

**KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA WARGA NEGARA
INDONESIA DENGAN WARGA NEGARA ASING DALAM PRAKTIK
JUAL BELI TANAH HAK MILIK DIKAJI DARI UNDANG-UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960**

SKRIPSI

Diajukan kepada

Universitas Pendidikan Ganesha

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam Menyelesaikan

Skripsi

Diajukan Oleh :

Ni Putu Monika Ventari Kusumawati

NIM 1614101070

UNDIKSHA

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA
SINGARAJA**

2020

SKRIPSI

DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS
DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK

SKRIPSI



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

NIP. 19820204 200912 2 004

Drs. Ketut Sudiarmaka, M.Si

NIP. 19581231 198203 1 045

Skripsi oleh Ni Putu Monika Ventari Kusumawati


Telah dipertahankan di depan dewan penguji

Pada tanggal 5 Maret 2020

Dewan Penguji


Ni Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum
NIP. 19820204 200912 2 004

(Ketua)


Drs. Ketut Sudiarmaka, M.Si
NIP. 19581231 198203 1 045

(Anggota)


Ni Putu Rai Yuliantini, S.H., M.H
NIP. 19830716 200812 2 003

(Anggota)



Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial
Universitas Pendidikan Ganesha
Guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum

Pada
Hari Kamis
Tanggal 5 Maret 2020



LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Ni Putu Monika Ventari Kusumawati

Tempat, Tanggal Lahir : Bungkulan, 21 September 1998

NIM : 1614101070

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial

Menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul **Keabsahan Perjanjian Nominee antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Dikaji dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960** adalah bukan karya tulis ilmiah (skripsi) orang lain, baik sebagian atau keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah disebutkan sumbernya dengan benar

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, saya bersedia mendapatkan sanksi sesuai ketentuan berlaku.

Singaraja, 6 Juni 2020

Yang membuat,



Ni Putu Monika Ventari K.

PRAKATA

Puji syukur penyusun panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Keabsahan Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Dikaji Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”**.

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar sarjana hukum pada Universitas Pendidikan Ganesha, dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan baik berupa moral maupun material dari berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Nyoman Jampel, M. Pd., Selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha beserta stafnya yang telah memberikan motivasi dan sarana, sehingga penulis dapat menyelesaikan gelar Sarjana di Universitas ini.
2. Bapak Prof. Dr. Sukadi, M. Pd., M. Ed., selaku dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial dan beserta stafnya yang telah membantu dalam proses penyelesaian administrasi untuk bisa melakukan dan menyelesaikan skripsi.
3. Bapak Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M., selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum dan Kewarganegaraan atas motivasi serta dukungan yang diberikan dalam penyelesaian skripsi ini.

4. Ibu Ni Putu Rai Yuliantini, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum yang telah banyak membantu penulis selama menjalani perkuliahan sampai penyelesaian skripsi ini.
5. Ibu Ni Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum., selaku selaku Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, arahan, petunjuk, dan motivasi penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak Drs. Ketut Sudiatmaka, M.Si., selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan, petunjuk, dan motivasi penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini.
7. Ibu Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn., selaku sekretaris jurusan Ilmu Hukum dan Kewarganegaraan sekaligus sebagai penguji tiga yang telah memberikan arahan, motivasi dan petunjuk kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh dosen dan staf di program studi Ilmu Hukum yang membantu dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Orang tua saya, Made Sumawijana, S.Pd., M.Si. (Ayah) dan Ni Komang Sucitawati, S.Pd. (Ibu) yang selalu memberikan motivasi, semangat, serta doa tanpa henti sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini.
10. Saudara-saudara saya antara lain:
 - i. dr. Ni Luh Putu Rini Astuti.
 - ii. I Made Ary Aditya Wiguna, ST.
 - iii. Ni Nyoman Wenny Kusumawati, S.Pd., Gr.
 - iv. Ni Ketut Ratih Wijaksana Kusumawati, S.Farm., Apt.

Serta Kakak-kakak ipar dan keponakan-keponakan saya yang selalu memberikan dukungan dan semangat tanpa henti, sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini tanpa beban yang berarti.

11. Kekasih penulis yang memberikan doa, selalu membantu, memberikan dukungan dan memberikan motivasi kepada penulis.
12. Sahabat penulis, Putu Wahyu Purnama Dewi yang selalu memberikan dukungan dan motivasi sehingga terselesaikannya skripsi ini.
13. Sahabat Penulis, Putu Radyati Sugiadnyana yang selalu membantu penulis, memberikan dukungan dan memotivasi penulis.
14. Sahabat Penulis, Ida Pratiwi yang selalu membantu penulis, memberikan dukungan dan memotivasi penulis.
15. Sahabat penulis, Ida Ayu Diah Anggreni dewi yang selalu memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis.
16. Anak-anak kelas B (Bosqueclass) angkatan 2016 yang telah menciptakan banyak kenangan selama perkuliahan.
17. Untuk teman-teman di Jurusan Hukum dan Ilmu Sosial, terkhusus untuk teman-temanku satu program studi Ilmu Hukum, terimakasih karena pernah menemaniku dalam perjalanan mendapatkan gelar Sarjana.
18. Temanku di luar Jurusan Hukum dan Ilmu Sosial, yang mengajari penulis untuk bisa bersosialisasi, sehingga penulis bisa dengan mudah beradaptasi dengan lingkungan baru..
19. Kalian yang mengenal penulis, bertemu dengan penulis, membantu penulis, terima kasih. Kalian membuat kehidupan penulis selama menjalani perkuliahan menjadi lebih berwarna.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa apa yang tersaji dalam skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan kemampuan yang penulis miliki. Oleh karena itulah, demi kesempurnaan skripsi ini, penulis mengharapkan segala kritik maupun saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi kita semua khususnya bagi pengembangan dunia pendidikan.

Singaraja, 20 Januari 2020



DAFTAR ISI

PRAKATA	i
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	10
1.3. Pembatasan Masalah	10
1.4. Rumusan Masalah	11
1.5. Tujuan penelitian.....	11
1.6. Manfaat Penelitian.....	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA	14
2.1. Tinjauan Umum Mengenai Legal Sistem Teori menurut Lawrence M. Friedman.....	14
2.2. Tinjauan Umum Mengenai Keabsahan.....	16
2.3. Tinjauan Umum Mengenai Kode Etik.....	17
2.4. Tinjauan Umum Mengenai Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI).....	18
2.5. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian.....	20
2.5.1. Pengertian Perjanjian	20
2.5.2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	22
2.5.3. Asas-Asas Hukum Perjanjian	23
2.5.4. Jenis-Jenis Perjanjian.....	24
2.5.5. Akibat Hukum dari Perjanjian	27
2.6. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian <i>Nominee</i>	28
2.6.1. Pengertian Perjanjian <i>Nomine</i>	28
2.6.2. Unsur-Unsur Perjanjian <i>Nominee</i>	33
2.6.3. Masuknya Perjanjian <i>Nominee</i> di Indonesia	33
2.7. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Jual-Beli.....	35
2.7.1. Pengertian Perjanjian Jual-Beli.....	35
2.7.2. Subjek Perjanjian Jual-Beli.....	35
2.7.3. Objek Perjanjian Jual-Beli	36
2.7.4. Kewajiban Pihak Penjual	36

2.7.5. Kewajiban Pihak Pembeli	38
2.8. Tinjauan Umum Mengenai Hak Milik Atas Tanah.....	39
2.8.1. Pengertian Hak Milik.....	39
2.8.2. Subjek Hak Milik.....	40
2.8.3. Terjadinya Hak Milik	42
2.8.4. Peralihan Hak Milik.....	44
2.8.5. Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) ..	44
BAB III METODE PENELITIAN	48
3.1. Jenis penelitian	48
3.2. Jenis pendekatan.....	49
3.3. Sumber Bahan Hukum	51
3.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	52
3.5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	54
BAB IV PEMBAHASAN.....	55
4.1. Keabsahan Perjanjian <i>Nominee</i> antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Praktik Jual-Beli Tanah Hak Milik Dikaji dari Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia.	55
4.2. Akibat Hukum Perjanjian <i>Nominee</i> Antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Praktik Jual-Beli Tanah Hak Milik Dikaji Dari Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia.....	59
4.3. Upaya Penyelesaian Sengketa Akibat Perjanjian <i>Nominee</i> antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Praktik Jual-Beli Tanah Hak Milik.....	62
4.3.1. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi	62
4.3.2. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Non Litigasi	63
BAB V PENUTUP	72
5.1. Kesimpulan	72
5.2. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	75
RIWAYAT HIDUP.....	79