

**IMPLEMENTASI PASAL 26 AYAT 2  
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960  
TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA TERHADAP  
PERJANJIAN *NOMINEE* OLEH WARGA NEGARA  
ASING DI DESA GOBLEG KECAMATAN BANJAR  
KABUPATEN BULELENG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada  
Universitas Pendidikan Ganesha  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam Menyelesaikan  
Program Sarjana Ilmu Hukum**



**OLEH  
KADEK WIDA  
NIM. 2114101176**

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

**2025**

**SKRIPSI**

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

**Menyetujui**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**



**Dr. Ratna Artha Windari, S.H.,M.H.**  
NIP. 198312152008122003



**I Gusti Ayu Apsari Hadi, S.H.,M.H.**  
NIP. 199001212023212041

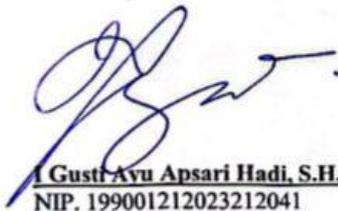
Skripsi Oleh Kadek Wida  
telah dipertahankan di depan dewan penguji  
Pada Hari Kamis, 10 Juli 2025

Dewan Penguji,



Dr. Ratna Artha Windari, S.H., M.H.  
NIP. 198312152008122003

(Ketua)



Gusti Ayu Apsari Hadi, S.H., M.H.  
NIP. 199001212023212041

(Anggota)



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

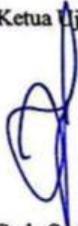
(Anggota)

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 : 10 Juli 2025

**Mengetahui**

Ketua Ujian,



Prof. Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H.,LL.M.  
NIP.198412272009121007

Sekretaris Ujian,



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

**Mengesahkan,**

Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial



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

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Kadek Wida  
Tempat, dan Tanggal Lahir : Gobleg, 24 Juli 2002  
NIM : 2114101176  
Progran Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul **“Implementasi Pasal 26 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Terhadap Perjanjian *Nominee* Oleh Warga Negara Asing Di Desa Gobleg Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng”** beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri dan tidak melakukan penjiplakan dan pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung risiko atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran atas etika keilmuan dalam karya ini atau klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Singaraja, 10 Juli 2025

Yang Membuat Pernyataan



Kadek Wida

2114101176

## PRAKATA

Puji syukur dipanjatkan dihadapan Ida Sang Hyang Widhi Wasa karena atas Asung Kertha Wara Nugraha-Nya, dapat diselesaikannya skripsi yang berjudul **“Implementasi Pasal 26 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Terhadap Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing Di Desa Gobleg Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng”**.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi untuk memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ilmu Hukum di Universitas Pendidikan Ganesha. Proses penyusunan skripsi ini tidak luput dari berbagai rintangan, hambatan, tantangan, dan permasalahan yang di hadapi. Tetapi, berkat petunjuk dan bimbingan Ida Sang Hyang Widhi Wasa serta berkat kerjasama, dorongan, arahan, bantuan, saran, dan kritik yang bersifat konstruktif dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. I Wayan Lasmawan, M.Pd., selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha serta seluruh staf yang telah memberikan motivasi, dukungan serta fasilitas sehingga penulis dapat melakukan penelitian dan menyelesaikan studi sesuai dengan rencana.
2. Bapak Prof. Dr. I Nengah Suastika, M.Pd. selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial yang telah memberikan motivasi dan fasilitas sehingga penulis dapat melakukan penelitian dan menyelesaikan studi sesuai rencana.
3. Bapak Dr. Made Sugi Hartono, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan yang telah memberikan motivasi dan fasilitas sehingga penulis dapat melakukan penelitian dan menyelesaikan studi sesuai rencana.
4. Ibu Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn selaku Koorprodi Ilmu Hukum sekaligus sebagai dosen penguji Proposal dan Skripsi, atas arahan dan motivasi serta dukungan yang diberikan dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Ibu Dr. Ratna Artha Windari, S.H.,M.H. selaku pembimbing I Penulis atas arahan dan motivasi serta dukungan yang diberikan terhadap penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

6. Ibu I Gusti Ayu Apsari Hadi, S.H.,M.H. selaku pembimbing II Penulis atas arahan dan motivasi serta dukungan yang diberikan terhadap penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Bapak Prof. Dr. I Wayan Kertih, M.Pd. sebagai Dosen Pembimbing Akademik yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha dan terima kasih atas segala ilmu yang telah diberikan selama ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Prodi Ilmu Hukum yang telah memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis.
9. Staff Pegawai Tata Usaha yang membantu penulis dalam pengurusan segala administrasi penulisan skripsi sampai terselesainya skripsi ini.
10. Kepada Perbekel Desa Gobleg I Made Separsa yang telah membantu saya dalam pembuatan karya ini sehingga telah selesai dan berjalan dengan lancar.
11. Kepada Kantor Notaris/PPAT I Kadek Pelo Periyawan SH.,M.Kn. yang telah banyak memberikan informasi sehingga bisa penulis menyelesaikan skripsi ini.
12. Kepada masyarakat setempat dan masyarakat yang melakukan perjanjian yang telah membantu saya dalam pembuatan karya ini sehingga telah selesai dan berjalan dengan lancar.
13. Kepada Kedua Orang Tua Penulis Wayan Radiasa dan Made Derni, serta kakak dan adik penulis Putu Adi Suara dan Komang Aldi Saputra, yang telah memberikan banyak dukungan moral maupun materil, memberikan doa, motivasi dan menemani penulis dalam keadaan susah maupun senang sehingga penulis bisa mencapai gelar sanjana ini.
14. Kepada seluruh saudara-saudara saya yang tinggal di Desa Gobleg saya ucapkan terima kasih telah dengan tulus membantu saya dalam mengerjakan karya akhir ini dan selalu memberikan support untuk meraih gelar Sarjana Hukum
15. Teman-teman seperjuangan, saudara tak sedarah saya, I Gusti Ngurah Darmaputra, I Gede Angga Aditya Putra, Putu Budi Utama, I Gede Eka Pratama, I Wayan Sunawan, dan teman-teman kelas E program studi Ilmu Hukum Angkatan 2021, terima kasih atas segala motivasi serta dukungannya kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

16. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu tentunya yang telah memberikan dukunan selama proses studi serta dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Tuhan senantiasa memberikan karunia atas budi baik dari semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa apa yang tersaji dalam skripsi ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan kemampuan yang penulis miliki. Untuk itu 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, 10 Juli 2025

Penulis



## DAFTAR ISI

|   |    |
|---|----|
| PRAKATA.....  | i  |
| ABSTRAK .....   | iv |
| ABSTRACT.....   | v  |
| DAFTAR ISI.....   | vi |
| BAB I.....  | 1  |
| PENDAHULUAN .....   | 1  |
| 1.1. Latar Belakang.....  | 1  |
| 1.2. Identifikasi Masalah .....   | 8  |
| 1.3. Pembatasan Masalah .....   | 9  |
| 1.4. Rumusan Masalah .....  | 10 |
| 1.5. Tujuan Penelitian.....   | 10 |
| 1.6. Manfaat Penelitian.....  | 11 |
| BAB II.....   | 13 |
| KAJIAN PUSTAKA .....  | 13 |
| 2.1. Tinjauan Umum tentang Hukum Perjanjian .....                             | 13 |
| 2.1.1. Pengertian Perjanjian.....   | 13 |
| 2.1.2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian .....                                   | 17 |
| 2.1.3. Unsur-unsur Perjanjian .....   | 19 |
| 2.1.4. Asas-Asas Perjanjian .....   | 22 |
| 2.1.5. Bentuk Bentuk Perjanjian.....  | 24 |
| 2.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian <i>Nominee</i> .....                     | 28 |
| 2.2.1 Pengertian Perjanjian <i>Nominee</i> .....                              | 28 |
| 2.2.2. Bentuk Perjanjian <i>Nominee</i> .....                                 | 31 |
| 2.2.3. Akibat Hukum Perjanjian <i>Nominee</i> Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah | 34 |
| 2.3. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....   | 36 |
| 2.3.1. Pengertian Tanah .....   | 36 |
| 2.3.2. Status Kepemilikan Tanah .....   | 37 |
| 2.3.3 Konflik dan Sengketa Tanah .....  | 40 |
| 2.4. Tinjauan Umun Tentang Hak Atas Tanah.....                                | 41 |
| 2.4.1. Jenis-jenis Hak Atas Tanah .....                                       | 41 |
| 2.4.2. Pengaturan dan Perlindungan Hak Atas Tanah.....                        | 46 |
| 2.4.3. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria .....                              | 48 |
| 2.4.4. Kedudukan WNA di Indonesia.....  | 50 |
| 2.5. Tinjauan umun tentang Notaris .....                                      | 52 |
| 2.5.1. Jabatan notaris.....   | 52 |
| 2.5.2. Kode Etik Notaris.....   | 54 |

|   |            |
|---|------------|
| 2.5.3. Peraturan Jabatan Notaris.....   | 57         |
| 2.5.4. Peran Dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Mengeluarkan Akta-Akta Sebagai Sarana Penguasaan Tanah Oleh WNA .....  | 59         |
| <b>BAB III.....</b>   | <b>62</b>  |
| <b>METODE PENELITIAN .....</b>  | <b>62</b>  |
| 3.1. Jenis Penelitian.....  | 62         |
| 3.2. Sifat Penelitian .....   | 64         |
| 3.3. Data dan Sumber Data .....   | 65         |
| 3.4. Teknik Pengumpulan Data .....  | 67         |
| 3.5. Teknik Penentuan Sampel Penelitian .....   | 69         |
| 3.6. Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....  | 70         |
| <b>BAB IV .....</b>   | <b>72</b>  |
| <b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>   | <b>72</b>  |
| 4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....  | 72         |
| 4.2. Hasil Penelitian.....  | 76         |
| 4.2.1. Mekanisme Perjanjian <i>Nominee</i> Yang Dilakukan Oleh Warga Negara Asing Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Desa Gobleg, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng..... | 76         |
| 4.2.2. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Pelaksanaan Perjanjian <i>Nominee</i> Ini Bagi Para Pihak Di Desa Gobleg, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng....                         | 81         |
| 4.3. Pembahasan.....  | 86         |
| 4.3.1 Mekanisme Perjanjian <i>Nominee</i> Yang Dilakukan Oleh Warga Negara Asing Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Desa Gobleg, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng.....  | 86         |
| 4.3.2 Akibat Hukum Yang Timbul Dari Pelaksanaan Perjanjian <i>Nominee</i> Ini Bagi Para Pihak Di Desa Gobleg, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng....                          | 96         |
| <b>BAB V .....</b>  | <b>106</b> |
| <b>PENUTUP.....</b>   | <b>106</b> |
| 5.1. Simpulan .....   | 106        |
| 5.2. Saran .....  | 107        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>  | <b>109</b> |
| <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>  | <b>116</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Tabel 1. Jumlah Penduduk Di Desa Gobleg .....</b>                 | <b>74</b> |
| <b>Tabel 2. Pendidikan Terahir Berdasarkan Kartu Keluarga.....</b>   | <b>75</b> |
| <b>Tabel 3. Jumlah Kepala Keluarga Berdasarkan Banjar Dinas.....</b> | <b>75</b> |

