

DAFTAR ISI

ABSTRACT	ii
ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR SINGKATAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	14
1.3 Tujuan Penelitian	14
1.4 Manfaat Penelitian	15
1.5 Orisinalitas Penelitian	15
1.6 Sistematika Penulisan.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori	20
2.2.1 Teori Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch	20
2.1.1.1 Teori Keadilan Hukum.....	23
2.1.1.2 Teori Kemanfaatan Hukum.....	26
2.1.1.3 Teori Kepastian Hukum	31
2.2.2 Teori Perjanjian	35
2.1.2.1 Unsur-Unsur Perjanjian.....	41
2.1.2.2 Bentuk/Sifat Perjanjian	46
2.1.2.3 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	49
2.1.2.4 Lahirnya Perjanjian	54
2.1.2.5 Asas-Asas Perjanjian.....	59
2.1.2.5.1 Asas Kebebasan Berkontrak	59
2.1.2.5.2 Asas Konsensualisme	61
2.1.2.5.3 Asas Daya Mengikat Daya	

	Kontrak (<i>Pacta Sunt Servanda</i>).	63
2.1.2.5.4	Asas Itikad Baik.....	64
2.1.2.5.5	Asas Kepatutan	71
2.1.2.5.6	Asas Keseimbangan.....	74
2.1.2.5.7	Karakteristik Asas Keseimbangan	76
2.2	Landasan Konseptual	78
2.2.1	Pengertian Hak Atas Tanah	79
2.2.1.1	Hak-Hak atas Tanah Menurut UUPA	80
2.2.1.2	Pengertian Hak Pakai	86
2.2.2	Pengertian Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee Agreement</i>)	90
2.2.2.1	Dasar Berlakunya Perjanjian <i>Nominee</i>	92
2.2.2.2	Tujuan Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>).....	94
2.2.2.3	Bentuk-Bentuk Perjanjian <i>Nominee</i>	95
2.2.2.4	Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>) Ditinjau dari Undang-Undang Perseroan Terbatas dan Undang-Undang Penanaman Modal	101
2.2.2.5	Eksistensi Penggunaan Konsep <i>Nominee</i> di Indonesia	104
2.3	Pengertian Warga Negara Asing	108

BAB III METODOLOGI PENELITIAN HUKUM

3.1	Jenis Penelitian.....	109
3.2	Prosedur Perolehan dan Bahan Penelitian.....	118
3.3	Sifat Penelitian	119
3.3.1	Pendekatan	119
3.3.2	Analisis	123
3.4	Hambatan dan Penanggulangan	123

3.5	Jenis Data dan Bahan Hukum	127
3.5.1	Studi Dokumen.....	127
3.5.2	Analisis Data	128

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS

4.1	Pengaturan Hukum Mengenai <i>Nominee</i> Tanah di Indonesia	129
4.1.1	Pengaturan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing atau Badan hukum Asing dalam Perspektif Hukum Tanah	130
4.1.2	Pengaturan Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, PP No. 11 Tahun 2021 ...	135
4.1.3	Kebijakan Pertanahan dalam Penanaman Modal (Investasi)	138
4.1.3.1	Perkembangan Investasi Asing di Indonesia	138
4.1.3.2	Pihak-Pihak Dalam Penanaman Modal Asing (PMA).....	145
4.1.3.3	Jangka Waktu Penanaman Modal Asing....	146
4.1.3.4	Tata Cara Permohonana Penanaman Modal Asing.....	147
4.1.4	Pengaturan Penanaman Modal Asing setelah berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja.....	149
4.1.5	Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing	153
4.1.6	Asas Nasionalitas dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	160
4.1.7	Ketentuan Pengaturan Perjanjian <i>Nominee</i>	163
4.1.6.1	Konsep Kepemilikan Manfaat dalam Perjanjian <i>Nominee</i>	173

4.1.6.2	Kepemilikan Manfaat dan Rezim Anti Pencucian Uang.....	176
4.1.6.3	Bentuk-Bentuk Penyamaran Kepemilikan Manfaat	178
4.1.6.4	Perjanjian <i>Trustee</i> Sebagai Dasar Perjanjian <i>Nominee</i>	180
4.1.6.5	Keberadaan dan Status <i>Trustee</i> di Indonesia.....	197
4.2	Peranan Pemerintah dalam Rangka Menangani Praktek Investasi di Indonesia	199
4.2.1	Fasilitas Hak Atas Tanah Bagi Penanaman Modal Asing (PMA)	212
4.2.2	Keberadaan Warga Negara Asing (WNA) dalam Penanaman Modal Asing (PMA)	225
4.2.3	Praktek Perjanjian <i>Nominee</i> Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Menimbulkan Kerugian Pada Pendapatan Negara .	228
4.2.4	Upaya Pemerintah untuk Menghindari Terjadinya Penyelundupan Hukum Lewat Perjanjian <i>Nominee</i>	241
4.2.5	<i>Resume</i> Kasus Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Sebagai Pemilik Manfaat Menggunakan <i>Nominee</i> Warga Negara Indonesia..	246
4.2.5.1	Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor :82/PDT.G/2013PN.DPS.....	247
4.2.5.2	Putusan PraPeradilan Nomor 07/PID.Prap/2015/PN Dps	251
4.2.5.3	Putusan Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS.	256
4.2.5.4	Putusan Hakim Mahkamah Agung Dalam Perkara Nomor 1616 K/Pdt/2018	261
4.3	Upaya Atas Pengaturan Untuk Mengatasi dan Mencegah Tindakan <i>Nominee</i> pada Kepemilikan	

Tanah Guna Mendukung Kebijakan Investasi	264
4.3.1 Kebijakan Hukum Perekonomian Nasional melalui Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing	264
4.3.1.1 Tanah Sebagai Bagian dari Investasi	276
4.3.1.2 Hak Pakai dan Pemilikan Properti Bagi Asing.....	292
4.3.1.3 Kebutuhan Penguatan Kepastian Hukum Bagi Percepatan Investasi dan Pertumbuhan Ekonomi	307
4.3.2 Pengaturan Untuk Mencegah Praktik <i>Nominee</i> Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing	310
4.3.2.1 Faktor- Faktor Terjadinya Praktik Pinjam Nama (<i>Nominee</i>)	310
4.3.2.2 Kebijakan Hukum Terhadap Praktek Kepemilikan Tanah Indonesia oleh Warga Negara Asing	312
4.3.2.3 Penguatan Peran PPAT Untuk Pengungkapan Pemilik Manfaat	323
 BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	329
5.2 Saran	330
 DAFTAR PUSTAKA	332
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR SINGKATAN



ASEAN	: Association of Southeast Asian Nations
AFTA	: ASEAN Free Trade Area
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
BHA	: Badan Hukum Asing
BO	: Beneficial Owner
BW	: Burgelijk Wet Boek
FATF	: Financial Action Task Force
GF	: Global Forum
HGB	: Hak Guna Bangunan
HGU	: Hak Guna Usaha
HM	: Hak Milik
HP	: Hak Pakai
JPU	: Jaksa Penuntut Umum
KUHPer	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KUHP	: Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
LO	: Legal Ownership
NBW	: Nieuw Burgelijk Wet Boek
PP	: Peraturan Pemerintah
Perpres	: Peraturan Presiden
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PMDN	: Penanaman Modal Dalam Negeri
PMA	: Penanaman Modal Asing
PT	: Perseroan Terbatas
SKMHT	: Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
UU	: Undang-Undang
UUD	: Undang-Undang Dasar
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
UNODC	: United Office on Drugs and Crime
UBTO	: Unincorporated Business Trust Organization
WNI	: Warga Negara Indonesia
WNA	: Warga Negara Asing