

**TINJAUAN YURIDIS DAN FILOSOFIS TERHADAP PUTUSAN PERJANJIAN
NOMINEE (PINJAM NAMA)**



TESIS

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR MAGISTER ILMU SYARIAH**

OLEH:
HUSNUL KHOTIMAH, S.H
21203012120

PEMBIMBING:

Dr. H. ABDUL MUJIB, M.Ag.

**MAGISTER ILMU SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2023



PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-1467/Un.0274/SPP.00.9/12/2023

Tugas Akhir dengan judul : TINJAUAN YURIDIS DAN FILOSOFIS TERHADAP PUTUSAN PERJANJIAN
NAHNAK (PINJAM NAMA)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : HUSNUL KHOTIMAH, S.H.
Nomor Induk Mahasiswa : 21203012120
Telah diujikan pada : Raha, 06 Desember 2023
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang/Penguji I
Dr. F. Akbar Mujib, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 6516481916



Penguji II
Dr. Saifulloh, S.H., M.Si
SIGNED

Valid ID: 6516481916



Penguji III
Dr. Wicakul Fari, M.H.
SIGNED

Valid ID: 6516481916



Yogyakarta, 06 Desember 2023
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Prof. Dr. Drs. H. Mukhris, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 6516481916

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Husnul Khotimah, S.H.
NIM : 21203012120
Prodi : Megister Ilmu Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 19 Oktober 2023 M

04 Rabiul Akhir 1445 H

Saya Yang Menyatakan



Husnul Khotimah, S.H.
NIM : 21203012120



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
FM-UINSK-BM-05-03/RO

SURAT PERSETUJUAN TESIS

Hal: Tesis Saudari Husnul Khotimah, S.H.

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

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudari:

Nama : Husnul Khotimah, S.H.

NIM : 21203012120

Judul : Tinjauan Yuridis dan Filosofis Terhadap Putusan Perjanjian *Nominee*
(Pinjam Nama)

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Magister Ilmu Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Ilmu Syariah.

Dengan ini kami berharap agar tesis atau tugas akhir saudari tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 19 Oktober 2023 M

04 Rabiul Akhir 1445 H

Pembimbing


Dr. H. Abdul Mujiib, M.Ag.

NIP. 19701209 200312 1 002

ABSTRAK

Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria menjelaskan bahwa hanya WNI yang berhak memiliki tanah Hak Milik di Indonesia, akan tetapi untuk mensiasati hal tersebut WNA meminjam nama WNI (*nominee*). Pada dasarnya tentang perkara *nominee* dapat terlihat dalam pertimbangan hakim melalui Putusan Pengadilan, yang bertujuan untuk menganalisis Putusan *nominee* dari tahun 2010-2022 dengan mengambil 3 (tiga) sampel putusan yaitu Putusan Nomor: 426/Pdt.G/2020/PN.Dps, Putusan Nomor: 274/Pdt.G/2020/PN.Dps, dan Putusan Nomor: 228/Pdt.G/2018/PN.Smn. dan jelas di dalamnya memegang prinsip kehati-hatian sebagai suatu hal yang sangat penting, baik alasan diterima atau ditolaknya suatu putusan mengenai *nominee* oleh Majelis Hakim, dalam ketiga putusan tersebut memperlihatkan alasan pertimbangan yang tidak seragam dari satu putusan kepada putusan yang lain.

Berdasarkan paparan di atas, penelitian ini kemudian fokus mengkaji antara lain; *Pertama*, bagaimana pertimbangan hakim terhadap putusan perjanjian *nominee*. *Kedua*, bagaimana tinjauan Yuridis dan Filosofis terhadap Putusan perjanjian *nominee*. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yang bertujuan untuk mengkaji putusan perjanjian *nominee* sebagai data primer (utama), sedangkan data sekunder didapatkan dari Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta data-data yang relevan dengan penelitian ini. Metode deskriptif analisis dalam penelitian ini adalah metode untuk menggambarkan dari beberapa pertimbangan putusan perjanjian *nominee* yang kemudian dianalisis secara Yuridis dan Filosofis berdasarkan teori Lawrence. Friedman dan *maqāṣid syarī'ah* Ibnu Asyur untuk mendapatkan suatu kesimpulan penelitian.

Berdasarkan temuan yang didapatkan, pertimbangan dasar hukum perjanjian *nominee* dalam putusan adalah menggunakan KUHPerduta pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian yang pada ayat (4) “suatu sebab yang halal” tidak tercapai karena melanggar UUPA pasal 21 ayat (1) bahwa “hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik”. Secara yuridis dalam putusan *nominee* memang mempertimbangan pasal 26 ayat (2) UUPA, akan tetapi yang menyebutkan bahwa tanah kembali menjadi milik negara dikesampingkan, akan tetapi jika ditinjau dari Kekuasaan kehakimam hal tersebut untuk mencapai sebuah keadilan. karena hakim bersifat pasif dan menunggu serta memerlukan pertimbangan dalam putusannya. Secara filosofis dari 3 (tiga) putusan yang diteliti menggunakan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, ditemukan adanya kekosongan hukum tentang perjanjian *nominee* yang kiranya perlu dibuatkan regulasi bahkan suatu sanksi yang jelas, sehingga tidak merusak asas-asas dalam perjanjian untuk mencapai keadilan sosial sebagaimana dalam falsafah Pancasila, serta tercapainya kemaslahatan dalam teori *maqāṣid syarī'ah* Ibnu Asyur dengan menjaga harta.

Kata kunci: Perjanjian *Nominee*, Putusan, Yuridis, Filosofis.

ABSTRACT

Article 21 of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations explains that only Indonesian citizens have the right to own freehold land in Indonesia, but to get around this, foreigners invite the names of Indonesian citizens (nominees). Basically, nominee cases can be seen in the judge's considerations through Court Decisions, which aims to analyze nominee decisions from 2010-2022 by taking 3 (three) sample decisions, namely Decision Number: 426/Pdt.G/2020/PN.Dps, Decision Number: 274/Pdt.G/2020/PN.Dps, and Decision Number: 228/Pdt.G/2018/PN.Smn. and it is clear that it holds the precautionary principle as a very important thing, whether the reasons for accepting or rejecting a decision regarding nominees by the Panel of Judges in the third decision show considerations that are not uniform from one decision to another.

Based on the explanation above, this research then focuses on examining, among others; First, how does the judge consider the nominee agreement decision? Second, what is the Juridical and Philosophical review of nominee agreements. This research is a qualitative research using a normative juridical approach which aims to examine nominee agreement decisions as primary (main) data, while secondary data is obtained from the 1945 Constitution, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, the Book of Laws. -Civil Law and data relevant to this research. The descriptive method of analysis in this research is a method to describe several considerations of nominee agreement decisions which are then analyzed juridically and philosophically based on Lawrence's theory. Friedman and Ibn Asyur's maqāṣid syarī'ah to obtain a research conclusion.

Based on the findings obtained, the legal basis for nominee agreements in the decision is to use Article 1320 of the Civil Code regarding the conditions for the validity of an agreement which in paragraph (4) "a lawful cause" cannot be achieved because it violates UUPA article 21 paragraph (1) that "only Indonesian citizens can have property rights." Juridically, the nominee's decision does take into account Article 26 paragraph (2) of the UUPA, however, the statement that states that the land will return to state ownership is set aside, but if viewed from the judicial power, this is to achieve justice. because the judge is passive and waits and requires consideration in his decision. Philosophically, from the 3 (three) decisions examined using Lawrence M. Friedman's legal system theory, it was found that there was a legal vacuum regarding nominee agreements which would require regulations and even clear sanctions to be made, so as not to damage the principles in the agreement to achieve social justice as intended. in the Pancasila philosophy, as well as achieving benefit in Ibn Asyur's maqāṣid syarī'ah theory by protecting wealth.

Keywords: Nominee Agreement, Decision, Juridical, Philosophical.

MOTTO

Sebaik-baik manusia adalah ia yang bermanfaat untuk manusia lainnya.

وَمَنْ يُسَلِّمْ وَجْهَهُ إِلَى اللَّهِ وَهُوَ مُحْسِنٌ فَقَدِ اسْتَمْسَكَ بِالْعُرْوَةِ الْوُثْقَىٰ وَإِلَى اللَّهِ عَاقِبَةُ الْأُمُورِ

Dan barang siapa yang menyerahkan dirinya kepada Allah, sedang dia orang yang berbuat kebaikan, maka sesungguhnya ia telah berpegang kepada buhul tali yang kokoh, dah hanya kepada Allah-lah kesudahan segala urusan. (Q.S. Al-Luqman:22)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PERSEMBAHAN

Tesis ini penyusun persembahkan kepada:

Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
Yogyakarta dan seluruh pembaca yang menggeluti bidang keilmuan terkait
dengan Studi Hukum Ekonomi Syariah

serta

Orang tua saya Bapak Ruhman dan Ibu Ruhul Aeni, yang penuh cinta kasih sayang dan tanpa lelah memberikan suport sistem terbaik sepanjang masa yang selalu memberikan tempat berteduh saat hujan dan panas.

Saudari saya Kakak Lina Yanti, S.Pd dan Adik Zahratul Aeni yang sudah menjadi penyeimbang rasa saat lelah dan sedih, juga menjadi teman berjuang selayaknya

Three Musketeers

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إن الحمد لله محمد وفضلته ونستعينه ونستغفره ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا من يهده الله فلا مضل له ومن يضلله فلا هادي له أشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له و أشهد أن محمدا عبده ورسوله اللهم صل على سيدنا محمد وعلى آله سيدنا محمد. أما بعد..

Puji syukur penyusun panjatkan atas ke hadirat Allah Swt. Yang telah melimpahkan rahmat-Nya, dan seluruh pihak yang membantu dan mendoakan, yang pada akhirnya penyusunan tesis ini dapat di selesaikan. Sholawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw. Beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya.

Alhamdulillah dan terima kasih banyak penyusun ucapkan terutama kepada pembimbing tesis penyusun, yakni bapak Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag. yang senantiasa meluangkan waktu dengan penuh kesabaran dalam memberikan arahan kepada penyusun, yang pada akhirnya tesis ini dapat diselesaikan. Tidak lupa pula penyusun ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A.
2. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum., beserta staf dan jajarannya.
3. Ketua Prodi Magister Ilmu Syariah, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Bapak Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag. sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik, beserta staf dan jajarannya.
4. Pembimbing Tesis Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag, (semoga Allah senantiasa memberkahinya), yang telah bersungguh-sungguh dan sabar membimbing, memberi saran dan kritik kepada penulis.

5. Seluruh dosen Magister Ilmu Syariah konsentrasi Bisnis Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, yang telah memberikan segenap ilmu yang sangat bermanfaat kepada penyusun.
6. Orang tua tercinta penyusun, Bapak Ruhman dan Ibu Ruhul Aeni yang selalu menjadi rumah ternyaman untuk pulang dan menjadi tempat terbaik untuk tinggal, yang selalu sabar mendidik, menasehati, menyemangati, mendukung, dan mendoakan.
7. Saudari yang kujuluki *three musketeers* Kakak Lina Yanti, S.Pd, Adik Zahratul Aeni yang selalu menjadi tempat *sharing* ternyaman, dan penopang perjuangan sehingga tesis ini bisa selesai.
8. Seluruh keluarga besar Suarno, S.Pd, dan keluarga besar Abdul Wahab, S.Pd terimakasih untuk warisan ilmu dan kegigihan semangat yang membawa penulis menyelesaikan tesis ini.
9. Sahabatku *Threesecond* Atina Rahmah Mawadah, Lc. Dan Dewi Rahmawati, S.H. juga sahabatku Devi Trisha Rini, S.H dan Dewi Amimi, S.H yang sudah berbagi waktu, cerita dan kenangan manis selama di Jogja.
10. Semua teman-teman kelas Program Studi Magister Ilmu Syariah Konsentrasi Hukum Bisnis Syariah angkatan Tahun 2022 yang senantiasa berbagi ilmu dan pengalaman dalam penyusunan tesis ini.
11. Dan teruntuk semua orang yang sudah andil memberi dukungan baik kata dan materi serta ilmu pengetahuan.

Semoga Allah memberikan pahala yang berlipat kepada semua pihak yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan tesis ini. Penyusun menyadari masih banyak kekurangan pada tulisan ini. Saran dan kritik yang membangun sangat penyusun harapkan.

Yogyakarta, 19 Oktober 2023



Husnul Khotimah, S.H
NIM. 21203012120

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
PERSETUJUAN.....	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teori.....	9
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Pembahasan	17
BAB II PERJANJIAN <i>NOMINEE</i> DAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA	19
A. Perjanjian Secara Umum.....	19
1. Batal dan Pembatalan Perjanjian	21
B. Perjanjian <i>Nominee</i> (Pinjam Nama).....	24
1. Unsur-Unsur dan Ciri-Ciri Perjanjian <i>Nominee</i>	25
C. Hak Milik Atas Tanah di Indonesia	28
1. Subyek Hak Milik	30
2. Peralihan dan Hapusnya Hak Milik	31
3. Pengaturan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Bagi WNA.....	34
D. Notaris dan Wewenangnya Sebagai Pejabat Umum.....	36
E. Tinjauan Umum Tentang Pertimbangan Hukum Hakim	42
F. Filosofis.....	48
BAB III KASUS POSISI PUTUSAN PENGADILAN TENTANG PERJANJIAN <i>NOMINEE</i>.....	58
A. Kasus Posisi / Duduk Perkara Putusan Pengadilan	58
1. Putusan Nomor: 426/Pdt.G/2020/PN.Dps	61
2. Putusan Nomor: 274/Pdt.G/2020/PN.Dps	65

3. Putusan Nomor: 228/Pdt.G/2018/PN.Smn	67
B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Putusan Pengadilan	73
1. Putusan Nomor: 426/Pdt.G/2020/PN.Dps	73
2. Putusan Nomor: 274/Pdt.G/2020/PN.Dps	75
3. Putusan Nomor: 228/Pdt.G/2018/PN.Smn	77
C. Hasil Putusan Pengadilan.....	86
1. Putusan Nomor: 426/Pdt.G/2020/PN.Dps	86
2. Putusan Nomor: 274/Pdt.G/2020/PN.Dps	86
3. Putusan Nomor: 228/Pdt.G/2018/PN.Smn	88

BAB IV ANALISIS PERTIMBANGAN PUTUSAN SERTA TINJAUAN YURIDIS DAN FILOSOFIS TERHADAP PUTUSAN PERJANJIAN *NOMINEE* (PINJAM NAMA) 90

A. Analisis Pertimbangan Putusan Hakim Terhadap Perjanjian <i>Nominee</i> (Pinjam Nama)	90
B. Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Perjanjian <i>Nominee</i>	98
C. Tinjauan Filosofis Putusan Perjanjian <i>Nominee</i>	113

BAB V PENUTUP 134

A. Simpulan	134
B. Saran-saran.....	136

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 kasus posisi Duduk Perkara Perjanjian *Nominee* (pinjam nama)

Tabel 3.2 Keterangan data para pihak Putusan Nomor: 426/Pdt.G/2020/PN.Dps

Tabel 3.2 Keterangan data para pihak Putusan Nomor: 274/Pdt.G/2020/PN Dps

Tabel 3.2 Keterangan data para pihak Putusan Nomor: 228/Pdt.G/2018/PN.Smn



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keinginan Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki aset di Indonesia dengan memanfaatkan peluang atau celah hukum¹ melalui perjanjian *nominee* yaitu meminjam nama Warga Negara Indonesia (WNI) sebagai pemegang Hak Milik marak terjadi, di mana dalam praktiknya untuk pengelolaan dan penguasaan aset sepenuhnya dilakukan oleh Warga Negara Asing (WNA).

Perjanjian *nominee* (pinjam nama) dalam hukum perjanjian Indonesia dikategorikan sebagai perjanjian yang berindikasi menciptakan penyelundupan hukum.² Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 9 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang memiliki hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Selain itu, dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik. Dengan kata lain hal ini hanya mengesakan bahwa orang yang berkewarganegaraan Indonesia yang berhak memperoleh Hak Milik, sementara orang asing yang berkedudukan di Indonesia tidak dapat mempunyai tanah yang berstatus Hak Milik melainkan hanya dapat

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 42 UUPA disebutkan bahwa “orang asing yang berkedudukan di Indonesia mempunyai hak pakai dan hak sewa atas tanah di Indonesia. Lebih lanjut pasal 41 dalam perundang-undangan yang sama juga menyebutkan bahwa orang asing berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu, di mana orang asing tersebut adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional dan diperkenankan memiliki sebuah rumah tempat tinggal dan dapat berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai”. Perundang-undangan inilah yang kemudian dimanfaatkan oleh orang asing agar bisa memiliki aset di Indonesia.

² Prezi, “Penyelundupan Hukum,” <https://prezi.com/hnxfyetr5m-q/penyelundupan-hukum>, diakses pada tanggal 03 April 2023, pukul 20.22 WIB.

menguasai tanah dengan status Hak Pakai dan Hak Sewa Untuk Bangunan dengan jangka waktu yang terbatas.¹

Sementara dalam literatur hukum disebutkan bahwa perjanjian *nominee* merupakan perjanjian pinjam nama yang termasuk ke dalam perjanjian *innominaat* (tidak bernama), yaitu perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus dalam Undang-Undang. Perjanjian ini lahir berdasarkan asas kebebasan berkontrak seperti perjanjian *nominee* yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah. Adapun perjanjian tersebut umumnya dibuat dengan maksud agar orang asing dapat menguasai tanah secara *de facto* (keadaan yang sebenarnya), tetapi secara *de jure* (menurut hukum/hak yang sah) tanah hak milik tersebut atas nama WNI, dengan kata lain WNI dipinjam namanya oleh orang asing (*nominee*).

Perjanjian *nominee* di Indonesia banyak di praktikkan terutama daerah atau kawasan pariwisata seperti Bali, Lombok dan juga Yogyakarta,² di mana daerah-daerah ini banyak dikunjungi oleh Warga Negara Asing, terutama apabila WNA tersebut menikah ataupun memiliki hubungan dengan WNI guna memiliki aset di Indonesia.

Perjanjian *nominee* dalam beberapa kasus, dapat dilihat dalam Putusan Nomor: 426/Pdt.G/2020/PN.Dps. Penggugat menikah dengan Fransio Laung Sihombing seorang Warga Negara Indonesia yang sudah meninggal dunia dengan

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 59.

² Dalam putusan Mahkamah Agung dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2020 setidaknya tercatat 683 kasus perkara *nomine*. Lihat putusan Mahkamah Agung dalam, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=nominee>, akses 01 Oktober 2023.

meninggalkan sebuah tanah dengan SHM No: 1832/Desa Sudimara yang ternyata sudah dibuatkan perjanjian *nominee* dengan Tergugat III. Tergugat III setelah itu mempercayakan semua perjanjian dan Sertipikat dipegang oleh Tergugat I karena merupakan sepasang kekasih.

Di tengah jalan setelah Fransio meninggal Tergugat I datang kepada Penggugat untuk meminta tanda tangan beberapa Akta dan memberikan sejumlah uang sebagai tali asih. Setelah itu Tergugat I melakukan Proses Peralihan Hak atas SHM tersebut dan melakukan jual beli kepada Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tanpa sepengetahuan Tergugat III. Penggugat yang merasa tidak pernah melakukan tanda tangan terhadap Akta yang diminta tergugat I akhirnya mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Denpasar.

Putusan Nomor: 228/Pdt.G/2018/PN.Smn. Duduk Perkara Dalam Kasus ini berawal dari keinginan Penggugat I menjual tanah dengan 41 sertipikat hak milik secara Borongan kepada Almarhum Bapak Onggo Hartono selaku Kakek Tergugat II, dimana sistem pembayarannya 50% setelah dilakukannya cek bersih oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh bapak Onggo dan 50% setelah dilakukannya Balik nama dengan semua beban biaya jual beli adalah ditanggung oleh semua pembeli.

Permasalahan mulai muncul ketika 41 (empat puluh satu) sertipikat tanah sudah diserahkan kepada Bapak Onggo Hartono untuk dilakukan cek bersih karena tidak pernah ada kabar dari Bapak Onggo Hartono dan juga Tergugat I tentang kabar dan nilai kalkulasi Sertipikat Hak Milik tersebut sampai Bapak Onggo Hartono meninggal dunia.

Oleh karena Penggugat belum pernah menerima pembayaran dan pemberitahuan juga. Penggugat meminta sertipikat tetapi ditahan oleh Tergugat I, sehingga dengan ini Penggugat melaporkan Tergugat I dengan Perbuatan Melawan Hukum.

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 274/Pdt.G/2020/PN.Dps Awal mula perkara ini pada tahun 2011 antara Terbandin I sebagai Penggugat yang memberi tanah dengan SHM Nomor: 6196/Canggu yang kemudian Terbanding II selaku Tergugat I dan Terbanding III selaku Tergugat II datang membujuk Penggugat dengan iming-iming tanah tersebut disewakan kepada pihak lain kemudian hasil dan pendapatan Vila tersebut akan dibagi bersama diantara para pihak. Setelah itu Tergugat I dan Tergugat II membuat beberapa perjanjian Akta Notaris di Pembanding selaku Tergugat III yang ditandatangani pada 14 Oktober 2011 dan sejak saat itu tahun 2011 SHM di pegang oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga itulah diajukannya gugatan untuk melakukan pembatalan Akta Notaris pada tahun 2020 oleh Penggugat.

Berdasarkan duduk perkara tersebut di atas, perjanjian *nominee* merupakan permasalahan yang kompleks, bisa jadi bukan hanya melibatkan satu pihak tetapi banyak pihak yaitu keterkaitannya WNA dengan WNI dan melibatkan Pejabat Umum Negara yaitu Notaris dalam pembuatan perjanjiannya. Perjanjian *nominee* juga sering kali bertindak untuk keperluan pihak *beneficiary*. *Nominee* juga dalam melakukan tindakan-tindakan khusus harus sesuai dengan yang diperjanjikan

dan tentunya sesuai dengan perintah yang diberikan oleh pihak *beneficiary*.³ Perkara *nomine* yang begitu banyak dengan permasalahan yang kompleks sebagaimana dipaparkan di atas, maka menarik untuk diteliti.

Dalam penelitian ini nantinya akan tampak bagaimana hasil analisis putusan hakim terhadap perjanjian *nominee* (pinjam nama) yang termasuk ke dalam perjanjian *innominaat* atau yang tidak diatur secara khusus dalam Undang-Undang, bagaimana kedudukan serta kepastian hukumnya dan tanggung jawab hukum Notaris dalam pembuatan perjanjian *nominee*. Hal ini menjadi sangat penting sekali dilakukan agar perjanjian *nominee* tersebut tidak mengandung unsur ketidakjelasan yang dapat merugikan para pihak dan khususnya Negara.

Dalam menganalisis masalah ini kiranya perlu digunakan tinjauan yuridis dan Filosofis yang sangat penting dilakukan tentang perjanjian sehingga penulis merangkum sebuah judul “Tinjauan Yuridis Dan Filosofis Terhadap Putusan Perjanjian *Nominee* (Pinjam Nama).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan yang hendak dikaji, yaitu:

1. Bagaimana pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam memutuskan perkara perjanjian *nominee*?

³ Hukum Online.Com, Ikatan Kuasa Hukum dan Advokat Pajak Indonesia (IKHAPI), “Hukumnya Praktik Pinjam Nama (Nominee) Untuk Menghindari Pajak,” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5fb659347bf32/hukumnya-praktikpinjam-nama-i-nominee-i-untuk-menghindari-pajak/>, Akses di Yogyakarta, Tanggal 03 April 2023, pukul 20.47 WIB.

2. Bagaimana tinjauan yuridis dan filosofis terhadap putusan perjanjian *nominee*?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini terbagi menjadi 2 (dua) yaitu Tujuan Umum dan Tujuan Khusus yaitu:

- a. Tujuan Umum

Secara umum penelitian ini bertujuan untuk memahami secara mendalam mengenai larangan dilaksanakannya praktik *nominee* sebagai bentuk penyelundupan hukum di Indonesia oleh Undang-Undang terutama di Bidang Hukum Pertanahan dan Hukum Perjanjian.

- b. Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan memahami pertimbangan hukum yang digunakan dalam memutuskan perkara perjanjian *nominee*.
2. Untuk mengidentifikasi analisis Yuridis dan Filosofis terhadap perjanjian *nominee*

2. Kegunaan Penelitian

Sementara kegunaan penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritik penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih bagi khazanah keilmuan, khususnya analisis putusan perjanjian *nominee* tinjauan tinjauan yuridis dan filosofis.
- b. Kegunaan secara praktis diharapkan mampu memberikan nilai positif bagi pemerintah untuk dilakukan penyesuaian terhadap perturan

perundang-undangan agar selaras dengan perkembangan celah-celah praktik *nominee* yang sampai saat ini masih sering terjadi sebagai tindakan preventif timbulnya perkara *nominee* di masa yang akan datang.

D. Telaah Pustaka

Penelitian mengenai *nominee agreement* memang sudah ada yang membahas tetapi tidak begitu banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya, begitu juga tentang analisis putusan perjanjian *nominee* (tinjauan yuridis dan filosofis). Untuk mendukung permasalahan dalam tulisan ini, penulis mencoba melakukan penelusuran terhadap penelitian terdahulu kemudian menentukan posisi penelitian penulis. Ada beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan studi yang dikaji, diantaranya adalah:

Penelitian yang mengkaji tentang *nominee agreement* dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jurnal artikel penelitian yang dilakukan oleh Ridwan Mutaqin dan Deny Haspada, tentang “Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”.⁴ Ada juga di jurnal SASI karya Yosia Hetharie yang berjudul “Perjanjian *Nominee* Sebagai Saarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum

⁴ Deny Haspada, “Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Jurnal Ilmu Hukum Wacana Paramarta*, Vol Nomor 2 (2018), hlm, 116. <http://paramarta.web.id/index.php/paramarta/article/view/77>. Akses di Yogyakarta tanggal 24-10-2022, Pukul 21.00 WIB.

Perdata”.⁵ Dalam penelitian tersebut di bahas tentang bagaimana *nominee agreement* (perjanjian pinjam nama) yang dibahas melalui Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Selanjutnya Tesis yang karya Hendri Saleh UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta tentang “perjanjian pinjam nama (*nominee*) perspektif hukum perjanjian syariah (studi kasus di kota Denpasar Bali),” penelitian ini berkaitan dengan sama-sama membahas perkara *nominee* (pinjam nama), akan tetapi tentu ada letak perbedaannya dimana dalam hasil penelitian yang sudah dilakukuan pinjam nama disebabkan beberapa faktor yaitu karena upah yang besar, Notaris yang menyediakan SDM yang dapat dipercaya dan kurang kuatnya aturan hukum guna mencegah dan menindak perjanjian *nominee* (pinjam nama). Sedangkan dalam hukum syariahnya masuk ke dalam perjanjian yang bertentangan dengan syarak dilihat dari syarat terbentuknya akad.

Penelitian lainnya adalah Artikel yang di tulis oleh Jaya Kesuma 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”.⁶ Karya lain dalam sebuah jurnal yang di tulis oleh Ni Putu Tanjung Eka Wijayani dengan judul “Penyelesaian Sengketa

⁵ Yosia Hetharie, “Perjanjian *Nominee* Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Jurnal SASI*, Volume 25 Nomor 1, 2019, hlm. 27-36.
<https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/147/pdf>. Akses di Yogyakarta Tanggal 24-10-2022, Pukul 21.52 WIB.

⁶ Jaya Kesuma, Perjanjian *nominee* Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Peraktik Jual Beli Tanah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1960, *Jurnal Unpas*, 2016.
<http://repository.unpas.ac.id/11877/1/JURNAL%20DISERTASI%20DR%20%20JAYA%20KESUMA%20SH%20MH.pdf>, Akses di Yogyakarta tanggal 24-10-2022, Pukul 22.00 WIB.

Perjanjian *Nominee* Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kepada Warga Negara Asing (WNA) Ditinjau Dari Pasal 26 Ayat (2) UUPA”.⁷ Dalam penelitian tersebut menjelaskan bahaimana *nominee agreement* dalam pandangan UUPA Nomor 05 Tahun 1960 dan bagaimana penyelesaian sengketa dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Artikel yang di tulis oleh Muhammad Taufiq Budiarto dengan judul “Sudut Pandang Perpajakan Atas Pengalihan Hak Tanah Dan Bangunan Dengan Mekanisme Perjanjian *Nominee*”.⁸ Penelitian tersebut menjelaskan bagaimana pandangan perpajakan dengan adanya perjanjian *nominee* tentang kepemilikan sebuah tanah yang seharusnya tidak boleh dilakukan. Perbedaannya dalam penelitian ini jelas terlihat dari hasil penelitian yang dilakukan.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan pendukung untuk membangun permasalahan yang dianalisis. Teori memberikan pengarah dengan cara mensistematiskan masalah yang diteliti.⁹ Menurut Lubis, kerangka teori merupakan pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dapat menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis.¹⁰ Kerangka teori yang digunakan untuk

⁷ Ni Putu Tanjung Eka Wijayani, “Penyelesaian Sengketa Perjanjian *Nominee* Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kepada Warga Negara Asing (WNA) Ditinjau Dari Pasal 26 ayat (2) UUPA,” *Jurnal Aktual Justice*, Vol 3 No 2 (2018).
<https://ojs.unr.ac.id/index.php/aktualjustice/article/view/538>. Akses di Yogyakarta Tanggal 24-10-2022, Pukul 22.07 WITA.

⁸ Muhammad Taufiq Budiarto, “Sudut Pandang Perpajakan Atas Penngalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dengan Mekanisme Perjanjian *Nominee*,” *Jurnal Simposium Nasional Keuangan Negara (SNKN)*, Vol 1 No 1 (2018).
<https://jurnal.bppk.kemenkeu.go.id/snkn/article/view/260>. Akses di Yogyakarta Tanggal 24-10-2022, Pukul 22.11 WIB.

⁹Duanne R. Monette Thomas dan J. Sullivan Cornell R. Dejom, *Applied Social Research* (Chicago: Halt Reinhart and Winston Inc, 1989), hlm. 31.

¹⁰M. Solly Lubis, *Filsafat Hukum dan Penelitian* (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 80.

menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah teori tentang perjanjian, teori Lawrence M. Friedman seorang pemikir Filsafat hukum.

Sejatinya perjanjian dibuat tujuannya adalah sebagai undang-undang yang mengikat bagi para pihak untuk melaksanakan dan melakukan sesuatu. sebagaimana yang dikemukakan Subekti seorang ahli hukum berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹¹ Selain itu M. Yahya Harahap dalam bukunya “*Segi-Segi Hukum Perjanjian*” bahwa perjanjian atau *verbinten* adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda, antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹² Pembuatan perjanjian tentu harus memenuhi unsur dan syarat sahnya sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPdata yaitu: kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Dalam hal perjanjian *nominee* syarat suatu sebab yang halal tidak terpenuhi, sehingga dapat dikatakan *nominee* sebagai bentuk penyelundupan hukum. Adapun tujuan dari pengaturan perjanjian *nominee* adalah untuk melakukan suatu penguasaan terhadap tanah yang tidak diperbolehkan Undang-Undang. Untuk mengkaji berkaitan dengan Perjanjian *nominee* barangkali sangat tepat jika menggunakan teori perjanjian yang diatur juga secara Yuridis Undang-Undang dan Teori Filsafat. Hal ini dirasa penting untuk mengawali teori yang akan digunakan

¹¹Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1.

¹²M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986), Cet. II, hlm. 6.

sebagai bahan kajian untuk menganalisis permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

Teori perjanjian ini dirasa penting karena dalam konteks penelitian, hal yang mengkaji suatu perjanjian dan termasuk kategori penyelundupan hukum sehingga akan sesuai jika dibenturkan dengan syarat sahnya perjanjian¹³ yang secara yuridis tertera dalam pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu dari sifat pokok perjanjian, kita bisa menarik suatu kesimpulan bahwa perjanjian¹⁴ mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan yang lainnya, yang mengikatkan diri mereka dalam suatu kalusul perjanjian. Secara yuridis juga tentang tanah diatur Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, juga mengenai Undang-Undang Jabatan Notaris dan juga Undang-Undang kekuasaan Kehakiman menjadi hal yang fundamental untuk mengkaji penelitian ini. 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. Jikalau dapat dan tidak dapat dibenarkan, kemudian apa yang menjadi akibat hukum dari adanya perjanjian tersebut. Hal ini menjadi menarik apabila perihal hukum perjanjian dapat ikut andil dalam menganalisis suatu permasalahan yang timbul dalam penelitian ini.

Selain itu kajian filosofis juga dirasa penting untuk melengkapi penelitian ini. Menurut Soetikno mengatakan bahwa filsafat hukum adalah mencari hakikat dari hukum itu sendiri, dia ingin mengetahui apa yang ada dibelakang hukum,

¹³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus* (Jakarta: Prmaedia Group, 2014), cet. 8, hlm. 1.

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian* (Bandung: CV Mandar Maju, 2011), cet. IX, hlm. 7.

mencari tahu apa yang tersembunyi di dalam hukum, menyelidiki kaidah-kaidah hukum sebagai pertimbangan sebuah nilai, memberi penjelasan mengenai nilai tersebut, postulat (dasar-dasar) sampai pada dasarnya dan berusaha mencari akar-akar dari hukum.¹⁵ Kemungkinan adanya penyelundupan hukum dalam perjanjian *nominee*, dalam hal ini teori filosofis hukum akan semakin menarik untuk dikaji secara lebih mendalam.

Teori hukum yang diperkenalkan Lawrence M. Friedman yang menyimpulkan bahwa dalam setiap sistem hukum terdapat tiga unsur yaitu: struktur, substansi dan kultur hukum.¹⁶

1. Struktur adalah keseluruhan intitusi hukum beserta aparat-aparatnya, yang termasuk didalamnya adalah kepolisian dengan polisinya, kejaksaan dengan jaksanya, pengadilan dengan hakimnya dan seterusnya.
2. Substansi adalah keseluruhan aturan hukum (termasuk asas hukum dan norma hukum), baik yang tertulis maupun tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan.
3. Kultur hukum yang merupakan kekuatan-kekuatan sosial secara terus menerus bekerja terhadap hukum, di sini merusak, di sana memperbaiki, di sini memperkuat, di sana memperlemah, hal yang memilih bagian hukum mana yang akan dioperasikan yang bersifat menggantikan, yang bersifat

¹⁵ Muhammad Syukri Albani Nasution, dkk, *Hukum Dalam Pendekatan Filsafat* (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2015), Cet. 1, hlm. 3-4.

¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence): Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009) cet. 2, hlm. 225.

memutar, dan yang bersifat jalan pintas, semuanya akan bermunculan perubahan yang akan diadakan, apakah bersifat terbuka atau rahasia.

F. Metode Penelitian

Pada setiap penelitian dilakukan perlu adanya suatu metode yang memadai, guna suatu penelitian memperoleh kelengkapan, objektivitas, reliabilitas dan validitas data hasil penelitian.¹⁷ Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif yang merupakan metode untuk meneliti objek pada kondisi alamiah, posisi peneliti ataupun instrument kunci serta teknik pengumpulan data triangulasi atau gabungan analisis data berupa kualitatif.¹⁸ Adapun metode yang penulis gunakan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan kepustakaan atau *library research* atau penelitian normatif. Penelitian Pustaka (*library research*) adalah penelitian dengan cara mengkaji dan menelaah data yang telah diperoleh dari kepustakaan.¹⁹ Pengkategorian pada *library research* dikarenakan data-data yang diperlukan dalam menyelesaikan penelitian yang berasal dari bahan kepustakaan seperti buku, ensiklopedia, kamus, jurnal, dokumen, majalah dan sejenisnya.²⁰

¹⁷ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 76.

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 9.

¹⁹ Hadi Sutrisno, *Metodologi Research* (Yogyakarta, Andi Offse, 1990), hlm. 9.

²⁰ Nur Sapia Harahap, "Penelitian Kepustakaan," *Jurnal Iqra'*, Vol 08 No 01 (Mei, 2014), hlm. 68.

2. Sifat Penelitian

Sifat dalam penelitian ini adalah deskriptif-analitif karena menjelaskan ataupun memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul dan kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil suatu kesimpulan akhir.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) yaitu suatu pendekatan yang bewaral dari pendapat dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dan agama. Penelitian ini menggunakan pendekatan perjanjian *nominee* yang berakaitan dengan hasil putusan serta berakaitan dengan pengaturan hukum dan Undang-Undang yang berlaku.

4. Sumber Data

Sumber data primer adalah induk atau sumber pertama dalam menghasilkan sebuah data²¹ atau bisa juga sebuah data yang berakaitan dan diperoleh secara langsung dari sumber data yang digunakan tersebut.²² Sumber data penelitian ini akan menggunakan 3 (tiga) hasil putusan pengadilan, Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 05 Tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria, Undang-Undang Jabatan Notaris dan beberapa peraturan perundang-undangan yang terakait.

Sementara itu Sumber Data Sekunder merupakan sumber data kedua setelah sumber data primer. Dalam penelitian ini sumber data sekunder yang biasa

²¹*Ibid.*, hlm. 129.

²²Saifudin Azwar, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 91.

digunakan meliputi Buku-buku ilmiah, Makalah-makalah, Jurnal ilmiah dan Artikel ilmiah Seperti buku yang biasanya sudah disediakan dipergustakaan-perpustakaan, jurnal, artikel, dan makalah ilmiah yang bisa ditemukan di internet. Serta data tersier yang digunakan peneliti untuk melengkapi sumber data primer yang berupa kamus-kamus.²³

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini akan menggunakan pengumpulan bahan hukum dan hasil putusan dengan cara membaca yang selanjutnya menelaah data-data tersebut serta berbagai sumber kepustakaan. Pada tahap ini data yang sudah terkumpul ditelaah dengan tujuan untuk meringkas data yang sesuai dengan maksud dari sumber data yang relevan dengan penelitian dan membuat catatan obyektif serta konseptualis data.

6. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses dan upaya dalam pengolahan data menjadi sebuah informasi baru agar karakteristik dari data tersebut menjadi lebih mudah dimengerti dan berguna untuk solusi suatu permasalahan, khususnya permasalahan yang berhubungan dengan penelitian.²⁴ Metode analisis data ini terdiri dari beberapa tahapan yang bertujuan untuk mengurutkan cara analisis secara sistematis, yaitu:

²³Hilman Hadi Kusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 1995), hlm. 65.

²⁴ Maxmanroe, "Pengertian Analisis Data, Tujuan, Jenis, Dan Prosedur Analisis Data", <https://www.maxmanroe.com/vid/manajemen/analisis-data.html>, Akses Di Yogyakarta Tanggal 23-11-2022, Pukul 20.19 WIB.

- a. Pemeriksaan data yaitu untuk memastikan kembali kelengkapan data yang sudah terkumpul untuk kemudian dijelaskan makna, kesesuaian dan relevansinya dengan pokok-pokok pembahasan. Pada penelitian ini menggunakan referensi Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 05 Tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria dan beberapa sumber hukum lainnya.
- b. Klarifikasi data yang merupakan tahap berikutnya untuk mengelompokkan sumber-sumber referensi yang didapatkan sebagai bahan analisis karena semua referensi tidak semuanya memiliki persamaan ataupun ketidaksamaan. Berdasarkan hal tersebut klarifikasi bertujuan untuk memilih data-data apa saja yang diperlukan serta untuk mempermudah analisa ditahap selanjutnya.
- c. Verifikasi data merupakan pemeriksaan kembali data yang sudah diperoleh untuk mengetahui keabsahan datanya apakah sesuai dengan yang diharapkan atau tidak. Verifikasi data ini dilakukan dengan cara meneliti kembali berbagai kepustakaan dari berbagai macam sumber.
- d. Analisis data adalah mengaitkan sumber data yang sudah terkumpul atau diperoleh untuk hasil yang lebih efisien sesuai yang diharapkan. Pada penelitian ini dilakukan dengan analisis data yang telah terkumpul kemudian dianalisa mengenai bagaimana putusan pengadilan terhadap perjanjian *nominee* dengan tinjauan Yuridis dan Filosofis.

G. Sistematika Pembahasan

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

Bab pertama, berisi pendahuluan dalam penguraianya terdiri dari latar belakang masalah yang menjadi landasan penulisan tesis, rumusan masalah yang menjadi uraian masalah yang dibahas dalam tesis, tujuan dilakukannya penelitian, metode penelitian yang digunakan dan sistematika pembahasan. Bab ini merupakan pintu masuk utama dari pembahasan yang akan di bahas pada bab-bab selanjutnya yang menjelaskan dasar dan kerangka sebagai pengantar pemahaman atas isi yang akan disajikan.

Bab dua berisi tentang landasan teori tentang perjanjian *nominee* dan hak atas tanah di Indonesia yang terdiri dari teori umum perjanjian, perjanjian *nominee*, hak milik atas tanah di indonesia, Jabatan Notaris di Indonesia. Tujuannya ialah guna mendeskripsikan teori-teori yang akan digunakan sebagai bahan analisis.

Bab tiga memaparkan data-data yang telah didapatkan dalam penelitian terkait dengan putusan pengadilan perjanjian *nominee* yang terdiri dari kasus posisi putusan pengadilan, pokok permohonan putusan pengadilan pertimbangan majelis hukum putusan pengadilan, hasil putusan pengadilan, Analisis Putusan Pertimbangan Hukum Hakim dan Keabsahan Perjajian *Nominee* kemudian keterkaitan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UUPA, dan Kekosongan Hukum. Hal ini sangatlah penting sebagai pnduan yang ada dan kemudian akan dikolaborasi dalam suatu analisis yang mendalam.

Bab keempat berisi tentang analisis atas temuan tinjauan yuridis dan filosofis sehingga mampu menjawab masalah yang telah ada. Bab ini merupakan bab penyusunan penelitian tesis ini yang berisikan tentang perjanjian *nominee* tinjauan yuridis dan filosofis, perjanjian *nominee* dalam kaitannya dengan kedudukan dan kepastian hukum dan bentuk tanggung jawab Notaris dan dampak hukum keterlibatan Notaris, selanjutnya tinjauan filosofis perjanjian *nominee* (pinjam nama). Pada penelitian mengenai putusan perjanjian *nominee* berupa tinjauan yang berkenaan juga dengan kritis terhadap kekosongan hukumnya.

Bab kelima yang merupakan penutup dari penyusunan tesis ini. Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan dianalisis serta beberapa saran untuk penegakan hukum perjanjian *nominee*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari 3 (tiga) putusan yang diteliti dalam penelitian ini, hakim dalam pertimbangannya menggunakan dasar hukum yang sama, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian pasal 1320 ayat (4) suatu sebab yang halal karena menyalahi substansi yang ada sebagaimana dalam pasal 21 ayat (1) UUPA, dan juga melihat Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan juga menggunakan Yurisprudensi Mahkamah Agung. Pada 3 (tiga) putusan yang diteliti dalam penelitian ini alasan pertimbangan hakim adalah memutuskan perjanjian *nominee* atas dasar melihat ketentuan kedudukan perjanjian itu sendiri dalam KUHPerdata khususnya dalam Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu: 1) kesepakatan para pihak, 2) kecakapan, 3) suatu hal tertentu, 4) suatu sebab yang halal.

Putusan pengadilan dalam kasus yang penulis teliti dari tinjauan yuridis tidak memberikan hukuman terhadap WNA yang jelas-jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara mensiasati hukum tanah yang seharusnya berlaku di Indonesia untuk dapat menguasai Hak Milik secara tidak langsung. Akan tetapi dari ketiga putusan tersebut telah memenuhi nilai-nilai keadilan oleh hakim karena putusan tersebut memberikan rasa keadilan bagi para pihak yang bersengketa tentunya dengan berbagai macam pertimbangan selain melihat

peristiwa yang sebenarnya dan juga mendasarkan pada hati Nurani kemudian memutuskan dengan memperhatikan rasa keadilan bagi para pihak. Putusan pengadilan dalam dua tiga tersebut juga sejalan dengan aturan-aturan yang ada dalam beracara perdata yaitu: 1) Hakim bersifat menunggu, 2) Hakim bersifat pasif, 3) persidangan bersifat terbuka, 4) mendengar kedua belah pihak, 5) putusan harus disertai alasan yang bertujuan untuk pertanggung jawaban hakim atas putusannya, 6) beracara dikenakan biaya, 7) tidak ada keharisan untuk mewakilkan.

Sementara itu menurut tinjauan filosofis tentang perjanjian *nominee* yang dilihat dari ketiga putusan tersebut, dengan menggunakan teori sistem hukum (*legal system*) Lawrence M. Friedman dari substansi hukumnya (*legal substance*), dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjadi kekosongan hukum yang artinya tidak diatur secara penuh. Maka dari itu perlunya sebuah substansi yang lebih baik agar *nominee* tidak mencederai asas-asas yang terkandung dalam perjanjian, karena pada dasarnya *nominee* yang lahir dari asas kebebasan berkontrak sesuai dengan Pasal 1338. Akan tetapi melihat dari tujuan perjanjian tersebut jelas melanggar syarat sahnya perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Secara struktur hukum (*legal structure*), sudah jelas bahwa suatu putusan pengadilan yang diputuskan hakim sangat berpengaruh terhadap struktur hukum. sebagaimana disimpulkan dari ketentuan pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa “pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.” Dalam konteks ini, hakim dapat dikatakan

membentuk hukum apabila ia akhirnya dapat memberikan keputusan yang adil terhadap perkara yang ditanganinya

Sementara itu budaya hukum (*legal culture*) yang erat kaitannya dengan kesadaran masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik serta dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Dalam hal ini kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berlakunya hukum mengingat perjanjian *nominee* adalah salah satu jenis perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara maupun pengaturan lainnya. Sementara Secara Filosofis tinjauan Maqasshid Syariah Ibnu Asyur hakim dalam memutuskan segala perkara *nominee* sudah sesuai untuk mencapai masalah umat atau orang banyak.

B. Saran

Perlunya penyempurnaan terhadap peraturan perundang-undangan yang secara tegas dan jelas menjelaskan tentang *nominee* serta sanksi tegas yang bisa mencapai kesejahteraan dan tidak ada penyelundupan hukum, sehingga putusan *nominee* dalam pertimbangan hakim tingkat pertama hingga tingkat terakhir dapat konsisten dan tidak menimbulkan multitafsir terhadap pertimbangan perjanjian *nominee*. Hal tersebut sebagai bentuk upaya untuk menghasilkan putusan yang dengan tujuan hukum yaitu terpenuhinya aspek keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum supaya meminimalisir upaya hukum kembali yang lakukan oleh para pihak mengingat putusan bersifat *final and binding*.

DAFTAR PUSTAKA

Hukum

- A., Bryan Garner, *Black's Law Dictionary, ST* (West Group, 1999),
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990.
- Ade, Prasetyo Witoko & Ambar Budhisulistiyawati, Penyelundupan Hukum Perkawinan Beda Agama di Indonesia, *Jurnal Pasca Sarjana Hukum UNS*, Volume VII, Nomor 2 (251-257).
- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2009.
- Ali, Achmad, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Keadilan (Judicialprudence) — Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009, cet. 2.
- Anabelle, Mika, Tanggung Jawab Notaris/PPAT Mengenai Akta Simulasi Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9 No. 11:2169-2183
- Asri, *Bunga Rampai Hakikat Keilmuan Ilmu Hukum: Suatu Tinjauan Dari Sudut Pandang Filsafat Ilmu*, Surabaya: Prestasi Pustaka, 2007.
- Budiono, Herlino, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- , *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011, Cetakan III
- Christine, Natalia Purba, Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing), *Jurna Notariil*, Vol. 1, 2016
- Daliyo, J.B., *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: PT. Prenhallindo, 2001.

- Damayanti, Andina Saputri, Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, *Jurnal Repertorium*, ISSN: 2355-2646, Volume II No. 2, Juli-Desember 2015.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: NLRP, 2010.
- Erwin, Muhamad, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum dan Hukum Indonesia (Dalam Dimensi Ide dan Aplikasi)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016, cet. V.
- , *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum Dan Hukum Indonesia (Dalam Dimensi Ide Dan Aplikasi)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persad, 2016, cet. VI.
- Eva,Dinda Aprilia, Dkk., Tinjauan Hukum Terhadap Perjajian Nominee Yang diberikan Secara Lisan, *Jurnal Lex Suprema Fakultas Hukum Universitas Balikpapan*, Vol 3, No 2 (2021) 283-802.
- Fadhilah, Refleksi Terhadap Makna Keadilan Sebagai Fairness Menurut John Rawls Dalam Perspektif Keindonesiaan, *Artiker Pada Jurnal Kybernan*, Vol. 3, No. 1, 2012.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- , *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2013, Cet. 2.
- Gautama, Sudargo, *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Bandung: Badan Pembinaan Hukum Nasional-Binacipta, 2012.
- Harahap, Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian* Bandung: Alumni, 1986, Cet. II.
- Haspada, Deny, “Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Jurnal Ilmu Hukum Wacana Paramarta*, Vol Nomor 2 (2018).
- Hetharie, Yosia, “Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Jurnal SASI*, 25, no. 1 (2019).

- HS, Salim, *Hukum Perjanjian, Teori, dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafuja, 2008.
- Ikatan Notaris Indonesia (INI), *Kode Etik Notaris*, Bandung: 27 Januari 2005.
- Kanter, E.Y., *Etika Profesi Hukum: Sebuah Pendekatan Sosio-Religius*, Jakarta: Storia Grafika, 2001.
- Kesuma, Jaya, *Perjanjian nominee Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Peraktik Jual Beli Tanah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1960*, *Jurnal Unpas*, 2016
- Lumban, G.H.S Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regglement)*, Jakarta: Penerbit Erlangga, 1999.
- M., Friedman Lawrence, *The Legal System: A Social Science Perspective*, Rusel Sage Fondation (New York 1996).
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, 1991.
- Mulyoto, *Perjanjian Teknik (Cara Membuat dan Hukum Yang Harus Dukuasai)*, Yogyakarta: Cakrawala Media, 2011.
- Nurhaini, Elisabeth Butarbutar, *Pembuktian Terhadapap Perbuatan Debitur Yang Merugikan Kreditur Dalam Tuntutan Actio Pauliana Kajian Putusan Nomor: 07/PDT.SUS-ACTIO PAULIANA/2015/PN.NIAGA.MDN*, *Jurnal Yudisial*, Vol. 12 No. 2 Agustus 2019.
- Nurwulan, Siti, “Asas Konsensualisme Dalam Penambahan Klausula Kontrak Berdasarkan Prinsip Itikad Baik,” *Jurnal Proceeding Universitas Pamulang*, Vol 1 No 1 (2019).
- Notohamidjodjo, O., *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Jakarta: BPK Gunung Mulia, 1975.
- Panggabean, H.P., *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, 2010.
- Prakoso, Hari, “Larangan Praktek Nominee Arrangement Dalam Perpektif Kemudahan Berusaha (Easy Of Doing Business),” *Articles*, 25 April 2023,

[https://siplawfirm.id/larangan-praktek-nominee-arrangement-dalam-perspektif-kemudahan-berusaha-easy-of-doing-business/?lang=id#:~:text=Nominee%20Arrangement%20Merupakan%20Penyelundupan%20Hukum&text=Dengan%20adanya%20larangan%20dalam%20bentuk,1338%20Ayat%20\(1\)%20KUHPerdata.,](https://siplawfirm.id/larangan-praktek-nominee-arrangement-dalam-perspektif-kemudahan-berusaha-easy-of-doing-business/?lang=id#:~:text=Nominee%20Arrangement%20Merupakan%20Penyelundupan%20Hukum&text=Dengan%20adanya%20larangan%20dalam%20bentuk,1338%20Ayat%20(1)%20KUHPerdata.,) akses di Yogyakarta, tanggal 25-09-2023.

Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur Bandung, 1979, Cet. 7.

Putu, Ni Tanjung Eka Wijayani, "Penyelesaian Sengketa Perjanjian Nominee Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kepada Warga Negara Asing (WNA) Ditinjau Dari Pasal 26 ayat (2) UUPA," *Jurnal Aktual Justice*, Vol 3 No 2 (2018).

----, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, 1985.

R., Duanne Monette Thomas dan J. Sullivan Cornell R. Dejoms, *Applied Social Research*, Chicago: Halt Reinhart and Winston Inc, 1989.

Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2014.

S., Djaja Meiliana, SH., MH., *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, 2007.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.

----, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Surabaya: Kencana, 2005.

Santoso, Djohari dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: UII, 1989.

Santoso, Lukman, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komperhensif Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Penebar Media Pusaka, 2019, Cet. 1.

Satrio, J., *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

Setiawan, R., *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra A Bardin, 1999.

- Soesilowati, Sri Mahdi, et al, *Hukum Perdata: Suatu Pengantar*, Jakarta: Gitama Jaya, 2005.
- Soesangobeng, Herman, *Filosofis, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press, Desember 2012.
- Solehoddin, “Perlindungan Hukum Terhadap Tenaga Kerja Indonesia Yang Bekerja Keluar Negeri (suatu pendekatan ontology, epistemology, aksiologi dan ideologi),” *Jurnal Risalaah Hukum Fakultas Hukum Universitas Mulawarman*, Volume 5, Nomor 2, Desember 2009, ISSN: 0216 – 969X, E-ISSN: 2723-3766.
- Solly, M. Lubis, *Filsafat Hukum dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Subekti, R., *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 1989, Cet. XXII.
- . *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 24, Jakarta: PT. Intermasa, 1992.
- , *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 2008.
- , *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005.
- , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2001.
- Sunarto, *Peran Aktif Hakim Dalam Perkara Perdata*, Jakarta: Prenamedia Group, 2014, Cet. 1.
- Syukri, Muhammad Albani Nasution, dkk, *Hukum Dalam Pendekatan Filsafat*, Jakarta: Kencana Pranamedia Group, 2016, cet. I.
- Taufiq, Muhammad Budiarto, “Sudut Pandang Perpajakan Atas Penngalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dengan Mekanisme Perjanjian Nominee,” *Jurnal Simposium Nasional Keuangan Negara (SNKN)*, Vol 1 No 1 (2018).
- Teteki, Sigit Triwis, “Analisis Kekuatan Perjanjian Nominee Saham Dalam Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing (PT. PMA),” *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, ISSN:2502-8960 ISSN:2502-8960 (15-26).
- Wiarda-Koopmans dalam Bagir Manan, *Hakim Sebagai Pembaharu Hukum, Himpunan Makalah, Artikel dan Rubrik Yang Berhubungan Dengan Masalah Hukum dan Keadilan Dalam Varia Peradilan, IKAGI Mahkamah Agung Republik Indonesia*, Mahkamah Agung RI, 2011.

Wahjono, Padmo, *Prinsip Yuridis Negara Hukum Indonesia*, PSHTN UI, September 1988.

Widjaja, Gunawan, “Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru Dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik,” *Jurnal Hukum Dan Pasar Modal*, Vol II Edisi 3 (2008).

Wahyuni, Sri Laia, dkk, Urgensi Landasan Filosofis, Sosiologis dan Yuridis Dalam Pembentukan Undang-Undang Yang Bersifat Demokratis Di Indonesia, *Jurnal Education and Development Indtitut Pendidikan Tapanulli Selatan*, E.ISSN: 2614-6061, P.ISSN: 2527-4295, 546-552.

Yahya, M. Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, Cet. II.

Metodologi Penelitian

Azwar, Saifudin, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998.

Bungin, Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

Hadi, Hilman Kusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 1995.

Maxmanroe, “Pengertian Analisis Data, Tujuan, Jenis, Dan Prosedur Analisis Data”, <https://www.maxmanroe.com/vid/manajemen/analisis-data.html>, Akses Di Yogyakarta Tanggal 23-11-2022.

Sapia, Nur Harahap, “Penelitian Kepustakaan,” *Jurnal Iqra*, Vol 08 No 01, Mei 2014.

Sugiyono, *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta, 2017.

Sutrisno, Hadi, *Metedologi Research*, Yogyakarta, Andi Offse, 1990.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta (PERDA DIY) Nomor 5 tahun 1954 (5/1954) tentang Hak Atas Tanah Di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan.

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 549.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah.

Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K. 898/I/A/1975 (disingkat Intruksi 1975, Intruksi Wagub DIY 1975, Instruksi 898/1975) tentang Penyeragaman Policy Hak Atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Nomor: 228/Pdt.G/2018/PN.Smn.

Putusan Pengadilan Nomor: 82/PDT/2019/PT.YYK.

Putusan Pengadilan Nomor: 274/Pdt.G/2020/PN.Dps.

Putusan Pengadilan Nomor: 426/Pdt.G/2020/PN Dps.

Putusan Pengadilan Nomor: 144/PDT/2021/PT.DPS.

Putusan Pengadilan Nomor: 68/Pdt/2021/PT.DPS.

Lain-lain

Wikipedia, “Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta 1975,” https://id.wikipedia.org/wiki/Instruksi_Kepala_Daerah_Istimewa_Yogyakarta_1975#cite_note-nusantarakini-2, Akses di Yogyakarta, tanggal 21-09-2023,

What Is a Nominee Agreement? By Regina Y. Favors, eHow Contributor, updated: October 11, 2010, 8am, diakses dari http://www.ehow.com/facts_7313518_nominee-agreement_.html , tanggal 16 Juli 2023, di Yogyakarta

Hukum Online.Com, “Termination Clause Sudah Lazim Diatur Dalam Kontrak Bisnis, <https://www.hukumonline.com/berita/a/itermination-clausei-sudah-lazim-diatur-dalam-kontrak-bisnis-hol19776/>. Akses di Yogyakarta, tanggal 20 Juli 2023

Mochamad Reza Fachmianto, “Kebebasan Hakim Dalam Memutus Suatu Perkara,” Paper PN Sumedang Kelas IB, https://pn-sumedang.go.id/file_lama/Paper%203%20Kebebasan%20Hakim%20dalam%20memutus%20perkara%20Reza.pdf. Akses di Yogyakarta, Tanggal 20 Juli 2023

Hukum online, pengertian perjanjian nominee, <http://www.hukumonline.com>, Akses Di Yogyakarta, Tanggal 23 Oktober 2022

Hukum Online.Com, Ikatan Kuasa Hukum dan Advokat Pajak Indonesia (IKHAPI), “Hukumnya Praktik Pinjam Nama (Nominee) Untuk Menghindari Pajak,” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5fb659347bf32/hukumnya-praktikpinjam-nama-i-nominee-i-untuk-menghindari-pajak/>, Akses di Yogyakarta, Tanggal 03 April 2023

Prezi, “Penyelundupan Hukum,” <https://prezi.com/hnxfyetn5m-q/penyelundupan-hukum>, diakses pada tanggal 03 April 2023

Hukum Online. Com, Bernedetha Aurelia Oktavira, “Perbedaan Antara Perikatan dan Perjanjian,” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4e3b8693275c3/perbedaan-danpersamaan-dari-persetujuan-perikatan-perjanjian-dan-kontrak>, diakses pada 03 April 2023

Badan Pusat Statistik, “Jumlah Kunjungan Wisman Ke Indonesia pada Desember 2022 Mencapai 895,12 Ribu dan Jumlah Penumpang Angkutan Udara Internasional Pada Desember 2022 Naik 14,87 Perse,” <https://www.bps.go.id/pressrelease/2023/02/01/1974/jumlah-kunjungan-wisman-ke-indonesia-pada-desember-2022-mencapai-895-12-ribu-kunjungan-dan-jumlah-penumpang-angkutan-udara-internasional-pada-desember-2022-naik-14-87-persen.html#:~:text=Selama%20tahun%202022%2C%20jumlah%20kunj>

ngan,kunjungan%20wisman%20pada%20tahun%202021. Akses di
Yogyakarta, tanggal 02 Mei 2023.

