

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang paling utama bagi kelangsungan hidup manusia, dan juga sebagai faktor setiap kegiatan pembangunan di setiap negara di seluruh dunia. Hubungan yang begitu erat antara manusia dengan tanah menuntut setiap negara untuk dapat memberikan jaminan perlindungan hukum kepada setiap warga negaranya agar dapat melaksanakan seluruh kegiatan sehingga hak-haknya yang berkaitan dengan tanah dan sistem pembangunan di atas tanah merasa aman dan tercipta masyarakat yang adil dan makmur.

Di Indonesia, perwujudan terkait dengan pengaturan hubungan antara manusia dengan tanah tersebut terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai dasar dikeluarkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) yang mana diharapkan dapat tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sesuai dengan kepentingan Rakyat Indonesia serta memenuhi seluruh keperluan masyarakat atas tanah.

UUPA sendiri telah menciptakan perubahan dalam sistem hukum agraria nasional yang dirasa tidak mencerminkan adanya kepastian hukum bagi rakyat Indonesia. Jaminan kepastian yang dimaksud berupa kepastian hukum dalam

bidang agraria, khususnya dalam bidang pertahanan dimana menghendaki adanya kepastain mengenai¹ :

1. Hak atas Tanahnya, dimana tanah yang dengan status Hak Milik tidak memiliki jangka waktu dengan kata lain kepemilikan Hak atas Tanah dengan Hak Milik tidak ada pembatasan terkait dengan jangka waktu dan memiliki harga yang lebih tinggi apabila dibandingkan dengan tanah yang disewakan ataupun Hak Guna Bangunan.
2. Subjek atas Hak Tanah, dapat diartikan sebagai pemilik atas Hak Tanah tersebut, dikarenakan seluruh perbuatan-perbuatan mengenai tanah pada dasarnya hanya menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki oleh pemilik Hak atas Tanah tersebut.
3. Tanah itu sendiri, dapat berupa penjelasan mengenai dimana letak tanah tersebut berasal, berapa luas dari keseluruhan tanah yang dimiliki dan tidak terlepas dari bagian-bagian batasan di sekitar tanah yang dimaksud agar mempermudah subjek dalam menguasai kepemilikannya.
4. Hukum, dimana hukum sangat diperlukan guna mengatur untuk mengetahui wewenang dan kewajiban-kewajiban ataupun hak-hak yang dimiliki oleh pemilik tanah.

Berbicara mengenai subjek dalam penjelasan di atas, apabila dilihat dari Asas Nasionalitas yang tercantum dalam UUPA, merujuk pada ketentuan dalam Pasal 9

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), Hal.50

ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “*Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa.*” Dalam Pasal 21 UUPA dijelaskan lebih merinci mengenai subjek penguasaan hak atas tanah terkait dengan kepemilikan Hak Milik di Indonesia bahwa, dengan artian bahwa Warga Negara Asing tidak dapat memiliki suatu kepemilikan hak atas Tanah dengan bentuk Hak Milik. Apabila terdapat Warga Negara Asing yang hadir atau datang ke Indonesia untuk menetap, Warga Negara Asing hanya dapat memiliki Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Pakai yang berada di atas tanah Hak Milik terhadap suatu hunian atau tempat tinggal yang mereka tempati selama menetap di Indonesia. Hal tersebut diatas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (“PP No. 103 tahun 2015”), yang menjelaskan bahwa Warga Negara Asing yang memegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat memiliki rumah/hunian atau tempat tinggal di Indonesia dengan ketentuan Hak Pakai atau Hak Pakai diatas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai diatas Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.²

PP No. 103 tahun 2015 hadir untuk memberikan kepastian hukum kepada Warga Negara Asing terkait dengan kepemilikan rumah atau hunian selama

² Gatot Supramono, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014). Hal. 27

bertempat tinggal di Indonesia, maka dibuatlah suatu peraturan dimana Warga Negara Asing dapat menguasai secara fisik tempat kedudukan mereka selama berada di Indonesia dengan status Hak Pakai.³ Adapun dalam Pasal 5 PP No.103 tahun 2015 menjelaskan bahwa “*Orang Asing diberikan Hak Pakai untuk Rumah Tunggal pembelian baru dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diatas Hak Pakai untuk Satuan Rumah Susun Pembelian unit baru.*”

Dikarenakan adanya pembatasan-pembatasan peraturan perundang-undangan dan sulitnya Warga Negara Asing untuk dapat menguasai hak atas tanah di Indonesia dengan status hak selain Hak Pakai, tidak jarang ditemukan adanya kepemilikan Hak atas Tanah baik berupa hunian atau lahan dengan status Hak Milik yang dapat dikuasai oleh Warga Negara Asing. Walaupun secara tegas dijelaskan bahwa Warga Negara Asing tidak dapat menguasai kepemilikan Hak atas Tanah dengan status Hak Milik di Indonesia, pada praktiknya terdapat beberapa Warga Negara Asing yang dapat mengalahkannya sistem peraturan perundang-undangan di Indonesia dengan membuat suatu perjanjian mengenai *nominee* atau dapat juga disebut sebagai perjanjian pinjam nama dengan objek dalam perjanjian tersebut adalah Hak Milik.⁴

³ Achmad Bimantara, “Aspek Hukum Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia”, *Lex Et Societatis Vol. VI No.9, November 2018*. Hal. 30

⁴ I Komang Gede Suwanjaya, I Nyoman Sumardika, Ni Made Puspasutari Ujjianti, “Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Bali”, *Jurnal Konstruksi Hukum, Vol.1, No.2, Oktober 2020*. Hal. 386

Dalam Buku III KUHPerdara tidak terdapat definisi secara jelas mengenai perikatan. Namun perikatan dapat didefinisikan sebagai hubungan hukum antara dua atau lebih orang dan/atau badan hukum dalam lapangan hukum kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak lain berkewajiban untuk dapat memenuhi prestasi tersebut. Menurut Pasal 1234 KUHPerdara prestasi dapat diartikan dengan “memberi sesuatu”, “berbuat sesuatu” dan “tidak berbuat sesuat”, yang dimaksud “sesuatu” disini tergantung dari maksud dan tujuan para pihak yang mengadakan hubungan hukum, baik apa yang akan diberikan, apa yang harus dilakukan ataupun tidak boleh diperbuat oleh para pihak.

Lebih lanjut, dalam Pasal 1233 KUHPerdara menyebutkan bahwa hukum perikatan ada yang bersumber dari perjanjian dan terdapat pula perikatan yang bersumber dari Undang-undang. Pada hakikatnya sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, sebab dengan melalui perjanjian para pihak mempunyai kebebasan untuk dapat membuat perikatan dalam hal apapun baik perjanjian bernama ataupun perjanjian tidak bernama. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”, kata “semua” dalam pengertian tersebut, dapat ditafsirkan bahwa setiap subyek hukum dapat membuat perjanjian dengan isi dan bentuk apapun.⁵

⁵ Christiana Tri Budhayati, “Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia”, *Widya Sari*, Vol.10 No.3, Januari, 2009. Hal. 233

Perjanjian bernama (*benoemd/nominaat*) diartikan dalam Buku III KUPerdata adalah suatu perjanjian yang telah diatur dan diberi nama oleh Undang-undang karena paling banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Sedangkan untuk perjanjian tidak bernama (*overeenkomst/innominaat*) merupakan perjanjian yang belum diatur didalam KUHPerdata tetapi terdapat di dalam masyarakat.⁶

Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, sebab dengan melalui suatu perjanjian para pihak dapat membuat segala macam perikatan. Tetapi dengan berpegang kepada Asas kebebasan berkontrak bukan berarti kontrak atau perjanjian dapat dibuat secara bebas, melainkan harus tetap memenuhi syarat-syarat tertentu untuk dianggap sahny suatu kontrak atau perjanjian. Kebebasan berkontrak yang dimaksud adalah bebas untuk menentukan dan/atau menetapkan isi dan macam bentuk kontrak atau perjanjiannya selama hal tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁷

Salah satu perjanjian tidak bernama yang dikenal di masyarakat ialah perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement* yang diartikan sebagai perjanjian dimana seseorang yang ditunjuk oleh pihak lain untuk mewakili dirinya dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu sesuai dengan kesepakatan para pihak, dan

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Cipta Aditya Bakti, 2001), Hal. 67

⁷ Riduan Syahrani, S.H, *Seluk Beluk Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT. Alumni, Cet-4, 2000), Hal. 213

perbuatan hukum yang dilakukan dengan perjanjian mengenai *nominee* terbatas pada apa yang telah diperjanjikan sebelumnya dengan pihak yang meminjam nama.

Perjanjian mengenai *nominee* biasanya dituangkan dalam perjanjian yang dibuat dibawah tangan namun untuk memperkuat perjanjian yang dibuat tersebut, tidak jarang para pihak sepakat untuk menuangkan perjanjian tersebut dalam bentuk akta otentik yang kemudian dibuat dihadapan Notaris. Pembuatan akta otentik di Indonesia, diatur dan dijelaskan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (“UUJN”) yang menjelaskan bahwa “*Notaris adalah Pejabat umum yang brwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini.*” Lebih lanjut, kewenangan seorang Notaris dalam membuat akta dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyebutkan bahwa “*Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik*”

Perjanjian mengenai *nominee* pada praktiknya digunakan oleh Warga Negara Asing untuk dapat memiliki dan menguasai Hak Milik atas tanah di Indonesia. Upaya yang dilakukan dapat berupa membuat suatu perjanjian pinjam nama (*nominee*) dengan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris denga nisi yang menyatakan bahwa Warga Negara Asing tersebut meminjam nama kepada Warga Negara Indonesia untuk selanjutnya melakukan jual beli dengan status tanah Hak

Milik dengan Warga Negara Indonesia lainnya, yang mana apabila dilihat dari suatu landasan hukum di Indonesia selama pihak penjual dan pihak pembeli dalam perbuatan hukum jual beli dilakukan oleh Warga Negara Indonesia maka hal tersebut dianggap telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan penyelundupan hukum.

Dengan dibuatnya suatu perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia berdasarkan pada perjanjian mengenai *nominee*, tidak serta merta bahwa kekuasaan dan kepemilikan tanah tersebut dapat dikuasai dengan bebas oleh Warga Negara Indonesia yang namanya telah dipinjam, melainkan kekuasaan secara sepenuhnya akan dipegang oleh Warga Negara Asing.⁸ Dengan kata lain, bahwa Warga Negara Asing merasa bahwa tanah tersebut adalah miliknya secara penuh dikarenakan pembelian yang dilakukan menggunakan dana yang dikeluarkan sepenuhnya oleh Warga Negara Asing, namun kendati demikian apabila dilihat secara hukum di Indonesia, tanah tersebut merupakan milik Warga Negara Indonesia yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah sebagaimana yang dikutip oleh Erene Eka Sihombing adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena adanya suatu perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak

⁸ Maria SW. Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2006), Hal. 162

bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selamanya.⁹ Pembuktian dari peralihan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang kemudian akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 (“Permen ATR No.3 tahun 1997”). Akta jual-beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan suatu kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.¹⁰

Dengan dilakukannya pendaftaran perubahan setelah dilakukannya jual beli, maka untuk dapat menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, berdasarkan pada ketentuan dalam Permen ATR tersebut bagi pemegang Hak atas Tanah yang telah didaftarkan akan diberikan Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP No.24 tahun 1997”) yang menyatakan “*Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.*” Sementara itu, menurut Boedi Harsono, tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah agar terciptanya suatu keadaan dimana:

⁹ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Universitas Trisaksi, 2005), Hal. 56

¹⁰ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1980), Hal. 21-30

- a. Orang-orang dan badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah yang manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Siapapun yang memerlukan Hak atas Tanah yang dimaksud dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan.

Praktik *nominee* di Indonesia sebetulnya dilarang oleh Undang-undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal (“UUPM”). Dalam Pasal 33 ayat (1) UUPM dijelaskan bahwa:

“Penanaman modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain.”.

Dengan berdasarkan pada ketentuan tersebut, maka dapat kita ketahui bahwa secara tegas peraturan perundang-undangan di Indonesia melarang adanya praktik *nominee agreement* dalam bentuk perjanjian maupun pernyataan. Pengaturan *nominee* merupakan suatu cara atau upaya investor asing untuk dapat

mengesampingkan batasan-batasan kepemilikan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.¹¹

Dengan adanya perjanjian mengenai pinjam nama (*nominee*) yang telah dibuat oleh para pihak, tidak serta merta bahwa dikemudian hari tidak ditemukannya permasalahan sengketa ataupun konflik diantara para pihak, dimana akan adanya pihak yang merasa dirugikan dan melakukan penuntutan atas tanah tersebut, serta apabila dalam peralihan hak tersebut terdapat pihak yang secara sadar memahami bahwa penggunaan pinjam nama (*nominee*) dalam melakukan transaksi jual beli merupakan hal yang bertentangan dengan norma hukum di Indonesia, hal tersebut tentu bisa dilakukan pengajuan gugatan atau menyalahgunakan kuasa mutlak di dalam perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang nantinya akan menimbulkan sengketa di kemudian hari.¹²

Salah satu contoh permasalahan nyata terkait sengketa yang terjadi dikarenakan adanya perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang terjadi di Indonesia dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 45/Pdt.G/2020/Pn.Tpg yang dalam duduk perkaranya menerangkan bahwa adanya warga negara Belanda yang melakukan pinjam nama kepada Warga Negara Indonesia guna pembelian sebidang tanah yang terletak di Jalan Malang Rapat, Desa Malang Rapat, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan dengan Sertipikat Hak Milik No.1438. bahwa

¹¹ David Kairupan, "Regulation on Foreign Investment Restrictions and Nominee Practiices in Indonesia", *Mimbar Hukum*, Vol.25 No.2, Juni 2013. Hal. 322

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermassa, 2005). Hal. 78

dalam pembelian Tanah tersebut, seorang warga negara Belanda meminta Warga Negara Indonesia untuk menandatangani Surat Pernyataan yang dibuat di hadapan Notaris yang di dalamnya menyatakan bahwa para pihak dalam hal ini pihak pertama merupakan warga negara Belanda dan pihak keduanya merupakan Warga Negara Indonesia menyatakan bahwa dengan dibuatnya suatu perjanjian pinjam nama akan dilakukannya pembelian terhadap sebidang tanah yang berada di Kawasan Kabupaten Bintan dengan menggunakan uang milik warga negara Belanda tersebut, dengan nama yang tercantum dalam sertifikat menunggakan nama Warga Negara Indonesia dan penguasaan atas tanah tersebut berada dibawah penguasaan warga negara Belanda.

Dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2020/Pn.Tpg dan Putusan Nomor 38/Pdt/2021/Pt.Pbr Majelis Hakim menimbang bahwa berdasarkan pada ketentuan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa *“Setiap jual beli, penukaran, pengibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membenannya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut Kembali.”* Berbeda dengan sebelumnya dalam Putusan Nomor 1290K/Pdt/2022 Majelis Hakim menimbang bahwa berdasarkan

pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan bahwa dalam penggunaan pinjam nama (*nominee arrangement*) yang dibuat dalam memperoleh hak atas tanah, pemilik yang sah terhadap bidang tanah tersebut adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat.

Ketentuan kepemilikan Hak atas Tanah yang dilakukan dengan adanya perjanjian mengenai *nominee* tidak diatur secara jelas dan tegas dalam KUHPerdota dan seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Warga Negara Asing tidak dapat memiliki Hak atas Tanah dengan Hak Milik di Indonesia namun dalam praktiknya banyak ditemukan suatu usaha yang dilakukan oleh para Warga Negara Asing agar dapat memiliki dan menguasai hak atas dalam status Hak Milik di Indonesia dengan dibuatnya Perjanjian mengenai Pinjam Nama (*Nominee*) atau Surat Pernyataan. Berdasarkan uraian diatas Penulis tertarik untuk mengangkat penelitian ini dengan judul **“KEKUATAN MENGIKAT ATAS PERJANJIAN-PERJANJIAN YANG DIBUAT DALAM RANGKA PEMBELIAN DAN PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA OLEH WARGA NEGARA ASING”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang tersebut di atas maka, Peneliti merumuskan pokok-pokok masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaturan kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing di Indonesia?
2. Bagaimanakah kekuatan mengikat atas perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Warga Negara Asing dengan obyek Hak Milik atas Tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas maka, Penulis merumuskan tujuan yang akan dicapai dalam Penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk menjelaskan dan memahami mengenai pengaturan kepemilikan Hak atas Tanah bagi Warga Negara Asing di Indonesia.
2. Untuk mengetahui kekuatan mengikat atas perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Warga Negara Asing dengan obyek Hak Milik atas Tanah .

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian dapat digunakan sebagai bantuan untuk meyumbang pemikiran di bidang hukum khususnya dan/atau pemahaman kepada para kalangan akademiisi dan masyarakat terkait dengan akibat hukum

dari dilakukannya perjanjian mengenai pinjam nama (*nominee*) dalam melakukan perbuatan hukum.

1.4.2 Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari penelitian ini bertujuan untuk memberikan suatu gagasan/ide/pemikiran/saran/konsep yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang bekepentingan dalam hal ini masyarakat dan/ataupun Notaris dalam penerapan Perjanjian mengenai pinjam nama (*nominee*).

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika dari suatu penulisan merupakan uraian mengenai susunan dari penulisan itu sendiri secara berurutan dan teratur. Adapun maksud dan tujuannya adalah agar dapat memberikan suatu gambaran yang jelas terkait. Dalam penulisan ini sistematika penulisan terdiri dari :

BAB 1 : Pendahuluan

Bab ini pendahuluan yang menguraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, dan pada bagian selanjutnya menjelaskan mengenai Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB 2: Tinjauan Pustaka

Bab Tinjauan Pustaka ini menguraikan mengenai Tinjauan Teori yang didalamnya berisikan (Teori Perjanjian, Pengertian Perjanjian, Bentuk-bentuk Perjanjian, Unsur-unsur Perjanjian, Syarat-syarat Sahnya

Perjanjian dan Pengertian Warga Negara Asing), dan Tinjauan Konseptual yang didalamnya berisikan (Pengertian Hak atas Tanah, Hak-hak atas Tanah menurut UUPA, Pengertian dan Kepemilikan Hak Milik, Pengertian Hak Pakai, Perjanjian mengenai *nominee*, Pengertian Perjanjian mengenai *nominee*, Perjanjian mengenai *nominee* menurut Undang-undang Penanaman Modal).

BAB 3 : Metode Penelitian

Bab Metode Penelitian ini menguraikan mengenai Jenis Penelitian, Jenis Data, Cara Perolehan Data, Jenis Pendekatan yang digunakan dan Analisa Data.

BAB 4 : Hasil Penelitian dan Analisis

Bab hasil penelitian dan analisis ini menguraikan permasalahan yang telah diteliti khususnya mengenai Pengaturan Kepemilikan Hak atas Tanah bagi Warga Negara Asing di Indonesia dan terhadap Kekuatan Mengikat atas Perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Warga Negara Asing dengan obyek Hak Milik atas Tanah.

BAB 5 : Kesimpulan dan Saran

Bab penutup dari penelitian yang akan berisikan kesimpulan dari keseluruhan hasil penelitian dan pembahasan, serta saran dari Peneliti terhadap topik penelitian.