

**TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN PERJANJIAN  
NOMINEE DALAM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
DI INDONESIA PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG  
NOMOR 5 TAHUN 1960**



**OLEH**

**NI KETUT MILLENIA KRISNAYANIE**

**NIM 1814101079**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN**

**FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL**

**UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA**

**SINGARAJA**

**2022**

**TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN PERJANJIAN  
NOMINEE DALAM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
DI INDONESIA PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG  
NOMOR 5 TAHUN 1960**

**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada**

**Universitas Pendidikan Ganesha**

**Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam Menyelesaikan**

**Program Sarjana Hukum**

**Oleh**

**Ni Ketut Millenia Krisnayanie**

**NIM 1814101079**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN**

**FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL**

**UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA**

**SINGARAJA**

**2022**

# SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN  
MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK  
MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM**



Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn.  
NIP. 198402092005012002

Muhamad Jodi Setianto, S.H., M.H.  
NIP. 199005272019031015

Skripsi Oleh Ni Ketut Millenia Krisnayanie ini

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada hari Senin, 08 Agustus 2022

Dewan Penguji

  
Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn.


(Ketua)

NIP. 198402092005012002

  
Muhamad Jodi Setianto, S.H., M.H.

(Anggota)

NIP.199005272019031015

  
Dr. Ni Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum.

(Anggota)

NIP.198202042009122004

Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial  
Universitas Pendidikan Ganesha

Guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum

Pada :


Hari : Senin


Tanggal : 08 Agustus 2022

Mengetahui,

Ketua Ujian

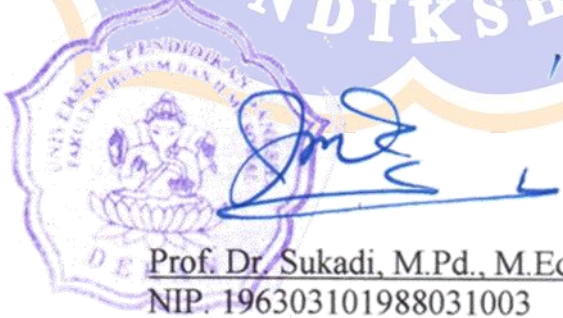
Sekretaris Ujian

  
Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd.  
NIP. 198007202006041001

  
Ni Putu Rai Yuliantini, S.H., M.H.  
NIP. 198307162008122003

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial

  
Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., M.Ed.  
NIP. 196303101988031003

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Ni Ketut Millenia Krisnayanie  
Tempat, Tanggal Lahir : Bangkang, 29 Januari 2000  
NIM : 1814101079  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Penggunaan Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”** beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri dan tidak melakukan penjiplakan maupun pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan saya ini, saya siap menanggung resiko atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran atas etika keilmuan dalam karya tulis ini atau ada klaim terhadap keaslian karya tulis saya ini.

Singaraja, 01 Oktober 2022

Yang membuat pernyataan,

A 10,000 Indonesian postage stamp with a signature over it. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'METERAI TEMPEL' and '10000'. The signature is in blue ink and appears to be 'Ni Ketut Millenia Krisnayanie'.

Ni Ketut Millenia Krisnayanie

NIM. 1814101079

## PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa/ Ida Sang Hyang Widhi Wasa atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan kewajiban membuat skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Pengguna Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”** dengan baik.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Pendidikan Ganesha. Penyusunan skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik dan tepat waktu tanpa adanya bantuan serta kemurahan hati dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. I Nyoman Jampel, M.Pd., sebagai Rektor Universitas Pendidikan Ganesha beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan perkuliahan dan melaksanakan penelitian ini.
2. Bapak Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., M.Ed., sebagai Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial beserta jajarannya yang telah membantu dalam proses penyelesaian administrasi untuk menyelesaikan penelitian ini.
3. Bapak Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M., sebagai Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan sekaligus sebagai Pembimbing Akademik yang

telah membimbing penulis serta atas fasilitas, dukungan, dan motivasi yang diberikan dalam menyelesaikan skripsi ini serta menyelesaikan studi di bangku perkuliahan selama 4 tahun ini.

4. Bapak Dr. Made Sugi Hartono, S.H., M.H., selaku Sekretaris Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan atas fasilitas, dukungan serta motivasi yang selama ini telah diberikan selama menyelesaikan skripsi ini.
5. Ibu Ni Putu Rai Yuliantini, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum yang selama ini telah memberikan fasilitas, dukungan, motivasi serta arahan yang membangun dalam proses penyelesaian skripsi ini serta dalam proses perkuliahan selama 4 tahun ini.
6. Ibu Komang Febrinayanti Dantes S.H., M.Kn., selaku Pembimbing I yang telah banyak membantu, membimbing, memberikan arahan, petunjuk serta motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Bapak Muhammad Jodi Setianto, S.H., M.H., selaku Pembimbing II yang telah banyak membantu, membimbing, mengarahkan, memberikan petunjuk serta motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
8. Ibu Dr. Ni Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum., selaku Penguji pada Seminar Proposal dan Sidang Skripsi yang sudah banyak memberikan ilmu, masukan, kritik, serta saran yang membangun sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.



9. Seluruh Dosen di lingkungan Program Studi Ilmu Hukum dan Dosen dilingkungan Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan yang telah banyak memberikan ilmu, dukungan, motivasi serta kesempatan dalam proses perkuliahan dari awal semester hingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
10. Seluruh Staf Pegawai di Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial yang telah membantu penulis dalam urusan administrasi kampus selama menjalani perkuliahan ini.
11. Kepada Orang Tua Penulis, Bapak I Putu Budiada dan Ibu Ni Nyoman Sariani terima kasih banyak atas segala doa, semangat, dukungan, motivasi dan support yang begitu luar biasa, serta perjuangannya untuk memenuhi segala kebutuhan selama perkuliahan. Kalian adalah orang tua yang paling hebat, senantiasa memberikan kepercayaan penuh kepada penulis yang selalu menjadi alasan penulis untuk berjuang menyelesaikan studi ini guna mendapatkan gelar sarjana. Gelar Sarjana Hukum ini penulis persembahkan untuk kalian kesayangan.
12. Kepada Kakak-Kakak penulis yakni I Putu Denny Fridayana, Ni Kadek Wenny Sawitrie, I Komang Agus Budi Artana Jaya, serta kakak ipar penulis yakni Ketut Sukanadi dan Putu Arya Sena terimakasih sebesar-besarnya atas doa, dukungan materi maupun mental, motivasi serta nasehat kalian yang menjadi pemacu semangat penulis untuk menyelesaikan studi ini dengan baik.

13. Kepada Made Sudarsana, terima kasih sebesar-besarnya dan sebanyak-banyaknya penulis sampaikan karena telah dengan sabar dan penuh kasih sayang selama ini menemani, memberikan dukungan mental dan dukungan materi, mengarahkan, menasehati, serta membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
14. Kepada seluruh keluarga besar penulis, yang sudah banyak memberikan bantuan baik materi maupun nasehat-nasehat yang memotivasi penulis hingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan ini dengan baik.
15. Sahabat-sahabat penulis yakni, Dedek Yuni Sukmawati, Hana Pertiwi, Rahel Wiratningsih, Ayu Made Dwi Ratnaningsih, A.Md., yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, menemani penulis healing dan menjaga kewarasan penulis.
16. Teman-teman Program Studi Ilmu Hukum khususnya Sahabat penulis yakni, Dani Andean Widodo, Ni Desak Kadek Arianti, I Gusti Ayu Putu Nia Priyantini, S.H., Nurul Fazriyah, Desak Made Dwipayani, Kadek Diah Feryantini, S.H., dan Putu Wahyu Wiangga Dipa yang telah membantu penulis dari awal perkuliahan sampai penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
17. Kepada Pimpinan dan Team Kantor NAWACITA *Law Office* serta teman-teman PKKH (Widya dan Ayu) yang telah memberikan banyak ilmu, pengalaman serta nasehat selama penulis menjalani PKKH serta membantu penulis dalam mengawali proses penulisan skripsi ini.

18. Seluruh teman-teman Paguyuban Putra-Putri Undiksha serta teman-teman King and Queen Civic Law 2020 dan 2021 yang telah memberikan banyak ilmu dan pengalaman yang berkesan bagi penulis.

19. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah banyak memberikan bantuan serta dukungan kepada penulis selama perkuliahan ini serta tentunya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa apa yang tersaji dalam skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu demi kesempurnaan skripsi ini, penulis mengharapkan segala kritik maupun saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak. Penulis berharap dapat bermanfaat dan berguna bagi kita semua terutama bagi perkembangan dunia Pendidikan khususnya terkait dengan Ilmu Hukum dan Hukum Perdata (spesifiknya Hukum Pertanahan).

Singaraja, 08 Agustus 2022

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PENGUJI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN PANITIA UJIAN .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....	v
PRAKATA .....	vi
ABSTRAK .....	xi
DAFTAR ISI .....	xiii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	8
1.3 Pembatasan Masalah .....	9
1.4 Rumusan Masalah .....	9
1.5 Tujuan Penelitian.....	10
1.6 Manfaat Penelitian.....	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	14
2.1 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian .....	14
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	14
2.1.2 Asas-Asas Dalam Perjanjian .....	15
2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian .....	17
2.1.4 Anatomi Perjanjian.....	19
2.1.5 Jenis-Jenis Perjanjian.....	21

2.2 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian <i>Nominee</i> .....	23
2.2.1 Pengertian Perjanjian <i>Nominee</i> .....	23
2.2.2 Unsur-Unsur Dalam Perjanjian <i>Nominee</i> .....	27
2.3 Tinjauan Umum Mengenai Warga Negara Asing.....	29
2.3.1 Pengertian Warga Negara Asing .....	29
2.3.2 Pengertian Penyelundupan Hukum .....	31
2.4 Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah .....	32
2.4.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	32
2.4.2 Jenis-jenis Hak Atas Tanah .....	33
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>42</b>
3.1 Jenis Penelitian.....	42
3.2 Jenis Pendekatan .....	43
3.3 Sumber Bahan Hukum.....	44
3.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	47
3.5 Teknik Analisis Bahan Hukum.....	47
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>49</b>
4.1 Akibat Hukum Penggunaan Perjanjian <i>Nominee</i> Sebagai Upaya Penyelundupan Hukum Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia Oleh WNA Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.....	49
4.1.1 Jenis Peralihan Hak Atas Tanah .....	49
4.1.2 Bentuk Penyelundupan Hukum Penggunaan Perjanjian <i>Nominee</i> .....	53
4.1.3 Akibat Hukum Penggunaan Perjanjian <i>Nominee</i> Dalam Upaya Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 .....	64

4.2 Dampak Yang Ditimbulkan Dari Penggunaan Perjanjian <i>Nominee</i> Sebagai Upaya Penyelundupan Hukum Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh WNA Di Indonesia .....	76
4.2.1 Dampak Yang Ditimbulkan Dari Penggunaan Perjanjian <i>Nominee</i> .....	76
4.2.2 Upaya Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dan Notaris Dalam Praktik Penggunaan Perjanjian <i>Nominee</i> dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	88
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	96
5.1 Simpulan.....	96
5.2 Saran .....	97
<b>DAFTAR RUJUKAN</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>RIWAYAT HIDUP</b>	

