

**TESIS**  
**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA**  
**WARGA NEGARA ASING DENGAN WARGA**  
**NEGARA INDONESIA**



**Diajukan Oleh:**  
**LENI**  
**NIM. 2120216320050**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET, DAN**  
**TEKNOLOGI**  
**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN**  
**BANJARMASIN**  
**2023**

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA  
WARGA NEGARA ASING DENGAN WARGA  
NEGARA INDONESIA**

**TESIS**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister  
Dalam Program Magister Kenotariatan  
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh:  
LENI  
NIM. 2120216320050**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET, DAN  
TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
2023**

# PENGESAHAN REVISI TESIS

Akibat Hukum Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia

disusun oleh

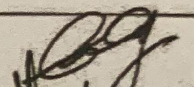
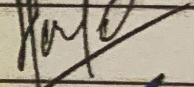
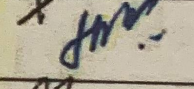
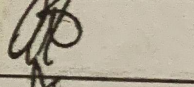
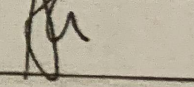
Nama : Leni, S.H

NIM : 2120216320050

Telah dipertahankan di depan dewan Penguji

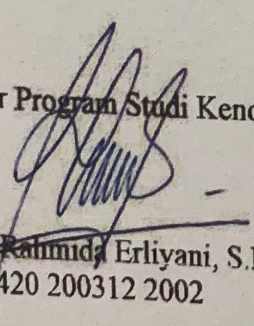
Pada Tanggal:

## Susunan Penguji


No	Nama	JABATAN	Tanda Tangan
1	Prof.Mirza Satria Buana, S.H., M.H., Ph.D.	Ketua Penguji	
2	Dr Hj Noor Hafidah, S.H.,M.Hum	Sekretaris	
3	Dr.Saprudin, S.H.,LL.M	Anggota	
4	Dr.Hj.Erlina, S.H.,M.H	Anggota	
5	Prof.Dr.Ahmad Syaafi, S.H.,M.H	Anggota	

## Mengetahui

Koordinator Program Studi Kenotariatan

  
Prof.Dr.Hj.Rahmida Erliyani, S.H.,M.H  
NIP.19730420 200312 2002

Dekan

  
Prof.Dr.Achmad Faishal, S.H.,M.H  
NIP.197506152003121001

FAKULTAS  
HUKUM

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : LENI, S.H

NIM : 2120216320050

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung  
Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : AKIBAT HUKUM PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA WARGA  
NEGARA ASING DENGAN WARGA NEGARA INDONESIA

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 10 Juli 2023  
Yang membuat Pernyataan

Leni, S.H





**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**  
**PASCASARJANA**

**SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI**

NOMOR : 521/UN8.4/SE/2023

Sertifikat ini diberikan kepada:

**Leni**

Dengan Judul Tesis:

**Implikasi Maraknya Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia**

**Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi  $\leq 20\%$ , dan dinyatakan Bebas dari Plagiasi.**

Banjarmasin, 14 September 2023

Direktur,



Prof. Dr. P. Danang Biyatmoko, M.Si.

NIP. 196805071993031020

## RINGKASAN

### AKIBAT HUKUM PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA WARGA NEGARA ASING DENGAN WARGA NEGARA INDONESIA

Oleh :  
Leni,<sup>1</sup> Mirza Satria Buana<sup>2</sup>, Noor Hafidah<sup>3</sup>

Penyeludupan hukum melalui perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama di Indonesia oleh Warga Negara Asing dalam upaya penguasaan atas tanah dan bangunan di Indonesia menimbulkan kerugian bagi masyarakat Indonesia yang telah diketahuinya bahwa hal tersebut adalah bentuk penyimpangan atau penyelundupan hukum dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan baik keperdataan ataupun pertanahan. Perjanjian. Berdasarkan keabsahannya, perjanjian *nominee* sama sekali tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia khususnya dalam hukum perjanjian Indonesia, dan tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas, sehingga dapat dikatakan mengandung pengertian yang kosong/norma kosong, karena perjanjian *nominee* dapat dikategorikan sebagai penyeludupan hukum.

Tujuan dari penelitian ini yakni untuk mengetahui keabsahan dan perbandingan perjanjian *nominee* di Indonesia dengan negara-negara lain,serta menganalisis berdasarkan sistem hukum dan aturan hukum dari negara-negara lain sehingga dapat dibandingkan dan diambil sebagai contoh yang dapat memperlengkapi peraturan perjanjian di Indonesia. Penelitian ini juga meneliti akibat hukum dari perjanjian pinjam nama (*nominee*) oleh warga negara asing dan akibat hukum bagi Notaris yang terlibat dalam pembuatan akta notaris perjanjian *nominee* di dalam upaya penguasaan hak milik atas tanah di Indonesia berdasarkan contoh kasus nyata.

Akibat Hukum, lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Berdasarkan contoh kasus, seorang notaris diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan penyimpangan atau penyeludupan hukum yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan baik keperdataan ataupun pertanahan yaitu, dengan sengaja memberi jalan menyimpang dari ketentuan umum yang berlaku agar warga negaa asing dapat memiliki hak atas tanah secara langsung dengan menggunakan Akta Notaris/ Perjanjian Notaris.

---

<sup>1</sup> NPM :2120216320050

<sup>2</sup> Pembimbing Utama

<sup>3</sup> Pembimbing Pendamping

# LEGAL CONSEQUENCE OF NOMINEE AGREEMENT BETWEEN FOREIGN CITIZEN AND INDONESIAN CITIZEN

By

Leni<sup>1</sup>, Mirza Satria Buana<sup>2</sup>, Noor Hafidah<sup>3</sup>

Master of Notarial Studies Program, Lambung Mangkurat University. 115 pages

## ABSTRACT

Keywords: *Nominee Agreement, Foreign Citizen, Indonesian Citizen, Notary Public*

Land acquisition in Indonesia based on positive law is regulated for Indonesian citizens and also foreign citizens, but only specially in a form of right of usufruct and right of lease but only specifically in the form of usufructuary right and lease right, nevertheless there are still many foreigners who want secretly to have ownership right to land which is certainly contrary to positive law in Indonesia, namely by using a nominee agreement or name borrowing agreement. The objective of this research are to analyze the comparative study of validity of nominee agreement in Indonesia with other countries (Singapore, Thailand, the Philippines, Malaysia, U.K.) and how to resolve cases of nominee agreements involving notaries with parties involved in Indonesia and how to resolve the cases of nominee agreement by involving Notaries Public with parties involved in Indonesia. The research method used is a normative legal research. The results of this research analysis are firstly, nominee agreement is completely unknown in the Indonesian legal system, especially in Indonesian contract law, so it can be concluded that there is vacuum of law because nominee agreements can be categorized as fraudulent creation of point of contacts (*fraus legis*). Secondly, the legal consequence for a Notary Public involved in making a nominee agreement as an effort of fraudulent creation of point of contacts is the Notary Public is obliged to be held liable for his action, namely such agreement shall be legally annulled and he is punished to pay for losses made without revocation of the position of Notary Public. Thus, the government needs to make a regulation on nominee agreement, especially related to land rights and the Indonesian government follows the steps of the Thailand and The Philippines governments which specifically prohibit all forms of nominee practices by adding a provision in the Basic Agrarian Law. There is also a need for more commensurate sanction for a Notary Public involved in fraudulent creation of point of contacts (*fraus legis*).

Certified by

Drs. Werhan Aswin, S.H., M.H., M.Div  
Authorized Sworn Translator

<sup>1</sup> Student number: 2120216320050

<sup>2</sup> Supervisor

<sup>3</sup> Co-supervisor





# AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE ANTARA WARGA NEGARA ASING DENGAN WARGA NEGARA INDONESIA

## ABSTRAK

Oleh:

Leni<sup>4</sup>, Mirza Satria Buana<sup>5</sup>, Noor Hafidah,<sup>6</sup>

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci: Perjanjian Nominee; Warga Negara Asing; Warga Negara Indonesia; Notaris

Penguasaan atas tanah di Indonesia secara hukum positif diatur untuk warga negara Indonesia dan juga untuk warga negara asing, namun hanya khusus dalam bentuk hak pakai dan hak sewa, namun masih banyak warga asing yang ingin memiliki hak milik atas tanah yang tentunya bertentangan dengan hukum positif di Indonesia secara diam-diam, yaitu dengan cara menggunakan perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama. Sehingga penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tentang bagaimana perbandingan keabsahan antara perjanjian *nominee* di Indonesia dengan negara-negara lain (Singapura, Thailand, Filipina, Malaysia, Inggris) dan bagaimana penyelesaian kasus perjanjian *nominee* yang melibatkan Notaris dengan pihak yang terlibat di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Hasil dari analisis pembahasan ini adalah *pertama*, perjanjian *nominee* sama sekali tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia khususnya dalam hukum perjanjian Indonesia, sehingga dapat dikatakan mengandung pengertian yang kosong/norma kosong, karena perjanjian *nominee* dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum. *Kedua*, akibat hukum untuk Notaris/PPAT yang terlibat dalam pembuatan perjanjian *nominee* dalam upaya penyelundupan hukum, Notaris diwajibkan mempertanggungjawabkan perbuatannya didepan hukum yakni dengan dibatalkannya secara hukum dan dihukum untuk membayar kerugian yang dibuat tanpa pencabutan jabatan Notaris. Sehingga pemerintah perlu untuk membuat suatu peraturan yang mengatur mengenai perjanjian pinjam nama (*nominee*) terutama terkait dengan hak atas tanah dan pemerintah Indonesia mengikuti langkah pemerintah Thailand dan Filipina yang secara khusus melarang segala bentuk praktik pinjam nama (*nominee*) dengan menambahkan ketentuan dalam UUPA. Perlu juga adanya sanksi yang lebih sepadan untuk Notaris yang terlibat dalam penyelundupan hukum.

---

<sup>4</sup> NPM :2120216320050

<sup>5</sup> Pembimbing Utama

<sup>6</sup> Pembimbing Pendamping



## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan dan Juruselamat Yesus Kristus atas kasih, anugerah dan berkat-Nya yang selalu mengalir, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE ANTARA WARGA NEGARA ASING DENGAN WARGA NEGARA INDONESIA**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
2. Ibu Prof. Dr.Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
3. Bapak Prof. Mirza Satria Buana, S.H., M.H., Ph.D. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
4. Ibu Dr.Hj.Noor Hafidah, S.H., M.H. Hum, selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang senantiasa membimbing, memberikan arahan dan masukan serta memotivasi penulis dalam penulisan tesis ini
5. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini
6. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
7. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
8. Orang Tua terkasih dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini
9. Teman-teman saudara seiman saudara dalam Kristus terkasih yang telah banyak mendukung dalam doa , memberi semangat, dan memotivasi untuk menempuh dan menyelesaikan studi ini

10. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2021 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, 10 Juli 2023

Leni, S.H

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL DEPAN</b> .....	i
<b>HALAMAN JUDUL DALAM</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN</b> .....	iv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Keaslian Penelitian.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	9
E. Tinjauan Pustaka.....	11
1. Kerangka Konseptual .....	11
2. Tinjauan Teoritik.....	14
F. Metode Penelitian .....	34
1. Jenis Penelitian .....	34
2. Tipe Penelitian .....	35
3. Sifat Penelitian.....	35
4. Pendekatan Penelitian.....	36
5. Jenis Bahan Hukum .....	37
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	39
7. Pengelolaan dan Analisis Bahan Hukum.....	39
G. Sistematika Penelitian.....	40



<b>BAB II PERBANDINGAN SISTEM HUKUM ANTARA PERJANJIAN NOMINEE DI INDONESIA DENGAN NEGARA-NEGARA LAIN (SINGAPURA, THAILAND, FILIPINA, MALAYSIA, INGGRIS .....</b>	<b>41</b>
A. Keabsahan Hukum Tentang Perjanjian <i>Nominee</i> di Indonesia.....	41
B. Perbandingan Keabsahan <i>Perjanjian Nominee</i> di Negara-Negara Asia.....	48
C. Perbandingan Perjanjian <i>Nominee</i> di Negara Inggris .....	51
<b>BAB III PENYELESAIAN KASUS PERJANJIAN NOMINEE YANG MELIBATKAN NOTARIS DI INDONESIA .....</b>	<b>58</b>
A. Penyelesaian Kasus Penyeludupan Hukum Berdasarkan Surat Putusan Terkait Perjanjian <i>Nominee</i> .....	58
B. Akibat Hukum Bagi Notaris PPAT dalam Pembuatan Perjanjian <i>Nominee</i>	79
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>95</b>
A. Kesimpulan .....	95
B. Saran .....	97
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>98</b>

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1.</b> Perbandingan Hak atas Tanah untuk WNA di Negara-Negara Asia .....	54
<b>Tabel 2.</b> Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Sengketa antara Karpika Wati dengan Alan Maurice Pons .....	74