

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

“Negara Indonesia adalah negara hukum.” Makna dari Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum adalah negara yang berlandaskan pada kedaulatan hukum. Negara Indonesia ingin memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada seluruh warga negaranya. Pemenuhan keinginan tersebut dilakukan dengan cara segala hak dan kewajiban warga negara diatur dalam Undang-undang. Salah satu Undang-undang yang pertama dan menjadi fundamental dari undang-undang dan peraturan di Indonesia adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hukum Perdata adalah hukum dan aturan yang berangkai dan mengikat para pihak secara privat. Hukum perdata juga diartikan sebagai hukum yang mengatur kepentingan individu/perorangan. Hukum perdata juga mengatur hak dan kewajiban subjek-subjek hukum baik secara individu maupun dalam hubungan antar individu. (antar manusia pribadi maupun antar badan hukum).¹

Salah satu subjek yang diatur dalam KUHPerdata adalah tentang perikatan. Kata “perikatan” berasal dari terjemahan dalam bahasa Belanda yaitu istilah “verbinten^{is}”. Istilah ini memiliki arti hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lainnya.² Pasal 1233 KUHPerdata bertuliskan bahwa perikatan muncul dan lahir dari suatu perjanjian atau karena Undang-undang.

¹ Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 95

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 198

Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak, dimana pihak yang satu dengan pihak yang lainnya saling memiliki hak dan kewajibannya masing-masing. Hubungan hukum antara kedua pihak tersebut biasanya berupa perjanjian. Sehingga dengan dibuatnya suatu perjanjian, maka timbulah suatu perikatan. Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa pada saat seseorang berjanji kepada orang lain, kemudian dua orang itu saling membuat janji untuk melaksanakan suatu hal dan kepentingan tertentu.³

Dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara tertulis bahwa perjanjian yang sudah dibuat akan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian lahir dari kesepakatan dan kesamaan tujuan para pihak. Esensi terpenting di dalam hukum perjanjian adalah penentuan sahnyanya suatu perjanjian. Suatu perjanjian dapat ditentukan sah atau tidak sahnyanya dengan mengujinya menggunakan instrumen hukum. Syarat sahnyanya perjanjian sudah diatur dalam Buku III KUHPerdara. Instrumen hukum yang mengatur tentang syarat sahnyanya suatu perjanjian adalah Pasal 1320 KUHPerdara.

Pasal 1320 KUHPerdara sudah menentukan empat syarat sahnyanya perjanjian yaitu: kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya satu sama lain, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, objek tertentu dan sebab yang halal. Syarat kesepakatan dan syarat kecakapan merupakan syarat subyektif. Syarat subyektif dimaksudkan apabila syarat tidak dipenuhi maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan oleh salah satu pihak.⁴ Sedangkan syarat objek tertentu dan

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1979), hal. 1

⁴ Nanin Koeswidi Astuti, *Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, April 2016) , Jurnal Hukum t \hat{o} -r \hat{a} , Vol. 2 No. 1, hal. 280

syarat sebab yang halal merupakan syarat objektif. Syarat objektif dimaksudkan apabila salah satu syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat menjadi batal demi hukum atau artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada, tanpa harus dibatalkan di pengadilan.⁵ Pengajuan pembatalan suatu perjanjian memiliki batas waktu yang diatur dalam Pasal 1454 KUHPerdota. Pembatalan dapat diajukan maksimal 5 (lima) tahun, kecuali Undang-undang menentukan waktu yang lebih pendek.

Salah satu objek yang paling sering dan umum dalam perjanjian adalah tanah. Suatu perjanjian yang berkaitan dengan tanah sering dilakukan secara tertulis. Apabila suatu perjanjian yang berkaitan dengan tanah dilakukan secara lisan maka perjanjian tersebut dianggap tidak mengikat dan tidak pernah ada.⁶ Di Indonesia, peraturan yang mengatur tentang tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang tersebut mengatur tentang tanah dan hak-hak penguasaan tanah di Indonesia. UUPA menggunakan asas nasionalitas dalam pasal-pasalnyanya. Hal ini terlihat dari ketentuan subjek yang dapat mempunyai hak tanah. Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) UUPA, “hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa.”

Negara Indonesia merupakan negara berkembang yang dalam kesehariannya terus bergerak maju dalam berbagai aspek kehidupan. Perkembangan-perkembangan yang terjadi di Indonesia mempengaruhi

⁵ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung : Alumni, 2000), hal. 222

⁶ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012), hal. 147

pertumbuhan aspek-aspek hukum dari waktu ke waktu. Terlihat munculnya berbagai macam peraturan-peraturan baru yang muncul untuk menunjang keadaan dan kondisi Indonesia sekarang. Tujuan dibuatnya undang-undang tersebut tidak lain adalah untuk mensejahterakan Warga Negara Indonesia. Indonesia adalah sebuah negara kepulauan yang memiliki berbagai macam sumber daya alam yang melimpah. Indonesia sebagai negara kepulauan yang kekayaan dan keindahan alamnya diakui oleh dunia Internasional telah berhasil menarik perhatian dunia.

Warga Negara Asing (WNA) yang datang ke Indonesia, tidak hanya untuk tujuan berwisata tetapi juga bertujuan untuk menanamkan modalnya. Terbukanya negara Indonesia terhadap investasi bagi Warga Negara Asing membuat deras arus investasi pihak asing masuk ke Indonesia. Tidak semua sektor bidang usaha di Indonesia terbuka bagi pemodal asing. Pemerintah sudah mengklasifikasikan bidang-bidang usaha yang dapat diusahakan oleh Warga Negara Asing sesuai dengan yang tertera dalam Daftar Negatif Investasi dan Badan Koordinasi Penanaman Modal. Bidang-bidang usaha ini sesuai dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 44 Tahun 2016.⁷

Bidang investasi yang menarik minat Warga Negara Asing adalah kepemilikan bidang tanah. Salah satu cara Warga Negara Asing memperoleh tanah dengan cara melakukan pembelian tanah dan bangunan di Indonesia. Pengertian jual beli terdapat dalam Pasal 1475 KUHPdata yaitu “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu dengan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang

⁷ Dwi Aditya Purba, “Tak Sembarangan Investasi Asing bisa Masuk Indonesia”, <<https://www.liputan6.com/bisnis/read/4032314/tak-sembarangan-investasi-asing->>, diakses 30 Juli 2020

telah dijanjikan.” Tidak hanya melalui jual beli, dalam praktiknya di masyarakat, terdapat berbagai macam bentuk perjanjian yang dibuat Warga Negara Asing dimana objek perjanjiannya adalah tanah dan bangunan.

Hak-hak atas tanah yang dapat didapatkan oleh Warga Negara Asing sebenarnya sudah diatur dalam UUPA secara jelas. Walaupun pemerintah sudah memberikan hak penguasaan atas tanah kepada Warga Negara Asing. Keinginan Warga Negara Asing untuk memiliki tanah dan bangunan dengan status hak milik terlihat dengan banyaknya praktik perjanjian pinjam nama/ perjanjian nominee di Indonesia. Penyebab Warga Negara Asing ingin memiliki hak milik adalah karena hak milik merupakan hak tepenuh yang mutlak dimana hak milik dapat berpindah secara turun temurun apabila pemilik dari hak milik meninggal dunia. Hak milik otomatis berpindah kepemilikan kepada keturunan pemegang hak milik.

Keuntungan dan kelebihan dari hak milik tersebut membuat Warga Negara Asing ingin memiliki hak milik dengan membuat perjanjian nominee. Perjanjian nominee tidak dikenal dan dijabarkan dalam sistem hukum Eropa Kontinental yang berlaku di Indonesia. Pada awalnya, konsep nominee berada dalam sistem hukum Common Law. Pengaturan Perjanjian Nominee pada awalnya bertujuan untuk melakukan suatu penguasaan dalam bentuk penanaman modal. Tujuan ini dianggap bertolak belakang dengan keinginan sejati pembentuk undang-undang di Indonesia karena dianggap tidak melindungi kepentingan negara.⁸

⁸ Miggi Sahabati, “Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Tentang Penanaman Modal, Dan Undang-Undang Kewarganegaraan”, Tesis, Depok: Universitas Indonesia, 2011, hal. 5

Keinginan Warga Negara Asing untuk mendapatkan hak milik tersebut tidak didukung oleh pasal-pasal dalam UUPA. Warga Negara Asing dilarang memiliki hak milik berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA. Hak milik hanya bisa dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum tertentu Indonesia. Dengan adanya larangan tersebut, Warga Negara Asing menggunakan celah yang ada dalam UUPA. Warga Negara Asing mempraktikkan perjanjian nominee sebagai cara instan memiliki hak milik terhadap tanah di Indonesia.

Nominee adalah suatu peristiwa yang terjadi karena perbuatan Warga Negara Indonesia sebagai orang yang berhak memiliki hak atas tanah dengan hak milik. Warga Negara Indonesia kemudian meminjamkan namanya kepada pihak Warga Negara Asing yang tidak berhak atas hak milik atas tanah. Perjanjian ini dibuat agar Warga Negara Asing dapat mempunyai tanah secara hak milik. Dalam praktik perjanjian pinjam nama, Warga Negara Indonesia berperan sebagai wakil untuk Warga Negara Asing. Perjanjian nominee dibuat agar perbuatan Warga Negara Asing seolah-olah terlihat dilegalkan oleh hukum Indonesia.

Proses pinjam nama diawali dengan kesepakatan antara Warga Negara Asing untuk membuat satu paket perjanjian dengan Warga Negara Indonesia. Perjanjian tersebut biasanya dibuat dihadapan notaris. Paket perjanjian tersebut berisikan ketentuan dimana Warga Negara Asing berperan sebagai penerima kuasa dari Warga Negara Indonesia. Pemberian kuasa tersebut seolah-olah memberikan kewenangan untuk dapat menguasai hak atas tanah dan melakukan segala perbuatan hukum terhadap tanah kepada Warga Negara Asing.⁹ Perjanjian

⁹ Maria Soermardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Jakarta: Kompas, 2007), hal. 2

Nominee diklasifikasikan dalam jenis perjanjian Innominat. Perjanjian nominee tidak dikenal dan dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) namun praktiknya muncul, tumbuh dan berkembang di kehidupan masyarakat.

Dengan membuat perjanjian nominee dengan WNI, memungkinkan WNA untuk berinvestasi sebagai pemegang saham maupun sebagai penguasa tanah. Tahap-tahap perjanjian nominee yaitu:¹⁰

1. Kesepakatan Pendahuluan

Pembuatan kesepakatan pendahuluan yang bentuknya lisan antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia. Kesepakatan ini berisikan tentang keinginan pihak Warga Negara Asing untuk membeli sebidang tanah dengan sertifikat hak milik. Tanah yang ingin dibeli tercantum atas nama Warga Negara Indonesia. Pembelian tanah tersebut berasal dari uang Warga Negara Asing. Setelah kesepakatan pendahuluan disetujui kedua pihak, tanah tersebut akan diserahkan penguasaannya dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing. Kesepakatan pendahuluan biasanya terdapat fee/bayaran yang didapatkan WNI yang telah meminjamkan namanya untuk kepentingan Warga Negara Asing.

2. Pembelian Tanah

Warga Negara Indonesia yang sudah melakukan kesepakatan pendahuluan selanjutnya membeli tanah yang dikehendaki oleh Warga

¹⁰ Nella Hasibuan, “Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria”, (Denpasar: Universitas Warmadewa, 2016), Jurnal Notariil, Vol. 1, hal.47

Negara Asing dari pihak ketiga/penjual. Setelah proses jual beli berhasil, sertifikat hak milik kemudian didaftarkan atas nama Warga Negara Indonesia. Warga Negara Indonesia tersebut menjadi pemilik dari tanah tersebut secara yuridis.

Praktik perjanjian nominee di Indonesia banyak ditemukan di Provinsi Bali.¹¹ Hal ini karena Bali merupakan tujuan pariwisata utama di Indonesia. Jumlah Wisatawan yang datang ke Pulau Bali setiap tahunnya selalu mengalami kenaikan. Jumlah Wisatawan Asing ke Bali pada tahun 2007 tercatat sebanyak 1.668.531 wisatawan, pada tahun 2013 tercatat sebanyak 3.278.598 wisatawan, dan pada tahun 2019 tercatat sebanyak 6.275.210 wisatawan.¹² Hal ini menunjukkan besarnya antusias dan keinginan Warga Negara Asing untuk datang ke Provinsi Bali untuk melihat keindahan alam dan budaya yang dimiliki Provinsi Bali.

Tidak hanya untuk berlibur, banyak Warga Negara Asing yang memutuskan untuk menetap dan melakukan usaha di Provinsi Bali. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Susi Johnston seorang Humas Kelompok Kerja Krisis Nominee Indonesia (“K3NI”) mengungkapkan data yang mengejutkan. Tercatat bahwa sebanyak 50.000 Warga Negara Asing diperkirakan memiliki properti dan tanah di Pulau Bali. Kepemilikan ini dilakukan Warga Negara Asing dengan cara ‘pinjam nama’ atau Nominee yang tidak selaras dengan hukum agraria di

¹¹ Diksi Merdeka, Marak di Bali, Mahkamah Agung Tegaskan Nominee adalah Penyelundupan Hukum, < <https://diksimerdeka.com/2020/02/24/marak-di-bali-mahkamah-agung-tegaskan-nominee-adalah-penyelundupan-hukum/>> diakses 1 Agustus 2020

¹² Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, Jumlah Wisatawan Asing ke Indonesia dan Bali Tahun 1969-2019, < <https://bali.bps.go.id/statictable/2018/02/09/28/banyaknya-wisatawan-mancanegara-ke-bali-dan-indonesia-1969-2019.html>> diakses 1 Agustus 2020

Indonesia.¹³ Sampai dengan tahun 2015, data yang diperoleh K3NI menaksir jumlah penanaman modal asing terselubung di Bali ini mencapai Rp. 102,9 triliun. Data tersebut diperoleh berdasarkan penelitian yang dilakukan terhadap notaris, pemilik properti, manajemen vila dan survei online.¹⁴ Hal ini membuktikan tingginya kasus perjanjian nominee yang dilakukan WNA terhadap tanah khususnya di Bali. Berdasarkan pernyataan Hakim Mahkamah Agung, I Gusti Agung Sumanatha, transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan perjanjian atas nama atau nominee di Indonesia adalah tindakan penyelundupan hukum.¹⁵

Penyelundupan Hukum adalah tindakan menyampingkan hukum yang seharusnya berlaku bagi suatu perbuatan hukum.¹⁶ Penyelundupan hukum harus disertai niat dengan sengaja dan tindakan pengesampingan hukum yang seharusnya berlaku dilakukan dengan cara yang tidak biasa, sehingga berakibat pada batalnya perbuatan hukum yang bersangkutan.¹⁷ Perjanjian nominee dibuat dengan tujuan mengesampingkan Pasal 21 ayat (1) UUPA. Perbuatan Warga Negara Asing yang membuat perjanjian nominee untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia terbukti melawan tujuan dibuatnya UUPA.

Permasalahan penyelundupan hukum dalam perjanjian nominee yang dilakukan Warga Negara Asing menarik perhatian penulis untuk menulis skripsi

¹³ Dewa Putu, Negara Rugi, 50 ribu WNA Kuasai Tanah di Bali, <<https://m.inilah.com/news/detail/2190114/negara-rugi-50-ribu-wna-kuasai-tanah-di-bali>> diakses 30 Juli 2020

¹⁴ Feri Kristanto, Waduh Praktik PMA Terselubung di Bali Capai Rp 103 Triliun, <<https://ekonomi.bisnis.com/read/20151109/107/490420/waduh-praktik-pma-terselubung-di-bali-capai-rp103-triliun>>, diakses 30 Juli 2020

¹⁵ Suhaiela Bahfein, MA Tak Akui Praktik Pinjam Nama WNA atas Kepemilikan Tanah, <<https://properti.kompas.com/read/2020/02/18/195049521/ma-tak-akui-praktik-pinjam-nama-wna-atas-kepemilikan-tanah>>, diakses 1 Agustus 2020

¹⁶ Sudargo Gautama, *Hukum Perdata Internasional Indonesia*, (Bandung: PT Alumni, 2004), hal. 285

¹⁷ Ibid, hal 289

yang membahas bentuk penyelundupan hukum dan akibatnya pada para pihak. Penulis mendapatkan kasus yang menarik sebagai wujud praktik perjanjian nominee di Indonesia khususnya Provinsi Bali. Dalam kasus ini terbukti adanya penyelundupan hukum yang dilakukan Warga Negara Asing untuk memiliki tanah dengan status hak milik. Kasus yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah kasus Putusan Nomor 368/Pdt.G/2005/PN.Dps jo 31/PDT/2007/PT.DPS jo 170 K/Pdt /2008 jo 302 PK/PDT/2011.

Para pihak dalam kasus ini adalah perselisihan yang terjadi antara MICHAEL ALFRED EMIL STAECK dan KERSTIN HELENE STAECK melawan SITARASMI MARGANA. MICHAEL dan KERSTIN adalah pasangan suami istri yang merupakan Warga Negara Jerman. MICHAEL dan KERSTIN mengaku telah meminjamkan uang sebesar USD 500.000 kepada SITARASMI yang merupakan Warga Negara Indonesia. Peminjaman uang dilakukan dengan pelunasan jaminan tanah dan kesepakatan kerja sama dalam usaha di atas tanah jaminan tersebut. Tanah jaminan berlokasi di Denpasar Bali dengan Sertifikat Hak Milik atas nama SITARASMI. Kedua pasangan tersebut menuntut SITARASMI untuk membayar hutangnya beserta uang yang dijanjikan dalam kesepakatan kerja sama atas dasar wanprestasi.

SITARASMI dilain sisi membantah tuduhan tersebut dan mengaku tidak pernah menerima uang dalam bentuk apapun. SITARASMI juga mengaku bahwa MICHAEL dan KERSTIN membujuk SITARASMI untuk melakukan perjanjian dan menjadi nominee atas tanah dan bangunan yang dimiliki MICHAEL dan KERSTIN. SITARASMI juga mengajukan gugatan rekonpensi terhadap pasangan

suami istri tersebut. Persidangan dilakukan dalam empat tingkat pengadilan yaitu pengadilan tingkat pertama, pengadilan tingkat banding, pengadilan tingkat kasasi, dan peninjauan kembali.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 368/Pdt.G/2005/PN.Dps memutuskan untuk mengabulkan sebagian permohonan gugatan MICHAEL dan KERSTIN. Kemudian SITARASMI mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar, dimana Putusan Nomor 31/Pdt/2007/PT.Dps menerima permohonan banding SITARASMI dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar. MICHAEL dan KERSTIN tidak menerima keputusan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dan mengajukan Permohonan Kasasi. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 170K/PDT/2008, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi MICHAEL dan KERSTIN. Tidak sampai disitu, pasangan suami istri tersebut juga mengajukan permohonan peninjauan kembali. Dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 302PK/PDT/2011, Majelis Hakim menolak permohonan peninjauan kembali dan menghukum MICHAEL dan KERSTIN.

Dengan adanya kasus ini, penulis akan meneliti dan menganalisa lebih mendalam terutama dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang tidak sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri. Selain itu, pembahasan dilakukan untuk mengetahui bentuk penyelundupan hukum beserta akibatnya yang dilakukan Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia dalam perjanjian nominee/pinjam nama. Pengkajian penelitian ini akan berpedoman pada Pasal 21 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)

Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 1320 KUHPperdata sehingga diharapkan dapat memberikan Kepastian Hukum dalam Studi Putusan Nomor 368/Pdt.G/2005/PN.Dps jo 31/PDT/2007/PT.DPS jo 170 K/Pdt /2008 jo 302 PK/PDT/2011.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimana bentuk penyelundupan hukum dalam perjanjian *nominee* yang dilakukan antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Putusan Nomor 368/Pdt.G/2005/PN.Dps jo 31/PDT/2007/PT.DPS jo 170 K/Pdt /2008 jo 302 PK/PDT/2011?
2. Bagaimana akibat hukum bagi Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing yang melakukan penyelundupan hukum dalam Putusan Nomor 368/Pdt.G/2005/PN.Dps jo 31/PDT/2007/PT.DPS jo 170 K/Pdt /2008 jo 302 PK/PDT/2011?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1.3.1 Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis tentang bentuk penyelundupan hukum dalam perjanjian *nominee* yang dilakukan antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Putusan Nomor 368/Pdt.G/2005/PN.Dps jo 31/PDT/2007/PT.DPS jo 170 K/Pdt /2008 jo 302 PK/PDT/2011.

1.3.2 Tujuan khusus dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing yang melakukan penyelundupan hukum dalam Putusan Nomor 368/Pdt.G/2005/PN.Dps jo 31/PDT/2007/PT.DPS jo 170 K/Pdt /2008 jo 302 PK/PDT/2011.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini ditulis dan dibuat dengan harapan dapat memberikan manfaat-manfaat seperti:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan pemikiran terhadap perkembangan ilmu hukum terutama hukum perjanjian dan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi terkait peraturan-peraturan terbaru mengenai hak atas tanah yang dapat dimiliki Warga Negara Asing.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam masalah-masalah dalam masyarakat terkait perjanjian nominee. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat kepada masyarakat yang belum mengetahui bentuk dan akibat dari praktik perjanjian nominee khususnya masyarakat Provinsi Bali.

1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi yang berjudul BENTUK PENYELUNDUPAN HUKUM DAN AKIBAT HUKUMNYA DALAM PRAKTIK PERJANJIAN *NOMINEE* (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 302 PK/PDT/2011) akan disusun berdasarkan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab I Penulis menguraikan secara konkrit tentang titik tolak dari penulisan skripsi ini. Dalam Bab I terdapat Latar Belakang Penulisan Judul, Rumusan-Rumusan Masalah sebagai dasar penelitian. Bab I juga akan memuat Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematikan Penulisan dalam penulisan skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab II penulis menjelaskan mengenai landasan penulisan yang menjadi pedoman dalam membahas rumusan masalah. Landasan tersebut dibagi menjadi dua yaitu Landasan Teori dan Landasan Konseptual. Landasan Teori membahas teori-teori umum yang digunakan dalam tugas akhir ini seperti pengertian perjanjian, syarat-syarat sah nya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, jenis-jenis perjanjian, pengertian

hak atas tanah, jenis-jenis hak atas tanah, sistem pendaftaran tanah di Indonesia, pengertian hak tanggungan, jenis-jenis hak tanggungan, objek hak tanggungan, proses terjadinya hak tanggungan, berakhirnya hak tanggungan, pengertian penyelundupan hukum, penyelundupan hukum dalam penguasaan hak atas tanah dan akibat penyelundupan hukum dalam penguasaan hak atas tanah. Landasan Konseptual berisikan konsep-konsep dari landasan teori yang lebih khusus seperti pengertian perjanjian nominee, perkembangan perjanjian nominee di Indonesia, dan unsur-unsur perjanjian nominee.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada Bab III Penulis memaparkan mengenai metode penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian untuk penulisan skripsi ini berupa Jenis Penelitian yang dilakukan, Jenis Data yang dipakai, Teknik Pengumpulan Data, Jenis Pendekatan, dan Sifat Analisis Data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada Bab IV Penulis menguraikan Hasil Penelitian dan Analisis atas rumusan-rumusan masalah yang

dikemukakan oleh Penulis pada Bab I. Analisis dilakukan kepada keempat putusan yaitu Putusan Nomor 368/Pdt.G/2005/PN.Dps jo 31/PDT/2007/PT.DPS jo 170 K/Pdt /2008 jo 302 PK/PDT/2011. Analisis dilakukan dengan menggunakan teori-teori yang dikemukakan dalam

Bab II.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Bab terakhir dalam penulisan ini berisi kesimpulan-kesimpulan yang perumusannya diambil dari apa yang telah diuraikan mulai dari Bab I sampai dengan Bab IV. Penulis akan memberikan kesimpulan sesuai dengan kapasitas penulis. Selain itu penulis akan menutup skripsi ini dengan memberikan saran kepada pihak-pihak yang terlibat dalam kasus ini berdasarkan sudut pandang mahasiswa fakultas hukum.