

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perikatan ialah merupakan ikatan hukum di mana satu pihak berkewajiban untuk memenuhi permintaan pihak lain. Sedangkan perjanjian adalah perbuatan di mana satu atau dua orang membuat janji satu sama lain.<sup>1</sup> Ada banyak jenis perikatan, dan jual beli merupakan perikatan yang sering kali merupakan contoh yang umum. Secara umum, orang telah melakukan kegiatan membeli dan menjual suatu barang pada saat uang kertas belum ada, dan mereka juga telah menemukan cara barter untuk mendapatkan barang dengan mudah.

Saat ini secara utuh dari keseluruhan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bagian Ke-3 masih berlaku, tidak terdapat ketentuan yang baru ataupun yang sudah berlaku untuk menggantikan isi dan peraturan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bagian Ke-3. Contohnya ialah perjanjian, sewa, jual beli, hibah, pinjam dan meminjam.<sup>2</sup> Belakangan ini telah banyak sekali berbagai kegiatan perikatan yang dilakukan di luar KUHPerdata, misalnya perjanjian *inominat*. Contohnya ialah perjanjian bagi hasil, sewa dan jual beli, kerja sama (*joint venture*), *nominee agreement* atau perjanjian *nominee*.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermedia, 2007), hal.1.

<sup>2</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal.1.

<sup>3</sup> *Ibid.*,

Perjanjian *innominaat* atau tak bernama didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang sebagaimana dijelaskan pada pasal 1338 serta 1320 KUH Perdata. Akan tetapi hal tersebut tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada KUH Perdata, perjanjian tidak bernama dikenal dengan nama khusus dijelaskan dalam pasal 1319.

Salah satu contoh dari Perjanjian *innominaat* (tak bernama) merupakan perjanjian *nominee*. Perjanjian tersebut sering dilaksanakan di Indonesia karena hal tersebut dibutuhkan masyarakat. Dalam hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak mengenal adanya Perjanjian *nominee*, hal ini dikarenakan Perjanjian *nominee* tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata.

Perjanjian *nominee* terkait pengalihan tanah yang sebagian hak milik tanahnya diberikan kepada pihak asing merupakan salah satu jenis kontrak yang dibahas oleh penulis. Banyaknya warga negara asing yang datang ialah untuk sebagai investor, hal ini menyebabkan pemerintah memiliki tujuan yang membutuhkan pengembangan lahan untuk menarik lebih banyak investor asing ke Indonesia.

Aktifitas perdata yang paling banyak masyarakat lakukan ialah untuk kepemilikan atas sesuatu atau disebut Peristiwa Jual Beli. Oleh sebab itu jual beli, diartikan sebagai sebuah peristiwa yang dilakukan oleh dua (2) pihak atau lebih satu pihak sebagai pembeli pihak lain sebagai penjual.

Menurut Soersono peristiwa jual beli tergolong majemuk yaitu peristiwa yang terjadi melebihi dari satu yakni dalam jual beli akan timbul negosiasi atau tawar menawar, memberikan barang, menerima barang.<sup>4</sup>

Hak milik atas benda yang diperoleh penjual, yakni karena adanya pemberian benda yang dipunyai seseorang. Kesepakatan jual beli merupakan tajuik peristiwa perdata yang menjadikan kepemilikan benda yang didapat oleh khalayak orang. Berdasarkan kegiatan tersebut, sungguh esensial peristiwa perdata berbentuk perjanjian jual beli itu pada aktifitas sosial.<sup>5</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bagian ke-3 telah mengatur jelas terkait jual beli. Jual beli menurut pasal 1457 ialah “Jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Pasal ini dengan jelas menggambarkan jual beli sebagai suatu keadaan hukum dengan implikasi hukum bagi kedua belah pihak yang terlibat.

Jual beli dilakukan secara sukarela sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hal. 252.

<sup>5</sup> Mohammad Kharis Umardani, “*Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Quran-Hadits) Secara Tidak Tunai*”, (Journal of Islamic Law Studies, 2019).

<sup>6</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 2.

Sesuai dengan Pasal 504 KUH Perdata, ada dua jenis jual beli yakni barang bergerak dan tidak bergerak Pasal 506-508 KUHPerdata tentang barang bergerak dan Pasal 509-518 tentang barang tidak bergerak.

Dalam perjanjian jual beli, objek yang kerap sekali timbul perselisihan ialah perjanjian jual beli tanah. Hak atas tanah merupakan pokok perjanjian jual beli yang diatur secara rinci oleh undang-undang. Perbuatan melawan hukum berkaitan dengan hak atas tanah harus mengindahkan peraturan yang telah diatur Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Hak menguasai tanah negara merupakan hak yang bersumber dari hak atas tanah yang bisa diberikan untuk perseorangan baik untuk warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekumpulan orang dengan bersama-sama dan badan hukum yang bersifat privat dan publik.<sup>7</sup> Perihal penjelasan tanah pada UU No. 6 tahun 1960 yang dijelaskan dalam pasal 4, bahwa tanah merupakan permukaan bumi yang mampu dikuasai ialah tanah, air yang terkandung di dalamnya dan ruang yang ada di atasnya dan ruang angkasa.

Wirjono Projodikoro menjelaskan bahwa, definisi Perbuatan melawan hukum ialah bahwa perbuatan itu menyebabkan instabilitas dalam kesetimbangan publik. lalu beliau menjelaskan ialah pengertian "*onrechtmatige daad*" diartikan secara luas, sehingga juga mencakup suatu ikatan yang berseberangan dengan kesusilaan maupun dengan yang diketahui sesuai dalam kehidupan masyarakat.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 87.

<sup>8</sup> R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : Sumur, 1994), hal. 13.

Di Indonesia jual beli dengan objek tanah kerap seringkali terjadi perselisihan, yang disebabkan oleh adanya perbuatan melawan hukum atas perjanjian yang dilanggar dari salah satu orang yang melaksanakan jual beli. Seperti yang dijelaskan pada pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salah menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Permasalahan yang ada di Desa Kutuh yang berada di Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung. dalam sengketa perdata yang tercatat dalam register nomor 215/Pdt pada tanggal 25 Februari 2019. Ronald Graham Smith, penggugat dalam G/2019/PN.Dps, adalah orang asing.

Menggugat Sawitri, warga negara Indonesia, selaku Tergugat; Dr. Hotman Paris Hutapea, S.H., M.H., selaku Tergugat II; serta Notaris/ PPAT Eddy Nyoman, S.H., selaku Tergugat II.

Secara *de facto* Penggugat merupakan pemilik atas lahan tanah serta bangunan berada di atasnya melalui Sertifikat Hak Milik No. 12, berlokasi di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, seluas 1.500 M2 (Seribu Lima Ratus Meter Persegi), Surat Ukur No. 18/2003 tertanggal 18-11-2003, atas nama Sawitri (Tergugat), yang diketahui atas nama “Villa Awang”, bersumber pada Perjanjian Kesepakatan tertanggal 2 Desember 2004 yang sudah di waamerkt Notaris/PPAT Eddy Nyoman S, SH.

Kemudian Villa Awang tersebut atas permintaan Penggugat selaku pemilik fakta (*de facto*) dijual oleh Terugat. Secara lisan Tergugat mengirimkan pesan email

kepada Penggugat jika Villa tersebut terjual dengan harga 24 milyar rupiah. Pada realitasnya Tergugat sudah menjual Villa Awang seharga 25,4 milyar rupiah kepada Dr. Hotman Paris Hutapea, S.H., M.H. yang turut sebagai Tergugat I sesuai dengan Kesepakatan Jual Beli tertanggal 8 Agustus 2018 antara Tergugat dan Turut Tergugat I yang kemudian dituliskan dalam Akta Jual Beli yang dibentuk didepan Tergugat II pada bulan Agustus 2017 yang mana pembayarannya dilakukan secara berkala berjumlah seluruhnya senilai 25 milyar rupiah sedangkan sisanya berjumlah 185 juta rupiah dikatakan telah diterima Tergugat karena hal tersebut Tergugat sudah menerima jumlah hasil penjualan Villa Awang dengan total 25 milyar rupiah.

Dari hasil penjualan Villa Awang sebesar 25 milyar rupiah, Penggugat menerima 17 milyar rupiah dari Tergugat, dimana uang tersebut merupakan penerimaan kotor (Gross) dikarenakan Penggugat hanya menerima 15 milyar rupiah, yakni sebagai berikut :

- a. Menyetor melalui Bank Mandiri, yang tercatat ditanggal 5-9-2017 berjumlah 12 milyar rupiah;
- b. Menyetor melalui Bank Mandiri, yang tercatat ditanggal 2-10-2017 berjumlah 3 milyar rupiah;

Sementara itu, tergugat (Tergugat II) menggunakan uang yang belum dibayar sebesar 2 milyar untuk membayar komisi dan notaris. Lalu ada sejumlah uang hasil penjualan Villa Awang yang belum diberikan kepada penggugat total 8,4 miliar rupiah dari penjualan itu.

Penggugat mendesak Tergugat untuk memenuhi kewajibannya untuk mengirimkan sisa 8,4 milyar penjualan Villa Awang kepada Tergugat dan kuasa

hukumnya antara Februari dan April 2018, sebelum membawa masalah ini ke Pengadilan. kemudian mengadakan sidang perdamaian dengan Tergugat; namun, percobaan perdamaian gagal membuahkan hasil karena para pihak tidak dapat menyepakati baik jumlah yang harus dikembalikan maupun cara pengembaliannya.

Lalu Penggugat mengadakan percobaan perdamaian dengan Tergugat akan tetapi percobaan perdamaian itu tidak mencapai kata sepakat bagi keduanya perihal nominal yang patut dikembalikan dan tata cara pengembalian uang, oleh sebab itu usaha perdamaian tersebut tidak mendatangkan hasil.

Berdasarkan latar belakang sebelumnya, penulis tertarik untuk meneliti dan membahas terkait hal pelanggaran yang timbul perbuatan melawan hukum dalam perjanjian *nominee*, dan penulis memaparkannya dalam bentuk karya tulis berjudul **“Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian *Nominee* Terhadap Jual Beli Tanah Terletak Di Kabupaten Badung, Provinsi Bali. (Studi Kasus Putusan Nomor : 215/Pdt.G/2019/PN.Dps)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan latar belakang, maka rumusan masalah yang akan penulis bahas ialah berikut ini :

1. Bagaimana perbuatan melawan hukum dalam perjanjian *nominee* terhadap jual beli tanah menurut peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam perkara gugatan perbuatan melawan hukum dalam putusan nomor: 215/Pdt.G/2019/PN.Dps?

## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk memahami serta mengetahui bagaimana perbuatan melawan hukum dalam perjanjian *nominee* terhadap kesepakatan jual beli tanah menurut peraturan perundang-undangan.
- b. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam perkara gugatan perbuatan melawan hukum dalam putusan nomor: 215/Pdt.G/2019/PN.Dps

### 2. Manfaat Penelitian

#### a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, ini dapat meningkatkan wawasan pengetahuan penulis dan memberikan pandangan penulis terkait perbuatan melawan hukum dalam perjanjian *nominee* terhadap jual beli tanah dan pertimbangan hakim dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

#### b. Manfaat Praktis

Secara praktis, memungkinkan untuk dijadikan sebagai sumber referensi dan informasi untuk para akademisi serta masyarakat luas dapat juga dijadikan sumber pengetahuan terkait hal Perbuatan melawan hukum dalam perjanjian *nominee* terhadap jual beli tanah dan pertimbangan hakim dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

## D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

### 1. Kerangka Teori

#### a. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menjelaskan hukum memiliki peran sebagai untuk memastikan dalam hubungan masyarakat terdapat suatu kepastian hukum. Hukum salah satu cara untuk tercapainya suatu kepastian. Kepastian hukum mempunyai dua (2) bentuk yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian yang timbul atas hukum itu sendiri.

Hans Kelsen menyatakan, hukum adalah seperangkat norma. Norma ialah penjelasan yang memusatkan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, serta melibatkan beberapa peraturan tentang segala sesuatu yang perlu dijalankan. Norma-norma adalah kreasi dan tindakan manusia yang bijaksana atau *deliberatif*. Dalam bentuk aturan umum, ketentuan hukum berfungsi sebagai pedoman bagaimana seharusnya orang berperilaku dalam khlayak orang, baik dalam interaksi dengan orang lain maupun dengan masyarakat secara keseluruhan. ketentuan umum tersebut merupakan restreksi bagi setiap orang atas tindakan terhadap perseorangan. Kepastian hukum ditentukan oleh adanya aturan dan penerapan peraturan tersebut.<sup>9</sup>

Utrecht berpendapat bahwa, kepastian hukum memuat dua penafsiran, ialah pertama, karena terdapat peraturan yang bersifat umum menjadikan

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2008), hal. 158.

setiap orang menyadari tindakan mana boleh atau tidak boleh mereka lakukan, dan kedua, berupa perlindungan hukum untuk setiap orang atas kesewenangan pemerintah karena masyarakat mengetahui apa yang dapat dibebankan atau dilakukan oleh negara kepada mereka dengan mengikuti aturan-aturan umum.<sup>10</sup>

Perspektif positivis terhadap dunia hukum membawa kembali gagasan kepastian hukum ke dalam teori hukum yang bersumber pada pemikiran Yuridis-Dogmatik, yang biasanya memandang hukum seolah-olah entitas yang independen, yang bebas, lantaran menurut penganut gagasan ini, hukum tak lain sebatas perangkat aturan. Bagi penganut gagasan ini, terwujudnya kepastian hukum merupakan salah satu tujuannya. Karena hukum yang bersifat umum maka itulah kepastian hukum ditujukan. Bersifat umum dari ketentuan-ketentuan hukum menunjukkan jikalau hukum tidak memiliki tujuan untuk mewujudkan kemanfaatan ataupun keadilan, akan tetapi hanya demi kepastian.<sup>11</sup>

#### **b. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum ialah suatu cara untuk terlindungi kepentingan seorang menggunakan cara menempatkan suatu kekuasaan kepadanya untuk melakukan tindakan dalam kepentingan sendirinya. Kemudian dijelaskan juga bahwa suatu sifat dan sekaligus menggambarkan arah dari

---

<sup>10</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), hal. 23.

<sup>11</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta : Toko Gunung Agung, 2002), hal. 82-83.

hukum adalah memberikan perlindungan untuk setiap orang. Oleh sebab itu, perlindungan hukum kepada setiap orang harus diwujudkan dalam bentuk kehadirannya kepastian hukum.<sup>12</sup>

Philupus M. Hadjon mengatakan bahwa perlindungan hukum untuk masyarakat merupakan sikap pemerintah yang bersifat preventif dan represif.<sup>13</sup> Perlindungan hukum yang preventif menuju kepada pencegahan terjadinya perselisihan, berdasarkan diskresi tindakan pemerintah yang mengarah bersikap hati-hati ketika menetapkan suatu ketetapan, serta perlindungan hukum represif bermaksud untuk mengatasi terjadinya perselisihan, dan juga penanganannya di badan peradilan.<sup>14</sup>

Satjipto Raharjo berpendapat bahwa Perlindungan hukum merupakan menawarkan pengawasan terhadap hak asasi manusia yang diragukan sebagian masyarakat dan perlindungan tersebut diberikan untuk masyarakat supaya mereka berhak memiliki semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Philipus M. Hadji, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat*, (Surabaya : Bina Ilmu, 2010) hal, 38.

<sup>13</sup> Ibid, hal. 2.

<sup>14</sup> Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, (Malang: Universitas Brawijaya, 2010), hal.18

<sup>15</sup> M Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Pers, 2006), hal. 133.

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata adalah *“tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Wirjono Prodjodikoro menjelaskan bahwa, definisi Perbuatan melawan hukum ialah bahwa perbuatan itu menyebabkan instabilitas dalam kesetimbangan publik. lalu beliau menjelaskan bahwa istilah *“onrechtmatige daad”* ditafsirkan secara luas, sehingga juga mencakup suatu ikatan yang berseberangan dengan kesusilaan maupun dengan yang diketahui sesuai dalam kehidupan masyarakat.<sup>16</sup>

### b. Perjanjian

Perjanjian dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata Perjanjian ialah *“suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”*.

M. Yahya Harahap yang menyebutkan bahwa Perjanjian yang disebut juga verbintenis yaitu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang mewajibkan pihak lain untuk melaksanakan kewajibannya dan memberikan kuasa kepada salah satu pihak untuk memperoleh prestasi.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit*, hal.13.

<sup>17</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan II, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 6.

### c. Perjanjian Nominee

Nominee adalah orang atau badan yang secara hukum memiliki (*legal owner*) suatu harta dan/atau penghasilan untuk kepentingan atau berdasarkan amanat pihak yang sebenarnya menikmati manfaat atas penghasilan.<sup>18</sup>

### d. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan hak untuk memperoleh manfaat dari tanah, yaitu hak atau manfaat dari tanah. Kata “memanfaatkan” memiliki arti bahwa hak atas tanah dimanfaatkan sebagai keperluan konstruksi misalnya toko, hotel, kantor, rumah serta perindustrian. Kata “menerima manfaat” memuat arti tanah yang digunakan bukan hanya untuk mendirikan suatu bangunan atau konstruksi akan tetapi untuk kebutuhan berternak, berkebun, bertani serta perikanan.<sup>19</sup>

Pasal 16 angka 1 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa hak atas tanah adalah “*hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:*

- a) *Hak milik;*
- b) *Hak guna usaha;*
- c) *Hak guna-bangunan;*
- d) *Hak pakai;*

<sup>18</sup> <https://triyani.wordpress.com/tag/nominee>. Diakses pada tanggal 20 Oktober 2022.

<sup>19</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2011), hal. 49.

e) *Hak sewa;*

f) *Hak membuka tanah;*

g) *Hak memungut hasil hutan;*

h) *Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang*

*sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.*

**e. Hak Milik**

Hak Milik dijelaskan serta dituangkan dalam pasal 20 angka (1) UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria adalah "*hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah*", dengan mengikat ketentuan pasal 6.

**f. Warga Negara Asing**

Warga Negara Asing berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian Pasal 1 Angka 9 adalah "*Orang Asing adalah orang yang bukan warga Negara Indonesia*".

**E. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini, guna menunjang tercapainya penelitian yang secara sistematis dan ilmiah, serta mendapatkan sumber yang relevan dan tepat pada saat mengerjakan penelitian ini, oleh sebab itu penulis memilih metode penelitian berikut ini :

**1. Tipe Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan jenis penelitian yuridis normatif. Dalam bukunya yang berjudul *Penerapan Teri Hukum Pada Penilitian Tesis dan*

*Disertasi* Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani menjelaskan secara etimologi, “*normative legal research* merupakan istilah yang berasal dari bahasa Inggris yang dikenal di Indonesia Hukum normatif, dalam bahasa Belanda disebut sebagai istilah *normative juridisch onderzoek*, bahasa Jerman menyebutnya dengan istilah *normative juristische recherch *, berbeda dengan bahasa Belanda yang menyebutkan dengan istilah *normative juridisch onderzoek*”. Perbedaan dalam pengertian secara istilah ini diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia dengan istilah penelitian hukum normatif.<sup>20</sup>

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji menjelaskan pengertian penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang berdasarkan kajian literature atau data sekunder.<sup>21</sup> Penelitian hukum normatif ialah mengarah pada penelitian yang menitikberatkan pada asas atau asas dalam pengertian hukum dikonseptualisasikan sebagai norma atau kaidah yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun doktrin dari para ahli hukum terkemuka.<sup>22</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang akan dijadikan peneelitan yaitu pendekatan konseptual (*conseptual approach*) dan peraturan undang-undang (*statute*

---

<sup>20</sup> Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, (Tangerang : UNPAM PRESS, 2018), hal. 55

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuja, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Press, 2009), hal.13-14.

<sup>22</sup> Bachtiar, *Op.Cit.*, hal. 57.

*approach*). Pendekatan Peraturan undang-undang ialah menalaah isu hukum ataupun perselisihan yang terjadi dan akan dikaitkan dengan peraturan undang-undang.<sup>23</sup>

*Conseptual approach* atau pendekatan konseptual adalah pendekatan yang menggunakan metode terhadap suatu pendekatan yang mengacu pada kaidah-kaidah hukum. kaidah-kaidah tersebut ditemukan pada peraturan perundang-undangan, ahli, serta doktrin-doktrin hukum.<sup>24</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Pada penelitian yuridis normatif, bahan hukum merupakan alat yang ditujukan untuk menyelesaikan dan memecahkan masalah. Bahan hukum yang digunakan dan diperoleh untuk penulisan karya ilmiah ini hanya bahan hukum yang digunakan dalam disertasi ini yang meliputi bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, yakni sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas<sup>25</sup>, yaitu :
  - 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria;
  - 2) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian;
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

---

<sup>23</sup> Peter Muhammad Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2008), hal. 93.

<sup>24</sup> *Ibid*, hal. 138.

<sup>25</sup> Peter Muhammad Marzuki, *Op.cit.*, hal. 141

- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai Atas Tanah;
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara, Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

b. Bahan Hukum sekunder adalah semua terbitan dan informasi terkait hukum yang tidak termasuk dalam arsip-arsip resmi. Publikasi tentang hukum mencakup : teks buku, kamus hukum, jurnal hukum, dan pendapat atas keputusan pengadilan.<sup>26</sup> Bahan yang digunakan penulis yaitu kepustakaan dan buku hukum, tesis, skripsi, jurnal hukum, artikel, serta disertasi.

c. Bahan Hukum Tersier, ialah merupakan sumber yang memberikan penjelasan terkait bahan hukum primer ataupun bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa, ilmu pengetahuan terkait hukum ataupun non hukum yang berasal dari internet.

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum yang dapat dikerjakan untuk membantu penelitian ini dikerjakan dengan penelitian kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum yakni bahan hukum utama, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dengan melihat, membaca, ataupun mencari bahan hukum menggunakan perangkat internet atau situs internet serta perpustakaan.

---

<sup>26</sup> Peter Muhammad Marzuki, *Op.cit.*, hal. 141

## 5. Analisis Bahan Hukum

Penulisan dengan metode analisis kualitatif digunakan ketika memproses analisis bahan hukum dengan cara penelitian hukum normatif, yang mana peneliti akan menganalisis bahan-bahan hukum yang telah digunakan sebelumnya nantinya dapat memberikan suatu kesimpulan atas hasil pemikiran peneliti dengan bantuan norma hukum, prinsip dan kaidah hukum, teori, atau doktrin hukum mengenai peristiwa atau fakta hukum yang diteliti.

### F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulisan karya ini dan untuk mendapatkan gambaran pokok bahasan atau metode yang akan ditulis, maka penulis akan memilih sistem penulisan yang terdiri dari 5 (lima) bab, sebagai berikut:

#### **BAB I**

#### **PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan disampaikan penguraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

#### **BAB II**

#### **TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN NOMINEE, DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Pada bab ini akan disampaikan penguraian tentang tinjauan umum terkait perjanjian, perjanjian *nominee*, dan perbuatan melawan hukum

**BAB III** **FAKTA YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN *NOMINEE* TERHADAP JUAL BELI**

Pada bab ini akan disampaikan penguraian terkait fakta yuridis perbuatan melawan hukum dalam perjanjian *nominee* terhadap jual beli tanah yang akan menjelaskan kasus posisi, posita gugatan, pertimbangan hakim, dan putusan.

**BAB IV** **ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN *NOMINEE* TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

Pada bab ini akan disampaikan hasil analisis dari hasil penelitian, serta membahas pokok-pokok permasalahan dalam rumusan masalah dan juga membahas penelitian secara umum yaitu terkait Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian *Nominee* terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah.

**BAB V** **PENUTUP**

Pada bab ini akan disampaikan kesimpulan yang merupakan jawaban-jawaban dari rumusan

permasalahan dan saran yang disesuaikan dengan hasil penelitian.

