari, Dewi Arnita. “Sengketa Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah”. *Jurnal Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam*. Vol. 5, No. 2. 2020. hlm 150-166

Sari, Novi Ratna. “Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam”. *Jurnal Repertorium*. Volume IV, No. 2. 2017. hlm 79-86

Sinaga, Niru Anita. “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian”. *Binamulia Hukum*. Vol. 7 No. 2, 2018. hlm 107-120

Sinaga, Petrus R. G. “Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah”. *Lex et Societatis*. Vol. II, No. 7. 2014. hlm 52-60

Widia, I Ketut dan Budiarta, I Nyoman Putu. “Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian”. *KERTHA WICAKSANA: Sarana Komunikasi Dosen dan Mahasiswa*. Volume 16, Nomor 1. 2022. hlm 1-6

SKRIPSI/TESIS

Efendi, A’an dan Susanti, Dyah Ochtorina. “Teori Kepemilikan Tanah”. Universitas Jember. (2018)

Gumanti, Retna. Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPperdata)

Hanif, Izar. “Akibat Hukum Peralihan Hak atas Tanah yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama atau *Nominee*”. Tesis Universitas Islam Indonesia. (2017)

- Ilmiah, Fawaidil dan Hikmah, Nurul. “Penerapan Asas *Ne Bis In Idem* Dalam Putusan Perdata (Studi Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3320 K/Pdt/2018)”. Universitas Negeri Surabaya. Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum
- Kumalasari, Devy dan Ningsih, Dwi Wachidiyah. “Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) K.U.H. Perdata”. Universitas Gresik. Fakultas Hukum
- Maharany, Noviana Eka., Adi Sulistiyono, dan Albertus Sentot Sudarwanto, “Disharmoni Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing di Indonesia Dikaitkan Dengan Asas Nasionalitas”. Universitas Sebelas Maret. (2022). hlm 135-150
- Maulana, Reza. “Perjanjian Nominee Sebagai Sebuah Pengkhianatan terhadap Asas Nasionalitas UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria”
- Nugroho, Jiwa “Penerapan Asas Nasionalitas Dalam Regulasi Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing di Indonesia”. Universitas Islam Indonesia. Tesis Fakultas Hukum. (2020)
- Putra, I Wayan Eri Abadi dan Agung, I Gusti Nyoman. “Akibat Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Di Bali Oleh Orang Asing Dengan Perjanjian Nominee”. Universitas Udayana. Fakultas Hukum. hlm 1-5
- Saleh, Hendri. “Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Perspektif Hukum Perjanjian Syariah (Studi Kasus di Kota Denpasar Bali)”. UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Fakultas Syariah dan Hukum
- Saputra, I Wayan Eka. “Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Untuk Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah”. Universitas Gadjah Mada. Tesis Program Studi Kenotariatan. (2016)
- Suyanto dan Ningsih, Ayu Sulistiya. Pembatalan Perjanjian Sepihak Menurut Pasal 1320 Ayat (1) Kuh Perdata Tentang Kata Sepakat Sebagai Syarat Sahnya Perjanjian”. Universitas Gresik. Fakultas Hukum
- “Disharmoni Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Asas Nasionalitas”. Universitas Sebelas Maret. (2022). hlm 135-150
- Fakultas Syariah dan Hukum. “Pedoman Penulisan Skripsi”. UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. (2021)

INTERNET

“Hukum Kontrak”, <https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/hukum-kontrak/>, akses pada tanggal 16 Januari 2023 Pukul 11.24 WIB.

Mahkamah Agung Republik Indonesia Pengadilan Negeri Mentok Kelas II, “Proses Acara Perdata”, <https://www.pn-mentok.go.id/tentang-pengadilan/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/proses-acara-perkara-perdata.html#:~:text=Menurut%20pasal%20142%20RBg%2C%20apabila,Negeri%20dimana%20tanah%20itu%20terletak>, akses pada tanggal 15 Mei 2023 Pukul 19.49 WIB.

Muchlisin Riadi, “Pengertian, Asas dan Jenis-jenis Perjanjian”, <https://www.kajianpustaka.com/2019/02/pengertian-asas-dan-jenis-perjanjian.html>, akses pada tanggal 17 Januari 2023 Pukul 13.08 WIB.

Prilla Geonestri Ramlan, “Mengenal Jenis Alat Bukti dalam Hukum Acara Perdata”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lahat/baca-artikel/15189/Mengenal-Jenis-Alat-Bukti-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html> ,diakses pada tanggal 2 Juni 2023 pukul 10.41 WIB.