

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara agraris yang memiliki sumber daya alam yang melimpah serta wilayah yang luas. Sumber daya alam utama yang sangat dibutuhkan dalam kehidupan manusia adalah tanah. Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran vital dalam menunjang kehidupan. Sebagai tempat tinggal, lahan pertanian, hingga area untuk kegiatan ekonomi dan pembangunan, tanah menjadi elemen yang tak tergantikan dalam pemenuhan kebutuhan sehari-hari maupun keberlanjutan kehidupan di masa depan. Tanah tidak hanya menjadi sumber penghidupan, tetapi juga memiliki nilai sosial, budaya, dan ekonomi yang erat kaitannya dengan kesejahteraan manusia. Karena itu, keberadaan tanah dan pengelolaannya yang adil serta berkelanjutan sangat penting bagi seluruh lapisan masyarakat.

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan manusia yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sumber penghidupan dan penopang keberlanjutan dalam kehidupan sehari-hari. Seiring dengan berkembangnya peradaban manusia, tanah telah mengalami transformasi peran yang sangat signifikan, tidak hanya dalam konteks agraris, tetapi juga dalam berbagai sektor ekonomi dan pembangunan. Di Indonesia, tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakatnya. Oleh karena itu, pengaturan mengenai kepemilikan dan pemanfaatan tanah sangat diatur dalam berbagai undang-undang dan peraturan hukum, baik di tingkat nasional maupun daerah.

Di sisi lain, tanah di Indonesia juga menyimpan nilai ekonomis yang sangat besar. Dalam konteks ekonomi, tanah bukan hanya digunakan untuk kepentingan pribadi atau keluarga, tetapi juga untuk kepentingan pembangunan nasional, investasi, dan pertumbuhan sektor properti. Karena itu, tidak heran jika setiap individu berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah tertentu, yang sering kali dianggap sebagai aset yang sangat bernilai dan dapat meningkatkan status sosial serta kemakmuran.

Kekayaan alam Indonesia yang cukup banyak ini menjadikan Indonesia sebagai salah satu negara yang sangat diminati oleh investor asing, baik untuk berinvestasi maupun untuk memiliki aset properti. Namun, dalam sistem hukum agraria Indonesia, terdapat pembatasan kepemilikan tanah oleh warga negara asing, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Pembatasan ini bertujuan untuk menjaga kedaulatan tanah Indonesia agar tetap dikuasai oleh warga negara Indonesia (WNI).

Banyak warga negara asing yang datang ke Indonesia tidak hanya untuk tujuan pariwisata, tetapi juga untuk berinvestasi atau menjalankan usaha. Salah satu cara yang kerap ditempuh adalah dengan menguasai tanah. Penguasaan tersebut biasanya dilakukan melalui perjanjian jual beli antara warga negara asing dan warga negara Indonesia. Meskipun pemerintah telah memberikan opsi bagi orang asing untuk mengakses tanah melalui hak pakai atau hak sewa, namun sejumlah WNA tetap berupaya memperoleh tanah dengan status hak milik karena alasan tertentu yang dianggap lebih menguntungkan bagi kepentingan investasinya.

Alasan utama mengapa warga negara asing cenderung menginginkan hak milik atas tanah adalah karena hak tersebut memberikan kedudukan hukum yang paling kuat, penuh, dan bersifat turun-temurun. Namun demikian, kepemilikan hak milik atas tanah oleh orang asing secara tegas dilarang oleh negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹ UUPA menyebutkan bahwa hak milik atas tanah yang dapat dikuasai oleh WNI sementara WNA termasuk perwakilan perusahaan asing cuma bisa memiliki hak atas tanah yang bersifat terbatas dan tidak mengganggu kepentingan warga negara Indonesia.²

Dalam praktiknya, banyak warga negara asing (WNA) yang tetap berusaha memiliki tanah di Indonesia dengan berbagai cara, salah satunya melalui perjanjian pinjam nama atau *nominee*. Perjanjian ini melibatkan warga negara Indonesia sebagai pihak yang secara hukum terdaftar sebagai pemilik tanah, sementara WNA

¹ I Dewa Agung Dharma Jastrawan and I Nyoman Suyatna, *Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, Kertha Semaya, Journal Ilmu Hukum 7, no. 2, 2019, h.4.

² I Wayan Pebriyana, I Nyoman Putu Budiarta, and I Putu Gede Seputra, *Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee)*, Jurnal Analogi Hukum 2, no. 3, 2020, h.326.

yang sebenarnya menguasai dan mengendalikan tanah tersebut. Praktik ini menimbulkan berbagai persoalan hukum, terutama terkait dengan keabsahan perjanjian, potensi pelanggaran hukum agraria, serta akibat hukum bagi para pihak yang terlibat.

Perjanjian *nominee* merupakan suatu kesepakatan di mana warga negara asing (WNA) menggunakan nama warga negara Indonesia (WNI) sebagai pihak yang terdaftar secara hukum sebagai pemilik tanah. Meskipun secara legal tanah tersebut dimiliki oleh WNI, dalam praktiknya penguasaan dan kendali penuh atas tanah tetap berada di tangan WNA. Praktik ini umumnya dilakukan melalui perjanjian tertulis yang mengatur bahwa WNI hanya bertindak sebagai pihak formal dalam kepemilikan, sementara hak ekonomis dan pengelolaan tanah tetap berada di bawah kendali WNA.

Tanah yang didaftarkan atas nama WNI tersebut yang sebenarnya milik WNA akan mendapatkan perlindungan hukum. Dengan dibuatkan dokumen atas nama WNI pada sertifikat hak milik atas tanah yang realitasnya itu dimiliki oleh WNA maka orang yang membeli tanah memperoleh perlindungan dalam segi yuridis.³

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih menyatakan kesediaannya untuk mengikatkan diri kepada satu atau beberapa pihak lainnya. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Indonesia, syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak. Semua pihak yang terlibat harus setuju secara sukarela tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian. Para pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kapasitas hukum, seperti telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan.
3. Suatu hal tertentu. Objek yang diperjanjikan harus jelas dan dapat ditentukan.

³ Sazkia Fazrin Khoirunnisa, *Tanggung Jawab Notaris Atas Kepemilikan Tanah WNA Berdasarkan Perjanjian Dengan Subjek Hukum WNI*, Jurnal Penelitian Hukum 3, no. 1, 2023, h.2.

4. Sebab yang halal. Tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Apabila ketentuan tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum. Hal ini berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian mengenai adanya sebab yang diperbolehkan (*causa* yang halal), yang juga termasuk dalam syarat mengenai isi perjanjian. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 KUH Perdata, disebutkan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau dilarang, tidak memiliki kekuatan hukum”.⁴ Pasal ini pada dasarnya menegaskan kembali salah satu syarat objektif dari sahnya suatu perjanjian, yaitu keberadaan *causa* atau sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Suatu perjanjian yang dibuat dengan tujuan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma kesusilaan, atau ketertiban umum tidak memiliki kekuatan hukum dan dianggap batal demi hukum (*null and void*). Dalam konteks sebab yang halal bukan hanya sekadar tujuan akhir dari perjanjian, tetapi juga menyangkut motif atau latar belakang mengapa perjanjian tersebut dibuat. Oleh karena itu, meskipun perjanjian terlihat sah secara formal, jika ternyata maksud tersembunyinya melanggar hukum atau nilai-nilai moral masyarakat, maka secara otomatis perjanjian tersebut tidak dapat diberlakukan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Secara umum, perjanjian berdasarkan jenisnya terbagi menjadi dua, yaitu perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Perjanjian bernama merupakan jenis perjanjian yang telah memiliki penamaan khusus serta pengaturan tersendiri dalam peraturan perundang-undangan. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian bernama diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Buku III, yang mencakup Bab V sampai Bab XVII.⁵

⁴ Deny Haspada, *Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Ilmu Hukum, 2018, h.121.

⁵ Dwi Agus Priyanto., *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Standar Pengikatan Jual Beli Kavling Pt. Waskita Karya Cabang Sarana Papan Berdasarkan Asas-Asas Perjanjian*, 2010, h.7

Perjanjian tidak bernama, yang dalam bahasa hukum dikenal sebagai *innominate contracts*, adalah jenis perjanjian yang tidak diatur secara spesifik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Indonesia. Perjanjian tidak bernama merupakan bentuk kontrak yang tidak disebutkan secara eksplisit dalam KUH Perdata, tetapi sah berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.⁶

Perjanjian yang tidak secara tegas diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata namun muncul, berkembang, dan digunakan dalam praktik masyarakat disebut sebagai perjanjian *innominaat*, salah satu contohnya adalah perjanjian *nominee*. Berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, Perjanjian *nominee* harus berada di bawah peraturan hukum perjanjian dalam Peraturan Perundangan tentang Perikatan.⁷ Konsep *nominee*, baik dalam kepemilikan saham maupun tanah, masih belum diatur secara tegas dalam peraturan hukum. Namun, dasar hukumnya merujuk pada hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menerapkan sistem terbuka. Sistem terbuka memungkinkan masyarakat untuk bebas membuat perjanjian mengenai berbagai hal, selama tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan ketentuan hukum yang berlaku.

“Dalam praktek, minat pihak asing untuk memiliki tanah (tanpa atau beserta bangunan) yang berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan ditempuh melalui cara-cara yang sejatinya merupakan penyelundupan hukum.”⁸ Perjanjian *nominee* dianggap sebagai bentuk penyelundupan hukum karena tidak ada pengaturan yang tegas dalam hukum perjanjian di Indonesia, sehingga menciptakan kekosongan norma.

Selain itu, Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Namun, dalam praktik perjanjian *nominee*, terdapat pelanggaran

⁶ Muhammad Rasyid Fasya R et al., *Pengaturan Perjanjian Tidak Bernama Dalam Hukum Perdata Indonesia : Tinjauan Teori Dan Praktik 2*, Media Hukum Indonesia, no. 4, 2024, h.966.

⁷ Pebriyana, Budiarta, and Seputra, *Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee)*, Jurnal Anologi Hukum, Bali, 2020, h.327.

⁸ Maria S.W. Sumardjono, *WNA dan Pemilikan Hak Milik Terselubung*, Kompas, Jakarta, 1994, h.58.

terhadap ketentuan tersebut, serta terhadap Pasal 26 ayat (2) undang-undang yang sama. Dalam perjanjian ini, warga negara asing menggunakan nama Warga Negara Indonesia semata-mata untuk memenuhi persyaratan hukum secara formal, padahal tujuan sebenarnya adalah mengalihkan kepemilikan tanah kepada warga negara asing secara terselubung.

Meskipun konsep *nominee* dapat didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda*, dan itikad baik, Namun, hingga saat ini masih saja menjadi perdebatan di kalangan ahli hukum di Indonesia, terkait sah atau tidaknya perjanjian *nominee*. Maka dari itu penulis melakukan penelitian untuk menganalisis tentang bagaimana kedudukan hukum perjanjian *nominee* Terhadap Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian serta bagaimana akibat hukum perjanjian *nominee* dalam pemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing.

Salah satu contoh konkret dari praktik perjanjian pinjam nama yang menimbulkan permasalahan hukum dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 328/Pdt.G/2013/PN.Dps, terjadi sengketa antara seorang Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA) terkait kepemilikan tanah di Bali. Dalam perkara tersebut, WNA mengklaim bahwa ia adalah pemilik sah dari tanah yang terdaftar atas nama WNI. Penguasaan tanah tersebut dilakukan melalui perjanjian *nominee*, di mana WNI hanya dipinjam namanya untuk mencantumkan dalam sertifikat tanah agar memenuhi syarat hukum.

Namun dalam proses persidangan, Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA No. 5 Tahun 1960, yang melarang WNA memiliki hak milik atas tanah. Meskipun secara faktual WNA telah mengeluarkan dana dan menguasai tanah tersebut, secara hukum WNA tidak diakui sebagai pemilik karena perjanjian *nominee* dianggap tidak memiliki causa yang halal. Kasus ini menjadi contoh konkret bagaimana praktik perjanjian *nominee* menimbulkan ketidakpastian hukum, merugikan para pihak, serta menimbulkan konflik agraria yang kompleks di kemudian hari.

Namun demikian, meskipun praktik perjanjian pinjam nama ini secara lahiriah tampak sah dan didasarkan pada kesepakatan para pihak yang berkontrak,

perlu digarisbawahi bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah adanya causa yang halal. Causa dalam hal ini bukan hanya sekedar alasan atau motif para pihak membuat perjanjian, melainkan menyangkut tujuan hukum dari perjanjian tersebut. Tujuan itu harus tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Ketika perjanjian dibuat untuk menyasiasi ketentuan hukum agraria yang melarang Warga Negara Asing memiliki hak milik atas tanah, maka perjanjian tersebut berpotensi kuat dianggap memiliki causa yang tidak halal.

Dalam hukum perjanjian, causa yang halal merupakan unsur objektif yang menentukan apakah perjanjian dapat dinyatakan sah dan mengikat secara hukum. Jika causa dari perjanjian tersebut ternyata bertujuan menyelundupkan hukum atau mengakali aturan larangan kepemilikan tanah oleh WNA, maka secara substantif perjanjian itu tidak memenuhi syarat objektif yang dimaksud. Meskipun dalam praktiknya dokumen perjanjian dibuat secara tertulis dan para pihak menandatangani atas dasar persetujuan bersama, namun apabila tujuannya adalah untuk menyembunyikan kepemilikan oleh pihak yang tidak berhak, maka substansi dari perjanjian tersebut tetaplah bertentangan dengan hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyebutkan bahwa suatu causa dianggap terlarang apabila bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma kesusilaan, atau ketertiban umum.

Oleh karena itu, analisis terhadap keabsahan causa dalam perjanjian pinjam nama menjadi sangat penting untuk menilai apakah perjanjian tersebut dapat diberlakukan dan menimbulkan akibat hukum. Tanpa causa yang halal, perjanjian tidak hanya dapat dibatalkan, melainkan batal demi hukum sejak semula, yang berarti tidak pernah ada secara hukum. Dalam praktik perjanjian *nominee* yang bertujuan agar WNA dapat menguasai tanah dengan status hak milik, perjanjian itu sering kali hanya menjadi formalitas semata untuk memenuhi ketentuan administratif, namun substansinya bertentangan dengan semangat dan substansi UUPA yang mengutamakan penguasaan tanah oleh WNI.

Aspek ini menunjukkan bahwa meskipun asas kebebasan berkontrak memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk membuat perjanjian sesuai

kehendaknya, namun kebebasan itu dibatasi oleh asas kepatuhan terhadap hukum yang berlaku dan kepentingan umum. Causa yang halal menjadi filter normatif untuk memastikan bahwa kebebasan berkontrak tidak dijadikan alat untuk menghindari atau mengakali hukum. Oleh sebab itu, perjanjian *nominee* yang dibuat untuk menyembunyikan kepemilikan tanah oleh WNA bukan hanya melanggar hukum agraria, tetapi juga bertentangan dengan prinsip dasar hukum perjanjian dalam KUH Perdata.

Praktik penggunaan nama pihak lain (*nominee*) oleh warga negara asing untuk menguasai hak milik atas tanah bukanlah hal yang jarang ditemui dalam kehidupan masyarakat, terutama di wilayah-wilayah strategis seperti kota besar, kawasan wisata, dan daerah dengan nilai jual tanah yang tinggi. Warga negara asing yang tidak memiliki hak hukum untuk memiliki tanah di Indonesia sering kali menjalin perjanjian dengan Warga Negara Indonesia (WNI), yang secara formal akan tercatat sebagai pemilik tanah, namun secara faktual tanah tersebut dikendalikan oleh pihak asing. Perjanjian semacam ini sering dibungkus dengan kesepakatan tertulis yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, namun bertujuan menyiasati larangan hukum yang berlaku. Kondisi inilah yang melahirkan pertanyaan penting dalam ranah hukum perdata dan agraria, khususnya berkaitan dengan keabsahan perjanjian dilihat dari segi *causa*-nya.

Salah satu syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah adanya causa yang halal. Causa merujuk pada alasan atau tujuan dari diadakannya perjanjian tersebut. Apabila tujuan dari perjanjian itu bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah atau bahkan batal demi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Dalam konteks perjanjian pinjam nama, tujuan utama yang tersembunyi adalah memberikan celah bagi WNA untuk secara tidak langsung menguasai tanah yang seharusnya hanya boleh dimiliki oleh WNI. Dengan demikian, apabila dilihat dari segi causa, perjanjian pinjam nama ini patut diduga mengandung causa yang tidak halal, karena bertujuan menyelundupkan hukum agraria yang melindungi hak kepemilikan tanah bagi warga negara.

Selain menimbulkan permasalahan yuridis, praktik perjanjian pinjam nama juga mengancam kepastian hukum dalam sistem pertanahan nasional. Pencatatan nama WNI sebagai pemilik dalam dokumen resmi sertifikat tanah dapat menimbulkan konflik kepemilikan, apalagi jika hubungan antara pihak WNA dan WNI memburuk di kemudian hari. Dalam banyak kasus, sengketa muncul karena WNI yang namanya digunakan sebagai pemilik secara hukum justru menjual atau mengalihkan tanah tanpa sepengetahuan WNA yang menguasai tanah tersebut. Hal ini memperlihatkan bahwa perjanjian pinjam nama tidak hanya melanggar hukum dari segi formalitas dan causa, tetapi juga berisiko tinggi menciptakan ketidakpastian dan ketidakadilan dalam praktiknya.

Permasalahan ini semakin kompleks karena belum adanya regulasi yang secara eksplisit mengatur dan melarang praktik perjanjian nominee secara khusus, sehingga menimbulkan celah dalam penegakan hukum. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi sangat relevan untuk menggali secara komprehensif bagaimana hukum perjanjian di Indonesia, khususnya terkait syarat sahnya perjanjian berupa causa yang halal, dapat diterapkan secara konsisten untuk menilai sah atau tidaknya perjanjian pinjam nama dalam penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA. Analisis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum perdata dan agraria, serta memberikan masukan bagi pembuat kebijakan agar menutup celah hukum yang ada melalui regulasi yang lebih tegas dan rinci.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis memandang penting untuk menyusun tugas akhir berupa Skripsi dengan judul, insya Allah, sebagai berikut “Causa Halal Dalam Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, maka yang akan menjadi rumusan masalah penelitian adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana konsep Causa yang Halal dalam Hukum Perjanjian Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ?
2. Bagaimana Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Terkait Penguasaan Hak Milik atas Tanah Oleh Warga Negara Asing?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan penjabaran perumusan masalah yang telah disampaikan, maka tujuan dari penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Mengetahui konsep Causa yang Halal dalam Hukum Perjanjian Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
2. Mengetahui Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Terkait Penguasaan Hak Milik atas Tanah Oleh Warga Negara Asing

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan judul tugas akhir seperti diatas, maka manfaat penelitian disusun seperti dibawah ini:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- a. Dari segi teoritis, Penelitian ini memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan hukum agraria di Indonesia. Secara teoritis, penelitian ini membantu memperkaya pemahaman mengenai perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam kepemilikan hak atas tanah terutama hak milik oleh warga negara asing, serta relevansinya dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Dengan menganalisis unsur-unsur perjanjian, seperti kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang diperbolehkan, dan causa yang sah, penelitian ini memberikan wawasan lebih mendalam mengenai bagaimana hukum Indonesia memandang keabsahan perjanjian pinjam nama.
- b. Dari segi praktek, penelitian ini memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan dalam bidang hukum dan pertanahan. Bagi praktisi hukum seperti notaris, pengacara, dan pejabat pertanahan, penelitian ini dapat menjadi pedoman dalam menilai keabsahan perjanjian pinjam nama serta memahami konsekuensi hukumnya jika terjadi sengketa.

Dengan demikian, mereka dapat memberikan nasihat hukum yang lebih tepat kepada klien yang ingin terlibat dalam transaksi tanah dengan skema *nominee*. Bagi pemerintah dan pembuat kebijakan, penelitian ini memberikan rekomendasi mengenai bagaimana sistem hukum agraria dapat diperkuat untuk

mencegah penyalahgunaan perjanjian pinjam nama oleh warga negara asing. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan evaluasi dalam memperbaiki regulasi yang mengatur kepemilikan tanah oleh WNA, agar tidak terjadi celah hukum yang dapat merugikan kepentingan nasional.

Selain itu, bagi masyarakat dan investor, penelitian ini memberikan pemahaman mengenai risiko hukum dari praktik perjanjian pinjam nama dalam transaksi properti. Investor, baik dalam negeri maupun luar negeri, dapat lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi agar tidak terjebak dalam perjanjian yang berpotensi batal demi hukum atau berakibat hukum yang merugikan di kemudian hari.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya bermanfaat dalam aspek teoritis untuk perkembangan ilmu hukum, tetapi juga memiliki dampak nyata dalam praktik hukum dan kebijakan di Indonesia.

1.5 Tinjauan Pustaka

Dalam skripsi ini, peneliti menelaah pandangan para pakar hukum, berbagai teori, asas-asas hukum, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang dijadikan landasan dalam merumuskan jawaban atas pokok permasalahan yang diteliti.

1.5.1 Landasan Konseptual

Landasan konseptual dalam penelitian ini berfokus pada beberapa konsep utama yang akan digunakan untuk menganalisis perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing (WNA) di Indonesia. Konsep-konsep ini meliputi aspek hukum perjanjian, hukum agraria, serta hak atas tanah yang relevan dengan regulasi yang ada.

a) Perjanjian pinjam nama (*nominee*)

Perjanjian pinjam nama atau *nominee* merujuk pada suatu kesepakatan antara dua pihak, di mana satu pihak, biasanya seorang warga negara Indonesia (WNI), bertindak sebagai pemilik sah atas tanah, meskipun tanah tersebut secara faktual dikuasai atau dimanfaatkan oleh pihak lain, dalam hal ini warga negara asing (WNA). Praktik ini muncul sebagai solusi untuk mengatasi

pembatasan hukum terhadap kepemilikan tanah oleh WNA, karena menurut ketentuan hukum Indonesia, warga negara asing tidak diperbolehkan memiliki hak atas tanah, terutama hak milik. Konsep ini akan dianalisis dalam kaitannya dengan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang meliputi kesepakatan (*consensus*), kecakapan para pihak (*capacitas*), objek tertentu (*object certain*), dan causa yang sah (*causa licita*).

b) Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Syarat Sahnya Perjanjian.

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa agar suatu perjanjian sah, harus memenuhi empat syarat, yaitu:

- a. Kesepakatan (*Consensus*): Kedua belah pihak harus sepakat untuk mengadakan perjanjian dengan bebas, tanpa paksaan atau penipuan.
- b. Kecakapan Para Pihak (*Capacitas*): Para pihak dalam perjanjian harus memiliki kapasitas hukum untuk mengikatkan diri dalam perjanjian, yaitu memiliki akal sehat dan cukup umur.
- c. Objek yang Tertentu (*Object Certain*): Objek yang menjadi pokok perjanjian harus jelas dan dapat diketahui, serta diperbolehkan oleh hukum.
- d. Causa yang Sah (*Causa Licita*): Tujuan perjanjian harus sah dan tidak bertentangan dengan hukum atau ketertiban umum.

Dalam konteks perjanjian pinjam nama, penelitian ini akan menganalisis apakah perjanjian tersebut memenuhi empat unsur tersebut, serta apakah ada pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang ada.

c) Hak Atas Tanah (HAT)

Hak atas tanah (HAT) dalam sistem hukum Indonesia merujuk pada hak yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), ada beberapa jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak sewa, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik adalah jenis hak atas tanah yang paling kuat, yang hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia.

Warga negara asing tidak diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, namun mereka dapat memperoleh hak atas tanah dalam bentuk hak sewa atau hak pakai dengan durasi tertentu.

1.5.2 Landasan Yuridis

Landasan yuridis dalam penelitian ini mencakup berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perjanjian pinjam nama (*nominee*) dan kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing (WNA). Beberapa peraturan yang menjadi dasar dalam kajian ini adalah:

a) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960

UUPA mengatur prinsip-prinsip dasar hukum agraria di Indonesia, termasuk pembatasan hak atas tanah oleh warga negara asing. Pasal 21 UUPA menegaskan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Sementara itu, Pasal 26 UUPA juga membatasi pemberian hak atas tanah kepada warga negara asing, yang hanya dapat menguasai tanah melalui hak sewa atau hak pakai dengan jangka waktu tertentu. Dalam konteks ini, perjanjian pinjam nama oleh WNA yang bertujuan untuk menghindari pembatasan tersebut harus dianalisis untuk menentukan apakah melanggar ketentuan UUPA.

b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Pasal 1320 KUH Perdata mengatur syarat sahnya suatu perjanjian, yang meliputi adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang diperbolehkan, dan causa yang sah. Perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan tanah harus dianalisis berdasarkan ketentuan ini untuk mengetahui apakah praktik tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut hukum perdata di Indonesia.

c) Undang-Undang Perseroan Terbatas (Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007)

Dalam praktik pinjam nama yang melibatkan perusahaan, Undang-Undang Perseroan Terbatas mengatur bahwa dalam pendirian perusahaan, terutama yang melibatkan pihak asing, harus memenuhi ketentuan hukum yang berlaku mengenai pengaturan modal asing dan kepemilikan saham. Praktik

nominee dapat melibatkan struktur perusahaan yang mengatur hubungan antara Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA) dalam penguasaan tanah, yang harus dipertimbangkan dalam penelitian ini.

d) Undang-Undang Pasar Modal (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995)

Undang-Undang ini mengatur tentang transaksi dan kepemilikan saham yang melibatkan pihak asing, termasuk larangan menggunakan nama pihak lain dalam transaksi yang bersifat terbuka. Meskipun lebih berfokus pada pasar modal, ketentuan ini relevan untuk membahas praktik pinjam nama dalam konteks yang lebih luas, terutama terkait dengan transparansi dan regulasi investasi asing di Indonesia.

e) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020.

SEMA ini mengatur mengenai pengendalian penggunaan nominee dalam perjanjian-perjanjian yang melibatkan aset, termasuk tanah. Praktik pinjam nama yang tidak tercatat secara jelas atau yang bertujuan untuk menghindari ketentuan hukum dapat menimbulkan potensi pelanggaran hukum yang harus dianalisis dalam penelitian ini.

f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan ini mengatur tentang pendaftaran tanah di Indonesia, yang mencakup pengakuan terhadap hak atas tanah dan prosedur pendaftaran yang harus diikuti oleh pihak yang memiliki hak atas tanah. Perjanjian pinjam nama yang tidak tercatat dalam pendaftaran tanah dapat menimbulkan masalah hukum terkait dengan kepemilikan dan penguasaan tanah, yang menjadi bagian penting dalam analisis penelitian ini.

Dengan menggunakan dasar hukum yang tercantum dalam peraturan-peraturan di atas, penelitian ini akan menganalisis kedudukan hukum perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan tanah oleh warga negara asing serta akibat hukum yang mungkin timbul dari praktik tersebut, guna memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai kesesuaian praktik ini dengan sistem hukum yang berlaku di Indonesia.

1.5.3 Landasan Teori

Kerangka teori berisi kumpulan teori yang dijadikan acuan oleh penulis sebagai pijakan atau panduan berpikir dalam melaksanakan penelitian. Pada penelitian ini, terdapat beberapa teori hukum yang digunakan sebagai dasar analisis terhadap perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing (WNA) di Indonesia. Teori-teori ini membantu dalam memahami bagaimana hukum mengatur perjanjian, kepemilikan tanah, serta akibat hukum yang timbul dari praktik tersebut.:

a. Teori Perjanjian

Teori perjanjian digunakan untuk menganalisis keabsahan perjanjian pinjam nama berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat utama, yaitu:

- a) Kesepakatan (*Consensus Ad Idem*): Para pihak dalam perjanjian harus memiliki kesepakatan yang tulus dan tidak di bawah tekanan atau paksaan.
- b) Kecakapan Para Pihak (*Capacitas*): Para pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kecakapan hukum untuk bertindak.
- c) Adanya Objek Tertentu (*Object Certain*): Objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan keberadaannya.
- d) Causa yang Sah (*Causa Licita*): Tujuan perjanjian harus sah dan tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan.

Dalam konteks perjanjian pinjam nama, teori ini akan digunakan untuk menilai apakah perjanjian tersebut sah secara hukum atau bertentangan dengan peraturan yang berlaku, terutama dalam hukum agraria. Jika suatu perjanjian memiliki tujuan yang bertentangan dengan hukum, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal atau tidak memiliki kekuatan hukum

b. Teori Hukum Agraria

Teori hukum agraria berfokus pada pengaturan hak atas tanah dan penggunaannya. Dalam hukum agraria Indonesia, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI) sebagaimana diatur dalam

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Teori ini relevan dalam penelitian karena membahas bagaimana hukum mengatur kepemilikan tanah dan pembatasan kepemilikan oleh WNA. Selain itu, teori ini juga menyoroti bagaimana perjanjian pinjam nama dapat menjadi celah hukum bagi WNA untuk menguasai tanah di Indonesia secara tidak langsung, serta bagaimana regulasi yang ada berupaya mencegah praktik tersebut.

c. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum digunakan untuk menganalisis bagaimana hukum melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam perjanjian pinjam nama. Perlindungan hukum dapat diberikan kepada pihak yang dirugikan apabila terjadi sengketa atau ketidaksesuaian dalam perjanjian.

Teori ini relevan untuk membahas akibat hukum dari perjanjian pinjam nama, baik bagi WNI yang meminjamkan namanya maupun bagi WNA yang menjadi pihak yang menguasai tanah. Selain itu, teori ini juga berguna dalam memberikan rekomendasi terkait regulasi yang lebih jelas dalam mengatur kepemilikan tanah oleh WNA agar tidak merugikan pihak tertentu.

1.6 Penelitian Terdahulu

Dalam penulisan ini, Dalam penelitian ini, peneliti mengacu pada beberapa penelitian terdahulu yang relevan sebagai landasan dalam memahami dan menganalisis causa yang halal dalam perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing. Penelitian-penelitian sebelumnya memberikan wawasan mengenai aspek hukum, implikasi perjanjian, serta regulasi yang berkaitan dengan kepemilikan tanah di Indonesia.

Dengan mengkaji penelitian terdahulu, penelitian ini dapat membandingkan hasil yang telah ada, mengidentifikasi kesenjangan penelitian, serta memperkuat argumentasi dalam menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan. Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu yang menjadi referensi:

- a. Clarina Carmelia Wirawan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, tahun 2018. Dalam skripsinya yang berjudul “Kepastian Hukum Perjanjian Nominee Terhadap Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS dan Nomor

328/Pdt.G/2013/PN.DPS)” meneliti mengenai ketidakpastian hukum dalam penggunaan perjanjian *nominee*, khususnya terkait praktik pinjam nama antara WNI dan WNA untuk kepemilikan hak atas tanah. Penelitian ini menunjukkan bahwa belum adanya pengaturan hukum yang spesifik mengenai perjanjian *nominee* menyebabkan terjadinya putusan hakim yang berbeda-beda terhadap kasus serupa, sehingga menciptakan ketidakpastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan perbandingan.

- b. Izar Hanif, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, tahun 2017. Dalam tesisnya yang berjudul “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama atau *Nominee*”, mengkaji akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan melalui perjanjian *nominee* antara warga negara asing dan warga negara Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi, yang menetapkan WNA sebagai pemilik sah tanah melalui pinjam nama. Penulis menyimpulkan bahwa perjanjian *nominee* tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA, serta tidak sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan keadilan.

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa persamaan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Izzar Falah dan Clarina Meilani. Ketiganya sama-sama membahas persoalan hukum mengenai perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama dalam kaitannya dengan kepemilikan hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA). Fokus utama dari ketiga penelitian ini adalah menilai keabsahan perjanjian tersebut berdasarkan ketentuan hukum positif Indonesia, khususnya yang tertuang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketiganya sepakat bahwa praktik perjanjian *nominee* berpotensi melanggar hukum karena secara substantif bertujuan menghindari ketentuan larangan kepemilikan tanah oleh pihak asing.

Namun demikian, terdapat perbedaan yang cukup mendasar dalam sudut pandang dan ruang lingkup pembahasan masing-masing penelitian. Penelitian Izzar

lebih menyoroti aspek praktik dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam perjanjian *nominee*, sementara penelitian Clarina lebih menekankan pada analisis yuridis dari sudut pandang hukum agraria, khususnya berkaitan dengan UUPA. Berbeda dengan kedua penelitian tersebut, penelitian ini mengambil pendekatan yang lebih terfokus pada aspek hukum perjanjian, dengan mengkaji secara mendalam konsep *causa yang halal* sebagai salah satu syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Penelitian ini berupaya mengelaborasi unsur *causa* secara teoritis, termasuk kriteria *causa* yang dianggap sah menurut hukum, serta akibat hukum apabila unsur tersebut tidak terpenuhi. Dengan demikian, meskipun ketiga penelitian sama-sama membahas topik yang serupa, namun penelitian ini memiliki kekhasan tersendiri dalam memberikan kontribusi terhadap penguatan teori hukum perjanjian, khususnya dalam konteks validitas *causa* dalam praktik perjanjian pinjam nama.

1.7 Metode Penelitian

Metode penelitian ini digunakan sebagai pendekatan untuk mengumpulkan data dan menemukan jawaban yang tepat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan, melalui proses pencarian serta pengolahan data dalam kegiatan penelitian.

1.7.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁹ Penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Hal ini dilakukan demi terselesaikannya masalah/isu hukum yang diajukan serta perlu dibarengi dengan inventarisasi terhadap aturan hukum baik

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2007, h.

yang tertulis maupun tidak tertulis, asas hukum dan doktrin hukum, sistematik hukum serta taraf sinkronisasi hukum.

1.7.2 Metode Pendekatan

Metode pendekatan adalah salah satu tahap dalam penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan berbagai bahan hukum dari berbagai aspek guna menemukan solusi atas permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini. Adapun dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah :

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

Pendekatan ini digunakan dalam penelitian hukum normatif karena penelitian ini berfokus pada norma-norma hukum tertulis yang berlaku sebagai dasar untuk menyelesaikan permasalahan hukum. Dalam konteks ini, penelitian akan mengkaji secara mendalam sejumlah peraturan, antara lain Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang menjadi dasar hukum utama dalam pengaturan pertanahan di Indonesia, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1320 yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Perseroan Terbatas (UU PT) Nomor 40 Tahun 2007, dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020

2) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual digunakan dalam penelitian ini untuk memahami dan menganalisis berbagai konsep hukum yang berkaitan dengan praktik causa yang halal dalam perjanjian pinjam nama (*nominee*) tentang pemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing. Adapun konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini meliputi: konsep perjanjian, konsep syarat sah perjanjian, konsep causa, dan secara khusus konsep causa yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1337 KUH Perdata. Penelitian ini juga mengkaji konsep perjanjian pinjam nama (*nominee*), yaitu suatu perjanjian yang dilakukan oleh Warga Negara Asing dengan menggunakan nama Warga Negara Indonesia untuk menguasai hak milik atas tanah.

Selain itu, digunakan pula konsep-konsep dasar dalam hukum perdata seperti asas kebebasan berkontrak, asas kepastian hukum, asas itikad baik, dan asas larangan penyelundupan hukum, yang semuanya relevan dalam menilai sah atau tidaknya suatu perjanjian dari segi hukum dan tujuan pembuatannya. Pendekatan konseptual ini menjadi dasar untuk menilai apakah suatu perjanjian telah memenuhi unsur *causa* yang halal atau justru bertentangan dengan hukum yang berlaku.

3) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis praktik hukum yang telah terjadi dan diputus oleh pengadilan guna memperoleh pemahaman konkret mengenai penerapan norma hukum dalam situasi nyata. Dalam hal ini, penelitian merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 328/Pdt.G/2013/PN.Dps yang menjadi contoh konkret dari perjanjian pinjam nama (*nominee*) adalah ketika seorang Warga Negara Asing (WNA) menguasai hak milik atas tanah dengan menggunakan nama Warga Negara Indonesia (WNI) sebagai pihak yang tercantum secara formal dalam dokumen kepemilikan.

Dalam perkara tersebut, terjadi sengketa antara WNA dan WNI terkait tanah yang secara formal terdaftar atas nama WNI, namun secara substansial dikuasai oleh WNA berdasarkan perjanjian pinjam nama. Majelis Hakim menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 21 dan 26 UUPA, serta tidak memenuhi unsur *causa* yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1337 KUH Perdata, sebab perjanjian tersebut bertujuan menyelundupkan hukum (*rechtsverwerking*).

Pendekatan ini penting karena memperkuat analisis normatif dengan dimensi empiris, serta menunjukkan bagaimana pengadilan menilai unsur keabsahan perjanjian, khususnya *causa* yang halal. Dengan demikian, pendekatan kasus membantu memahami implementasi norma hukum dalam praktik dan mendukung rekomendasi untuk penegakan hukum serta edukasi kepada masyarakat agar tidak terjebak dalam perjanjian yang bertentangan dengan hukum.

1.7.3 Sumber Bahan Hukum

1) Sumber Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang bersifat *authoritative* atau bahan hukum yang dikeluarkan oleh pihak berwenang dan mengikat umum. Sumber bahan hukum primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia serta putusan pengadilan yang relevan. Sumber bahan hukum primer ini menjadi dasar utama dalam menganalisis perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing (WNA). Berikut sumber bahan hukum primer yang terdapat dalam penelitian ini:

- a. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1320
- c. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal
- d. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- f. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020

2) Sumber Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti: buku-buku hukum, hasil-hasil penelitian, pendapat pakar hukum, khususnya buku-buku tentang hukum yang terkait dengan isu hukum yang diangkat, serta artikel dalam berbagai jurnal dan majalah ilmiah dibidang ilmu hukum.

3) Sumber Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang berfungsi untuk mendukung bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier terdiri dari kamus, kamus hukum dan ensiklopedia. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah: *website*, *e-book*, dan jurnal hukum *online*.

1.7.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum normatif, metode yang digunakan untuk mengumpulkan bahan hukum adalah sebagai berikut:

Bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan diperoleh melalui metode inventarisasi dan pengelompokan. Sementara itu, bahan hukum sekunder dikumpulkan menggunakan sistem kartu catatan (card system), yang meliputi: kartu ikhtisar (berisi ringkasan dari sumber asli, mencakup gagasan utama dan pendapat penulis), kartu kutipan (digunakan untuk mencatat poin-poin penting dari isu yang dibahas), serta kartu ulasan (berisi analisis dan catatan pribadi penulis terhadap materi yang dikaji).

1.7.5 Teknik Analisa Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian hukum sangat bergantung pada jenis penelitian yang digunakan. Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis kualitatif, yakni tidak hanya sekadar mengungkapkan kebenaran, tetapi juga memahami kebenaran tersebut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

1.8 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun dalam beberapa bab yang saling berhubungan, dimulai dari pendahuluan hingga penutup. Setiap bab dirancang untuk memberikan penjelasan yang terstruktur sesuai dengan fokus penelitian.

Bab I Pendahuluan, merupakan bagian awal yang menyajikan gambaran umum tentang alasan dilakukannya penelitian. Bab ini mencakup latar belakang yang menjelaskan pentingnya causa yang halal dalam perjanjian pinjam nama (*nominee*) tentang kepemilikan hak atas tanah oleh WNA, serta diikuti dengan rumusan masalah, tujuan, dan manfaat penelitian baik secara teoritis maupun praktis. Selanjutnya, tinjauan pustaka disajikan untuk menguraikan konsep dan teori yang mendasari penelitian, serta disertai penelitian terdahulu sebagai pembanding. Metode yang digunakan dijelaskan secara ringkas meliputi jenis penelitian, pendekatan, sumber bahan hukum, serta teknik pengumpulan dan analisis bahan hukum. Bab ini ditutup dengan sistematika penulisan yang menjelaskan struktur isi skripsi secara keseluruhan.

Bab II berisi Tinjauan Umum tentang Causa sebagai Syarat Sah Perjanjian Menurut KUH Perdata. Bab ini membahas pengertian dan kedudukan causa dalam hukum perjanjian, ketentuan causa menurut KUH Perdata, serta konsep causa yang halal. Penjelasan dalam bab ini memberikan landasan normatif dan teoretis untuk menilai keabsahan suatu perjanjian dari aspek sebab yang melandasinya.

Bab III membahas Perjanjian Pinjam Nama dalam Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing Ditinjau dari Causa yang Halal. Di dalamnya dikaji ketentuan hukum terkait larangan kepemilikan tanah oleh WNA, praktik perjanjian pinjam nama, serta analisis terhadap keabsahan causa dalam perjanjian tersebut. Bab ini menjadi inti pembahasan dalam menghubungkan teori dengan praktik hukum yang terjadi di masyarakat.

Bab IV merupakan Penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan merangkum jawaban atas rumusan masalah berdasarkan hasil pembahasan, sedangkan saran berisi rekomendasi yang ditujukan kepada pihak-pihak terkait agar tidak terjadi kekeliruan hukum dalam praktik perjanjian pinjam nama di kemudian hari.