

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah saat ini menjadi hal yang sangat penting bagi kehidupan setiap manusia karena tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki peran serta manfaat yang berguna bagi kebutuhan dan kepentingan hidup setiap manusia serta dalam pergerakan di bidang ekonomi, sosial, politik, maupun budaya. Sejak manusia dilahirkan bahkan sampai nanti di akhir hayatnya, setiap manusia pasti memiliki hubungan erat dengan tanah dan setiap manusia berhak atas tanah yang merupakan sumber daya alam dan dapat dimanfaatkan dalam rangka memenuhi segala kebutuhannya. Tanah memiliki fungsi yang dapat dijadikan sebagai tempat hunian dan tempat tinggal untuk setiap manusia.

Tanah merupakan hak dasar dalam kebutuhan hidup manusia dan tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa atas dasar hak menguasai dari negara. Pada dasarnya, bumi, dan air, serta kekayaan alam di Indonesia telah diakui oleh negara dan dapat dimanfaatkan sebaik mungkin agar dapat memberikan kemakmuran bagi setiap manusia, hal ini terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.¹ Pada hakikatnya, tanah merupakan sumber kekayaan alam di Indonesia yang memiliki banyak peran serta manfaat penting termasuk memberikan kemakmuran setiap manusia dalam hubungan erat antara manusia dengan tanah.

¹ Paulus Subandi, "Kedudukan Hak Pengelolaan Atas Tanah Menurut Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945", *Jurnal Yure Humano*, 2017, Vol. 1, No. 2. Hlm. 39.

Tanah merupakan aset negara yang berperan penting dalam kebutuhan hidup manusia, sebagaimana perlunya adanya ketentuan peraturan perundang-undangan dalam mengatur suatu penggunaan, pemilikan, dan penguasaan atas tanah serta mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum antara individu, maupun kelompok manusia dengan tanah. Maka, terciptanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) yang memiliki tujuan dalam rangka menciptakan kesejahteraan dan kemakmuran dalam hubungan hukum manusia dengan tanah agar tidak terjadi ketimpangan yang menimbulkan suatu konflik maupun sengketa tanah. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria terdapat substansi yang bermuatan terkait norma kewenangan (*bevoegdheidsnorm*) yang telah diatribusikan kepada negara yang merupakan subjek hukum dalam melakukan suatu perbuatan hukum terhadap sumber daya alam yang terkandung di dalamnya.²

Negara Indonesia merupakan negara yang memiliki kekayaan sumber daya alam seperti luasnya tanahnya Indonesia yang mencuri perhatian Orang Asing dan menjadikan Orang Asing yang berkunjung maupun berkedudukan di Indonesia sangat tertarik untuk memperoleh kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, namun ruang lingkup hukum agraria, telah membedakan subjek hak atas tanah dalam kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, sebagaimana terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu tercantum pada Asas Nasionalitas sebagaimana dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang telah menjelaskan bahwa hanya warga negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hubungan

² Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, (Medan: Umsu Press, 2024), Hlm. 20.

sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2. Pada dasarnya Warga Negara Indonesia merupakan pewaris, sehingga Warga Negara Indonesia berhak atas menguasai dan menikmati hak penguasaan atas tanah secara utuh. Hak penguasaan atas tanah pada dasarnya telah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

Objek hukum tanah merupakan hak penguasaan atas tanah.³ Hak penguasaan atas tanah adalah serangkaian penguasaan tanah dan serangkaian hak yang di dalamnya berisi kewajiban, atau bahkan larangan kepada pemilik hak dalam melakukan sesuatu di atas tanah yang menjadi haknya.⁴ Setiap manusia berhak memperoleh hak atas tanah dan dapat menggunakan serta memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan terkait lainnya. Hak Milik merupakan hak tertinggi dalam hak atas tanah. Hak atas tanah memiliki 2 (dua) macam yaitu hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder.

Pertama, hak atas tanah yang bersifat primer merupakan hak atas tanah yang dikuasai dan dikelola secara langsung oleh seseorang maupun badan hukum yang di dalamnya mempunyai ketentuan untuk dapat dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain. Kedua, hak atas tanah bersifat sekunder merupakan hak-hak atas tanah yang bersifat sementara dalam artian dapat dinikmati hanya dalam waktu terbatas. Hal ini, memiliki keterkaitan terhadap ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang hak

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2017), Hlm. 10.

⁴ Urip Santoso, "Eksistensi Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional", *Jurnal Mimbar Hukum*, 2012, Vol. 24, No. 2, Hlm. 276.

atas tanah yang bersifat sementara.⁵ Sementara dalam hal ini memiliki artian bahwa hak-hak atas tanah tersebut hanya dapat dinikmati hanya dalam waktu terbatas dan memiliki jangka waktu yang sebagaimana telah ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam ruang lingkup hukum agraria, terdapat berbagai macam-macam hak atas tanah meliputi: Hak Milik, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha. Hak Milik merupakan hak tertinggi terhadap penguasaan hak atas tanah sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa Hak Milik merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh. Hak Milik merupakan salah satu hak atas tanah yang memiliki fungsi sosial yang memiliki maksud bahwa pemegang hak harus menggunakan dan tidak boleh jika tidak menggunakan tanah miliknya.

Fungsi sosial hak atas tanah adalah satu falsafah yang mendasari tanah di dalam hukum pertanahan nasional terkait fitrah monodualis dalam kedudukan manusia sebagai makhluk individu dan makhluk sosial, namun hak individu dengan dasar fungsi sosial atas paham komunalisme, sehingga hak tersebut harus selalu dikaitkan untuk kepentingan rakyat dan dengan adanya ketentuan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial tersebut merupakan caa

⁵ Reynaldi A. Dilapanga, "Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960", *Jurnal Lex Crimen*, 2017, Vol. 6, No. 5, Hlm. 1.

konstitusional sebagaimana terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.⁶

Hak Milik hanya dapat diperoleh oleh Warga Negara Indonesia. Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi yang menjadi landasan dalam pengembangan hak-hak atas tanah yang ada dalam wilayah negara yang bersifat abadi dan merupakan induk dari hak-hak penguasaan atas tanah yang lain.⁷ Pada dasarnya, kekuatan hukum dalam Hak Milik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun diluar kepemilikannya termasuk oleh Orang Asing.

Orang Asing adalah orang-orang bangsa lain yang disahkan oleh undang-undang sebagai Orang Asing. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia wajib memiliki izin tinggal atau dapat disebut dengan Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS) sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1994 tentang Visa, Izin, Masuk, dan Izin Keimigrasian. Izin tinggal bagi Orang Asing memiliki tujuan agar Orang Asing memperoleh izin tinggal di Indonesia dan agar dapat memperoleh hak atas tanah tertentu yang telah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Kepastian hukum sangatlah penting bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dalam mengambil keputusan terkait kepemilikan hak atas tanah. Adanya pemberian kebijakan oleh Orang Asing sebagai subjek hukum yang hanya dapat memperoleh hak atas tanah secara yuridis sebagaimana telah diatur dalam

⁶ Dayen Baho, *Dinamika Fungsi Sosial Hak Atas Tanah*, (Sulawesi Selatan: Ruang Tentor, 2023), Hlm. 10.

⁷ Urip Budi Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2015), Hlm. 12.

Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat menggunakan status hak atas tanah dengan dasar Hak Pakai.

Ketentuan Hak Pakai yang diberikan untuk Orang Asing dirasa masih kurang cukup memuaskan dalam menguasai kepemilikan tanah di Indonesia karena pada dasarnya Orang Asing tidak dapat memperoleh dengan memanfaatkan maupun menguasai tanah secara utuh dan bebas dalam status Hak Milik dan menghindari jangka waktu sebagaimana terdapat dalam ketentuan Hak Pakai, sehingga apabila Orang Asing tidak memiliki kepastian hukum yang pasti maupun tidak diberlakukan larangan terkait Hak Milik atas tanah kepada Orang Asing, maka tanah wilayah Indonesia seutuhnya dapat dikuasai oleh Orang Asing untuk dijadikan tempat tinggal maupun untuk berinvestasi.

Pembatasan dan larangan terkait Hak Milik bagi Orang Asing merupakan suatu hal yang penting karena hal tersebut merupakan salah satu asas nasionalitas dalam hukum agraria sebagaimana terdapat dalam Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan dan dapat menguasai keseluruhan inti dari bumi Indonesia. Orang Asing di Indonesia apabila dalam setiap jual beli, penukaran, penghibahan pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada Orang Asing dan badan hukum asing kecuali yang ditetapkan oleh Pasal 21 ayat (2) adalah batal

demikian hukum dan tanah jatuh kepada negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Fakta yang ada saat ini seringkali dijumpai Orang Asing yang ingin memperoleh hak atas tanah di Indonesia dengan cara terselubung yaitu menjadikan Warga Negara Indonesia sebagai subjek perantara dalam terjadinya perolehan kepemilikan hak atas tanah. Dalam ketentuan hukum agraria telah menegaskan bahwa Orang Asing pada dasarnya tidak memiliki peluang untuk dapat mempunyai tanah dengan Sertipikat Hak Milik termasuk dengan cara apapun. Orang Asing yang ingin memperoleh status Hak Milik atas tanah dengan upaya yaitu dengan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, dimana Orang Asing melakukan suatu perbuatan hukum sebagai upaya kepemilikan hak atas tanah dengan memanfaatkan Warga Negara Indonesia sebagai umpan dalam perbuatan tersebut.

Perbuatan hukum yang dilakukan yaitu jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai, sebagaimana telah diatur dalam peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, bahwa pada dasarnya jual beli tanah Hak Milik harus dibuktikan dengan suatu akta yang sah secara hukum dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dapat disebut dengan PPAT. Jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan surat pernyataan yang dibuat secara sepihak yang memberikan Orang Asing segala kewenangan yang dimana umumnya diikuti dengan perjanjian turunan lainnya untuk melakukan segala sesuatu hal terhadap

tanah yang dalam ketentuan peraturan perundang-undangan maupun peraturan terkait lainnya yang berlaku bahwa hal tersebut tidak diperkenankan.

Menurut Maria S. W. Sumardjono, yang di dalam bukunya tercantum bahwa dalam kebijakan hukum agraria antara regulasi dan implementasi menyatakan bahwa perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lainnya terkait penguasaan tanah oleh Orang Asing terlihat jelas bahwa perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.⁸ Upaya yang dilakukan tersebut tidak diperkenankan karena tidak memiliki aturan yang pasti dalam sistem hukum Indonesia terkait tindakan Orang Asing dalam memperoleh kepemilikan hak atas tanah yang di dalamnya terdapat kekosongan hukum, sehingga dalam hal ini telah terjadi penyelundupan hukum dimana secara *de jure* tanah merupakan milik sah Warga Negara Indonesia, namun secara *de facto* Orang Asing lah yang menguasai dan menikmati Hak Milik atas tanah.

Perbuatan hukum dalam jual beli tanah Hak Milik yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia dengan Orang Asing di kantor Notaris-PPAT Ketut Alit Nariasih Dadu, SH di Gianyar dengan terdapat surat pernyataan pinjam nama antara Ingrid J. Driehuizen dengan Ninik Handayani yang sebenarnya mereka berdua telah menjalin pertemanan dengan baik hingga seiringnya berjalannya waktu terjadilah percekcoakan dan permasalahan antara Ninik Handayani dengan Ingrid J. Driehuizen terkait kepemilikan hak atas tanah, sehingga Ninik Handayani mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Gianyar dengan Putusan

⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Buku Kompas, 2005), Hlm. 162.

Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin dan menetapkan bahwa Ninik Handayani sebagai Penggugat dan Ingrid J. Drihuizen sebagai Tergugat I serta Ketut Alit Nariasih Dadu, SH sebagai turut Tergugat II dengan telah melalui proses persidangan, maka Majelis Hakim memutus dalam pokok eksepsi menyatakan bahwa menolak eksepsi Tergugat II dan dalam pokok perkara menyatakan bahwa menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya dan menghukum penggugat untuk membayar ongkos perkara. Dengan demikian, dari kasus di atas maka akan dikaji lebih lanjut dengan tesis yang berjudul **“Legalitas Jual Beli Tanah Hak Milik Oleh Orang Asing Dengan Surat Pernyataan Pinjam Nama (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis mengambil 3 (tiga) permasalahan yang akan dikaji oleh penulis antara lain, meliputi:

1. Apakah surat pernyataan yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin dapat dikualifikasikan sama dengan perjanjian *nominee* terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing?
2. Bagaimana legalitas jual beli tanah Hak Milik dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing?
3. Mengapa Majelis Hakim menolak gugatan penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan ini merupakan suatu pencerminan arah dan agar penelitian yang dilaksanakan tidak menyimpang dari tujuan penelitian yang semula. Dalam hal ini, peneliti merumuskan tujuan dari penelitian ini antara lain:

1. Untuk dapat menganalisis surat pernyataan yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin dapat dikualifikasikan sama dengan perjanjian *nominee* terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing.
2. Untuk dapat menganalisis legalitas jual beli tanah Hak Milik dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing.
3. Untuk dapat menganalisis penyebab Majelis Hakim menolak gugatan penggugat berdasarkan Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing.

D. Manfaat Penelitian

Penulis mengharapkan agar penelitian ini dapat memberikan wawasan dan manfaat bagi pembaca. Adapun beberapa manfaat yang dapat diambil dalam penelitian ini, meliputi:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini secara teoritis dan akademis diharapkan dapat memberikan partisipasi suatu pemikiran dalam pengembangan dan pemahaman persoalan hukum, khususnya berkaitan dengan legalitas jual

beli tanah Hak Milik oleh Orang Asing dengan surat pernyataan pinjam nama.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dalam penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan partisipasi suatu pemikiran terkait legalitas jual beli tanah Hak Milik oleh Orang Asing dengan surat pernyataan pinjam nama, oleh karena itu, dalam hasil penelitian ini diharapkan untuk dapat menjadi suatu acuan bagi akademisi, pemerintah, pengadilan, dan masyarakat umum dalam upaya yang dapat memberikan wawasan terkait hal tersebut.

a. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan dan menambah wawasan terhadap sarana dalam pembelajaran serta penelitian terkait legalitas jual beli tanah Hak Milik oleh Orang Asing dengan surat pernyataan pinjam nama. Dalam hal ini dapat menjadikan suatu bahan referensi dalam penulisan karya ilmiah maupun penelitian yang lain.

b. Bagi Pemerintah

Peneliti berharap agar pemerintah dapat lebih tegas lagi dalam memberikan ketentuan peraturan terkait jual beli tanah Hak Milik oleh Orang Asing dengan surat pernyataan pinjam nama yang memiliki legalitas atau tidak dalam perbuatan tersebut.

c. Bagi Pengadilan

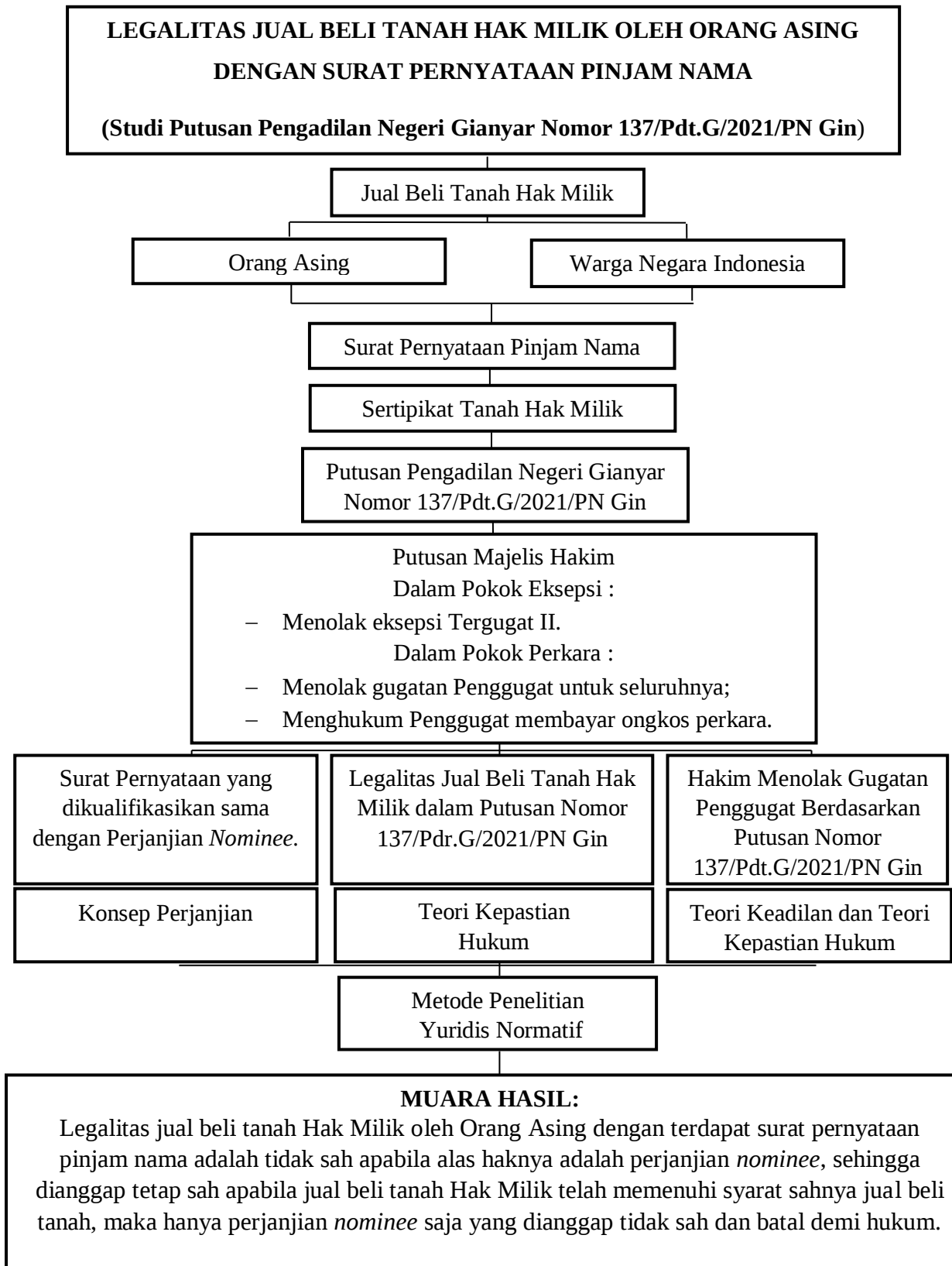
Peneliti berharap agar dalam penulisan penelitian ini dapat menjadi referensi yang dapat dijadikan suatu pertimbangan hukum bagi pengadilan dalam memutuskan suatu putusan pokok perkara mengingat saat ini banyak terjadi jual beli tanah Hak Milik oleh Orang Asing dengan surat pernyataan pinjam nama yang tidak memiliki legalitas.

d. Bagi Masyarakat Umum

Penelitian ini diharapkan agar dapat menjadi suatu pengetahuan bagi masyarakat umum tentang jual beli tanah Hak Milik sehingga dapat memberikan manfaat serta kesadaran bagi masyarakat terkait legalitas jual beli tanah Hak Milik oleh Orang Asing dengan surat pernyataan pinjam nama.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual



Kerangka konseptual merupakan hubungan antara konsep satu dengan konsep yang lainnya yang berasal dari masalah yang ingin dikaji. Kerangka konseptual adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang akan diukur maupun diamati dalam sebuah penelitian. Dengan demikian, suatu kerangka konsep harus senantiasa memperlihatkan hubungan antara suatu variabel-variabel yang akan dikaji.

1) Konsep Legalitas

Legalitas adalah suatu hal maupun keabsahan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau hukum. Legalitas dapat disebut juga dengan pengakuan. Legalitas merupakan suatu kewenangan, yaitu suatu kemampuan dalam melakukan suatu tindakan-tindakan hukum tertentu. Pada dasarnya, legalitas bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum untuk memberikan maupun menegakan keadilan.

2) Konsep Jual Beli Tanah

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu, perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang dilakukan antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan Hak Miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar barang barang tersebut. Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak

dengan pembayaran tunai.⁹ Jual beli tanah, pada dasarnya tidak ada yang mendefinisikan istilah jual beli tanah secara jelas terperinci.

Dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria, jual beli tanah menyangkut pemindahan Hak Milik atas tanah, selain itu dalam ketentuan Pasal 16, Pasal 34, Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dalam Hak Pakai atas Tanah juga menyebutkan istilah jual beli tanah namun tidak ada yang mendefinisikan secara jelas dan baku mengenai istilah jual beli tanah. Konsep hukum tanah berpacu pada konsep hukum adat, hal ini dengan kata lain bahwa konsep jual beli tanah dalam hukum adat diakui dan digunakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria dalam mendefinisikan istilah jual beli tanah.

3) Konsep Hak Milik

Hak Milik merupakan hak untuk menggunakan suatu barang dengan bebas untuk dinikmati maupun dimiliki, sepanjang dalam pemakaian tidak melanggar setiap hak orang lain dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan terkait Hak Milik atas tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan juga telah membedakan subjek hak atas tanah maupun siapa saja yang dapat

⁹ Sufirman Rahman dan Ilham Abbas, *Hukum Dalam Jual Beli Tanah*, (Aceh: Sefa Media Utama, 2023), Hlm. 3.

memperoleh Hak Milik sebagaimana telah diatur dalam Pasal 20 sampai pada Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁰

Dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pengertian bahwa, Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang hanya dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial atas tanah sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria. Subjek Hak Milik sebagaimana dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik, dan badan-badan hukum Indonesia yang telah ditetapkan oleh Pemerintah yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.

Dalam ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria telah tercantum bahwa apabila hak atas tanah dicabut sebagaimana dalam ketentuan Pasal 8, maka tanah tersebut jatuh kepada negara dan menjadi milik negara dengan kriterianya meliputi akibat penyerahan sukarela pemilik, karena ditinggalkan, dan akibat hukum dari ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa subjek Hak Milik atas tanah tidak sesuai dengan kriteria untuk dapat memperoleh Hak Milik atas tanah, dan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa peralihan hak yang menyebabkan peralihan tanah kepada pihak lain dengan tidak memenuhi syarat dalam subjek Hak Milik atas tanah.

¹⁰ Bambang Sudiarto, "Subjek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA", *Jurnal Al-Qisth Law Review*, 2021, Vol. 5, No. 1 Hlm. 7.

4) Konsep Orang Asing

Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia, istilah ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2009 tentang Gelar, Tanda Jasa, dan Tanda Kehormatan juga memberikan istilah bahwa, Orang Asing adalah orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai Orang Asing.

5) Konsep Surat Pernyataan Pinjam Nama

Surat pernyataan merupakan surat pernyataan yang dapat dikatakan sebagai perikatan maupun perjanjian sepihak sebagaimana tunduk pada Pasal 1313 KUHPdata, bahwa surat persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Surat pernyataan memiliki kekuatan hukum mengikat dan memiliki kepastian hukum yang kuat apabila dalam surat pernyataan yang dibuat tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan maupun tidak ada unsur perbuatan melawan hukum ataupun penyelundupan hukum.

Surat pernyataan pinjam nama merupakan surat perjanjian dengan menggunakan kuasa. Dalam hal ini memberikan maksud bahwa dalam

kuasa adalah perjanjian yang menggunakan maupun meminjam nama Warga Negara Indonesia untuk dipinjam namanya dalam Sertipikat Hak Milik. Tujuan dalam surat pernyataan pinjam nama adalah membebaskan Orang Asing melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah yang dimilikinya untuk dinikmati maupun dikuasai, walaupun surat pernyataan pinjam nama dalam bidang pertanahan telah dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan demikian, surat pernyataan pinjam nama merupakan perbuatan melawan hukum.

2. Kerangka Teoritik

Kerangka teoritik adalah identifikasi dari teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berfikir dalam suatu penelitian ataupun dengan kata lain, untuk mendeskripsikan teori yang digunakan untuk mengkaji suatu permasalahan dalam penelitian ini. Penelitian tesis ini, maka kerangka teoritik yang akan digunakan antara lain, meliputi:

1) Konsep Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu. Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Istilah perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah

apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, syarat sah perjanjian, meliputi:¹¹

- a. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian, karena perjanjian dianggap telah terjadi apabila saat dicapainya kata sepakat antara para pihak yang melakukan suatu perjanjian. Kata sepakat memiliki pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak maupun keinginan masing-masing.

- b. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan

Dalam ketentuan Pasal 1329 KUHPdata, bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali ia ditentukan tidak cakap oleh undang-undang. Tidak cakap dalam hal ini yaitu sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1330 KUHPdata yaitu orang yang belum dewasa, mereka yang dibawah pengampuan dan orang-orang yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

- c. Suatu hal tertentu

Dalam suatu perjanjian haruslah ada suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek dalam perjanjian yaitu seperti prestasi, memberikan sesuatu, berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu sebagaimana terdapat dalam Pasal 1234 KUHPdata.

¹¹ Johannes Ibrahim Kosasi, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), Hlm. 201.

d. Suatu sebab yang halal

Dalam suatu perjanjian melarang dibuatnya kontrak tanpa causa ataupun dibuat berdasarkan causa yang palsu atau yang terlarang dengan adanya konsekuensi tidaklah memiliki kekuatan yang pasti, hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1335 KUHPerdara, dan dalam Pasal 1336 KUHPerdara juga menyatakan bahwa jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang ataupun jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dari dinyatakan tersebut, maka suatu perjanjian dinyatakan sah. Adapun juga Pasal 1337 KUHPerdara, bahwa sebab adalah terlarang apabila dalam suatu perjanjian dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum, sehingga dalam suatu perjanjian tidak mengandung sebab yang halal dan mengakibatkan perjanjian dinyatakan batal demi hukum.

Pada dasarnya, di dalam suatu perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak, sebagaimana perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, berdasarkan asas kebebasan berkontrak tersebut, maka setiap orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian selama

tidak melanggar maupun tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan undang-undang ketertiban umum.¹²

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kesempatan kepada para pihak terkait kebebasan dan kewenangan dalam membuat atau tidak membuat perjanjian, membuat perjanjian dengan siapapun, menentukan isi yang akan dituangkan dalam perjanjian dan menentukan bahwa perjanjian tersebut akan dibuat secara tertulis maupun secara lisan.¹³ Setiap orang berhak secara bebas membuat suatu perjanjian selama dalam hal tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata, tidak melanggar hukum maupun ketentuan peraturan perundang-undangan, dan tidak merugikan pihak dalam suatu perjanjian.

Konsep Perjanjian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian tesis ini untuk dapat menganalisis permasalahan yang pertama terkait surat pernyataan yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin dapat dikualifikasikan sama dengan perjanjian *nominee* terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing.

2) Teori Kepastian Hukum

¹² Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *“Memahami Hukum Perikatan”*, (Yogyakarta: Kepel Press, 2021), Hlm. 45.

¹³ Salim, *“Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak”*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), Hlm. 9.

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dimana dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan suatu upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang dilakukan tanpa memandang siapa yang melakukan merupakan suatu bentuk nyata dari adanya suatu kepastian hukum. Pada dasarnya kepastian hukum sangat diperlukan untuk dapat membangkitkan suatu prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa menimbulkan maupun mengakibatkan diskriminasi.

Pada dasarnya apabila hukum tidak ada kepastian, maka akan kehilangan makna dan dapat mengakibatkan tidak dapat lagi digunakan sebagai perilaku bagi setiap orang. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum pada dasarnya merupakan suatu pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya, sehingga setiap orang dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan.¹⁴ Kepastian hukum dapat diartikan sebagai telah berlakunya hukum secara tegas dan pasti ditengah-tengah kehidupan masyarakat.

Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa ada 4 (empat) hal dasar yang memiliki hubungan erat dengan kepastian hukum, meliputi: Pertama, bahwa hukum itu positif, hal ini berarti bahwa hukum positif yang dimaksud adalah ketentuan hukum perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, hal ini didasarkan pada suatu kenyataan yang pasti. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan

¹⁴ Margono, *Asas Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, (Jakarta: Sinar Grafika. 2019), Hlm. 115.

jelas dan pasti sehingga dapat menghindari terjadi kekeliruan dalam pemaknaan dan disamping itu dapat mudah untuk dilaksanakan. Keempat, hukum positif pada dasarnya tidak bisa untuk diubah-ubah.

Ketentuan dari 4 (empat) hal tersebut sebagaimana telah dikemukakan oleh Gustav Radbruch dengan didasarkan pada pandangannya, bahwa kepastian hukum tersebut merupakan tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan suatu hasil dari hukum atau dapat lebih khusus mengacu dari ketentuan perundang-undangan. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch telah mengemukakan bahwa kepastian hukum sebagai salah satu tujuan dari hukum dan kepastian hukum pada dasarnya berasal dari hukum positif.

Teori Kepastian Hukum yang digunakan oleh penulis dalam penelitian tesis ini untuk dapat menganalisis permasalahan yang kedua terkait legalitas jual beli tanah Hak Milik dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing dan permasalahan yang ketiga terkait Majelis Hakim menolak gugatan penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing.

3) Teori Keadilan

Keadilan pada dasarnya berasal dari kata adil yang memiliki arti tidak memihak maupun tidak berat sebelah dan perbuatan yang bersifat

adil dan perbuatan tidak memihak. Perwujudan dalam keadilan merupakan salah satu tujuan hukum. Keadilan adalah suatu kondisi keabsahan ideal secara moral terkait sesuatu hal seperti subjek maupun pada objek. John Rawls mengemukakan, bahwa keadilan adalah suatu kebajikan dari hadirnya institusi-institusi sosial (*sosial institutions*).¹⁵ Kebajikan bagi seluruh rakyat tidak dapat menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah merasakan keadilan terutama terhadap rakyat yang selalu mencari keadilan.

Hans Kelsen, dimana dalam bukunya yang berjudul *theory of law and state*, mengemukakan bahwa hukum merupakan tatanan sosial yang harus adil dalam mengatur setiap perbuatan manusia dengan upaya yang dapat memuaskan sehingga dapat mencapai kebahagiaan didalamnya. Dalam hal ini, teori keadilan memberikan maksud bahwa takaran kepuasan setiap orang tergantung pada ia merasakan telah ada keadilan (*equity*) atau merasakan ketidakadilan (*unquity*) atas keadaan yang dirasakan oleh setiap orang.

Aristoteles mengemukakan, bahwa keadilan adalah suatu kelayakan perbuatan setiap manusia. Keadilan menurut Aristoteles terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu keadilan *distributief* dan keadilan *communitatief*. Keadilan *distributief* merupakan keadilan yang memberikan kepada setiap orang terhadap porsi yang sesuai dengan prestasinya masing-masing. Keadilan *communitatief* merupakan

¹⁵ A. Rahim, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Perspektif Teori Dan Praktik*, (Makassar: Humanities Genius, 2022), Hlm. 161.

keadilan yang diberikan dengan seimbang ataupun sama atau setara banyaknya kepada setiap orang tanpa memandang suatu perbedaan dalam suatu prestasi. Kepastian hukum pada dasarnya berasal dari hukum positif.

Teori Keadilan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian tesis ini untuk dapat menganalisis permasalahan yang ketiga terkait Majelis Hakim menolak gugatan penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu yang memiliki tujuan untuk mempelajari satu maupun beberapa dari gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk menjawab isu-isu hukum yang akan dihadapi.¹⁶

1. Pendekatan Masalah

Penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif pada dasarnya mengonsepan hukum sebagai peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum dan juga putusan Majelis Hakim. Dalam hal ini, pengonsepan hukum yang dilakukan dalam penelitian ini adalah putusan Majelis Hakim. Pendekatan yuridis normatif bersifat

¹⁶ Deassy J. A. Hehanussa, dkk, " *Metode Penelitian Hukum* ", (Bandung: Wdina Media Utama, 2023), Hlm. 40.

menggambarkan masalah dalam kajian pustaka dalam analisis kemudian dalam konsep tinjauan peraturan perundang-undangan dan analisis konsep dalam tinjauan hukum yang terkait. Fokus penelitian yuridis normatif adalah inventarisasi hukum positif, asas-asas, dan doktrin hukum maupun penemuan hukum dan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin.

Hakikatnya penelitian yuridis normatif untuk memahami penormaam dalam suatu ketentuan perundangan-undangan melalui konsep hukum. Menurut Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan, bahwa penelitian ini memberikan suatu penjelasan secara sistematis terkait aturan yang mengatur suatu kategori pada hukum tertentu.¹⁷ Dalam penelitian ini menerapkan pendekatan masalah yang meliputi:

1) Pendekatan Perundangan-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundangan-undangan atau *statute approach* adalah penelitian dengan cara menelaah semua ketentuan peraturan perundang-undangan dan regulasi yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang sedang dikaji dalam penelitian ini.¹⁸ Pada dasarnya jual beli tanah Hak Milik yang dilakukan oleh Orang Asing dengan cara apapun termasuk dengan surat pernyataan pinjam nama tersebut, namun tidak dapat dipungkiri bahwa jual

¹⁷ Aisyah Dinda Karina, dan Muhammad Zainuddin, “Penggunaan Metode Yuridis Normatif Dalam Membuktikan Kebenaran Pada Penelitian Hukum”, *Smart Law Jurnal*, 2023, Vol. 2, No. 2, Hlm. 117.

¹⁸ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), Hlm. 56.

beli tanah Hak Milik dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum. Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalamnya telah memberikan ketentuan serta mengkaji konsep kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing berdasarkan undang-undang yang berlaku.

2) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus atau *case approach* adalah suatu pendekatan yang mengkaji beberapa kasus untuk referensi bagi isu hukum. Pendekatan kasus dalam penelitian normatif memiliki tujuan agar dapat mengkaji penerapan norma maupun kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan kasus dapat digunakan oleh peneliti apabila permasalahan penelitian terdapat kekosongan maupun kekaburan norma dalam penerapannya oleh Majelis Hakim. Pendekatan kasus yang digunakan dalam penelitian ini adalah kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt/G/2021/PN Gin.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah evaluatif analitis. evaluatif adalah penelitian yang memiliki tujuan untuk dapat menilai penelitian tersebut melalui analisis mengenai hubungan yang terjadi antar variabel dan memberikan justifikasi atas hasil penelitian, sehingga dalam hal ini, evaluatif bertujuan untuk melakukan suatu evaluasi untuk dapat menggambarkan data penelitian terkait

legalitas jual beli tanah Hak Milik oleh Orang Asing dengan surat pernyataan pinjam nama.

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian yuridis normatif ini adalah data sekunder, yaitu melalui studi pustaka ataupun studi dokumen dengan cara mengumpulkan dan menelusuri kepustakaan dan dokumen yang dapat memberikan informasi yang pasti yang dibutuhkan oleh peneliti. Sumber data sekunder terdiri dari tiga sumber bahan hukum, yaitu meliputi:

- 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, dalam hal ini yaitu bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer meliputi perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memiliki kekuatan hukum mengikat. Dalam bahan hukum primer ini yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - d) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya;

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1994 tentang Visa, Izin, Masuk, dan Izin Keimigrasian;
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
 - h) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
 - i) 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;
 - j) Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan dari adanya bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku literatur, jurnal-jurnal hukum, artikel ilmiah, dan yurisprudensi. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku-buku, artiikel serta jurnal-jurnal yang

membahas terkait legalitas jual beli tanah Hak Milik oleh Orang Asing di Indonesia dengan surat pernyataan pinjam nama.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka. Studi pustaka adalah suatu teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti dengan menelaah serta mengkaji teori-teori, pendapat-pendapat pakar hukum, pokok-pokok pikiran berupa buku-buku literatur yang terkait maupun yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas serta dikaji dalam penelitian ini.

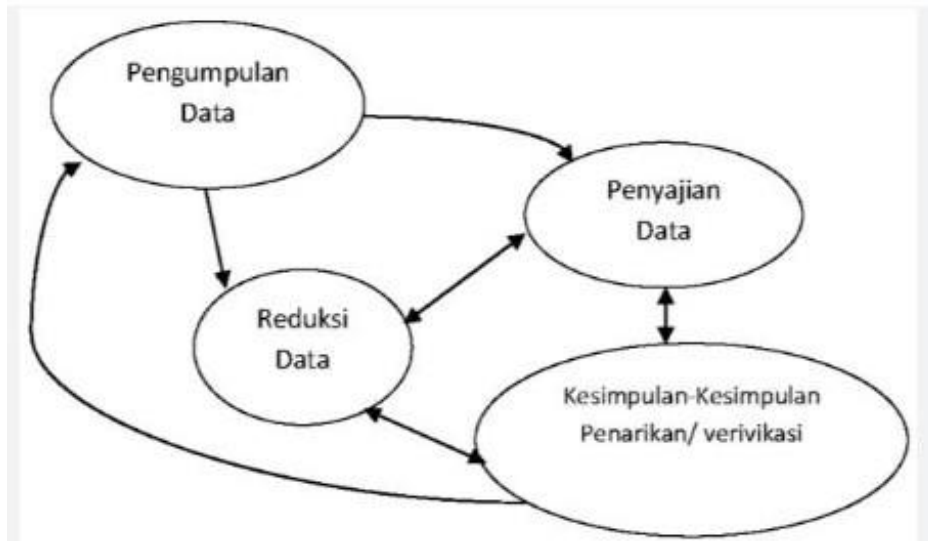
5. Teknik Analisa Data

Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode dan model analisa menurut Miles dan Huberman, bahwa dalam suatu penelitian kualitatif dapat dilakukan pada analisis data. Menurut Miles dan Huberman, adapun 3 (tiga) tahapan yang terjadi secara bersamaan dalam suatu analisis, yaitu meliputi: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.¹⁹

Reduksi data merupakan suatu proses pemilahan dalam penyederhanaan dan transformasi data kasar dari beberapa data-data yang telah ada. Penyajian data menurut Miles dan Huberman merupakan suatu penyajian data dari sekumpulan data informasi yang telah tersusun. Miles dan Huberman mengemukakan, bahwa penyajian data yang valid dan pasti

¹⁹ Miles dan Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1992), Hlm. 16.

adalah analisis kualitatif. Penarikan kesimpulan menurut Miles dan Huberman merupakan sebagian dari suatu proses wujud yang utuh.



G. Jadwal Penelitian

No.	Kegiatan	Waktu Kegiatan Bulan Ke-		
		1	2	3
1.	Tahap Persiapan Penelitian			
2.	Tahap Penyusunan dan Pengajuan Judul			
3.	Pengajuan Proposal			
4.	Pengumpulan Data			
5.	Analisa Data			
6.	Penulisan Laporan Penelitian			
7.	Seminar Proposal Penelitian			
8.	Pengumpulan Data Primer dan Sekunder			
9.	Pengolahan Data Hasil Analisis Data			
10.	Penyerahan Laporan Hasil Peneliti			
11.	Ujian Tesis			
12.	Perbaikan Tesis			

H. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan dalam penelitian tesis ini terdiri dari kerangka berpikir yang digunakan oleh peneliti dalam rangka menyusun hasil penelitian dalam bentuk tesis. Dengan demikian, untuk mencapai tujuan dari penelitian ini maka peneliti menyusun secara sistematis yang disusun dalam 4 (empat) bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I: Pendahuluan. Pada bab pendahuluan ini membahas dan menguraikan terkait pendahuluan ini yang terdiri dari beberapa sub bab antara lain meliputi: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat

Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Jadwal Kegiatan, Orisinalitas Penelitian, dan Sistematika Penelitian.

Bab II: Tinjauan Pustaka. Pada bab ini akan membahas dan menguraikan terkait konsep dan teori yang akan digunakan penulis sebagai pedoman konseptual dalam pembahasan terkait tinjauan umum tentang jual beli tanah, Hak Milik, Orang Asing, perjanjian, perjanjian *nominee*, dan perbuatan melawan hukum. Bab tinjauan pustaka ini juga menguraikan tentang kajian teoritis yang menjadi dasar-dasar penelitian seperti teori hukum yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini yaitu konsep perjanjian, teori kepastian hukum dan teori keadilan.

Bab III: Hasil Penelitian dan Pembahasan. Pada bab ini akan membahas dan memuat hasil penelitian sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian yang telah ditentukan yang meliputi: surat pernyataan yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin dapat dikualifikasikan sama dengan perjanjian *nominee* terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing di Indonesia, dan legalitas jual beli tanah Hak Milik dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing, serta penyebab Majelis Hakim menolak gugatan penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Orang Asing.

Bab IV: Penutup. Bab ini merupakan bab terakhir dalam sistematika penyusunan tesis ini yang akan menguraikan kesimpulan secara singkat mengenai

hasil-hasil penelitian ini dan menguraikan saran-saran yang dirasa oleh peneliti perlu di dalam penelitian ini.

I. Orisinalitas Penelitian

No.	Peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Kebaharuan ini
1.	I Nyoman Setiadi Sabda, Tesis, Universitas Brawijaya, Magister Kenotariatan, 2018. ²⁰	Akibat Hukum Perjanjian <i>Nominee</i> Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.	Penelitian ini berfokus pada akibat hukum yang timbul dari perjanjian <i>nominee</i> terhadap keabsahan Akta Jual Beli Hak Milik atas tanah adalah tidak sah dan Akta Jual Beli Hak Milik atas tanah tersebut tidak memperoleh kekuatan hukum yang tetap karena telah bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.	Perbedaan dengan penelitian ini adalah berfokus pada akibat hukum dengan terdapatnya perjanjian <i>nominee</i> oleh Orang Asing, namun tidak dapat dipungkiri bahwa jual beli Hak Milik atas tanah dianggap tetap dianggap sah karena telah memenuhi syarat sahnya jual beli Hak Milik atas tanah sebagaimana dalam ketentuan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 bagian B angka 4 terkait <i>nominee agreement</i> , maka hanya perjanjian <i>nominee</i> yang tidak sah dan batal demi hukum.
2.	Andi Erza FERNIAWAN. P, S.H,	Implikasi Yuridis Status Kepemilikan	Penelitian ini berfokus pada akibat hukum bagi	Perbedaan dengan penelitian ini adalah

²⁰ I Nyoman Setiadi Sabda, Tesis, “Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah”, (Malang: Universitas Brawijaya, 2018).

Universitas Islam Sultan Agung, Magister Kenotariatan, 2023. ²¹	Tanah Warga Negara Asing Melalui Perjanjian <i>Nominee</i> Berdasarkan Konsep Kepastian Hukum.	pelaku perjanjian <i>nominee</i> terhadap jual beli Hak Milik atas tanah untuk Orang Asing dianggap tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan termasuk suatu penyelundupan hukum, sehingga dalam hal ini tidak memperoleh kepastian hukum.	berfokus pada legalitas jual beli Hak Milik atas tanah dianggap tetap sah karena telah memenuhi syarat sahnya jual beli Hak Milik atas tanah, sehingga Warga Negara Indonesia berhak mengajukan gugatan pengosongan tanah terhadap Orang Asing yang menguasai tanahnya karena telah bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960.
--	--	---	---

²¹ Andi Erza Feniawan. P, Tesis, “*Implikasi Yuridis Status Kepemilikan Tanah Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee Berdasarkan Konsep Kepastian Hukum*”, (Semarang: Universitas Sultan Agung, 2023).

