

**SKRIPSI**

**PERJANJIAN *NOMINEE* UNTUK MENDAPATKAN  
HAK MILIK ATAS TANAH OLEH  
WARGA NEGARA ASING**



Diajukan oleh

**NOR ASISKA HANDAYANI  
NIM. 1610211220061**

**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN  
TEKNOLOGI  
Banjarmasin, Maret, 2023**

**SKRIPSI**

**PERJANJIAN *NOMINEE* UNTUK MENDAPATKAN  
HAK MILIK ATAS TANAH OLEH  
WARGA NEGARA ASING**



Diajukan oleh

**NOR ASISKA HANDAYANI  
NIM. 1610211220061**

**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN  
TEKNOLOGI  
Banjarmasin, Maret, 2023**

**PERJANJIAN *NOMINEE* UNTUK MENDAPATKAN  
HAK MILIK ATAS TANAH OLEH  
WARGA NEGARA ASING**

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat



Diajukan oleh

**NOR ASISKA HANDAYANI  
NIM. 1610211220061**

**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN  
TEKNOLOGI  
Banjarmasin, Maret, 2023**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PERJANJIAN *NOMINEE* UNTUK MENDAPATKAN  
HAK MILIK ATAS TANAH OLEH  
WARGA NEGARA ASING**


Diajukan Oleh


**NOR ASISKA HANDAYANI  
NIM. 1610211220061**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji  
pada hari Rabu tanggal 08 Maret 2023 dan  
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

  
**Dr. Djoni S. Gozali, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196106191986031015

  
**Hj. Syahrida, S.H., M.H.**  
NIP. 197401161998022001

Diketahui,  
Banjarmasin, Maret 2023  
Ketua Program,

  
**Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.**  
NIP. 198309032009121002

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PERJANJIAN *NOMINEE* UNTUK MENDAPATKAN  
HAK MILIK ATAS TANAH OLEH  
WARGA NEGARA ASING**

Diajukan Oleh


**NOR ASISKA HANDAYANI  
NIM. 1610211220061**

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan  
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 145 /UN8.1.11/SP/2023

Tanggal : 17 MAR 2023

Disahkan  
Dekan,

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

## **PENETAPAN PANITIAN PENGUJI**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan  
di depan sidang panitia penguji

pada hari Rabu tanggal 08 Maret 2023  
dengan susunan panitia penguji

---

### **SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI**

Ketua/Anggota : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.  
Sekretaris/Anggota : Rahmat Budiman, S.H., LL.M.  
Anggota : 1. Dr. Djoni S. Gozali, S.H., M.Hum.  
2. Hj. Syahrida, S.H., M.H.  
3. Junaidi Arif, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 536/UN8.1.11/SP/2023

Tanggal : 27 Februari 2023

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nor Asiska Handayani  
Nomor Induk Mahasiswa : 1610211220061  
Tempat/Tanggal Lahir : Tabalong/18 Februari 1999  
Program Kekhususan : Perdata  
Bagian Hukum : Perdata  
Program : Program Sarjana (S1)  
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

### PERJANJIAN *NOMINEE* UNTUK MENDAPATKAN HAK MILIK

#### ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING

merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 08 Februari 2023

Yang membuat pernyataan,



Nor Asiska Handayani

NIM. 1610211220061

## MOTO

Raihlah ilmu, dan untuk meraih ilmu belajarlah tenang dan sabar.  
(Umar bin Khattab)

## PERSEMBAHAN

**Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridho-Nya yang tiada henti hingga Penulis dapat sampai pada tahap ini, yaitu pada tahap selesainya skripsi Penulis. Skripsi ini dipersembahkan dan diperuntukkan bagi orang-orang yang Penulis sayangi dan cintai:**

### Ayahnda dan ibunda tercinta

**Fajerianor dan Normah** yang telah memberikan dukungan moril maupun materiil serta doa yang tiada henti untuk kesuksesan saya dalam mencapai cita-cita. Terimakasih atas semua cinta yang telah ayah dan ibu berikan kepada saya. Salam cinta dan peluk untuk ayah dan ibu.

### Adik tersayang

Diucapkan terimakasih kepada adik tersayang **Muhammad Aldianor** atas dorongan, motivasi dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Terimakasih dan sayang saya untuk adik.

### Dosen Pembimbing Skripsi

Terimakasih kepada Bapak **Dr. Djoni S. Gozali, S.H., M.Hum.** dan Ibu **Hj. Syahrida, S.H., M.H.** atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.



## RINGKASAN

Nor Asiska Handayani. Maret 2023. **PERJANJIAN *NOMINEE* UNTUK MENDAPATKAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 68 halaman. Pembimbing Utama: Dr. Djoni S. Gozali, S.H., M.Hum., dan Pembimbing Pendamping: Hj. Syahrida, S.H., M.H.

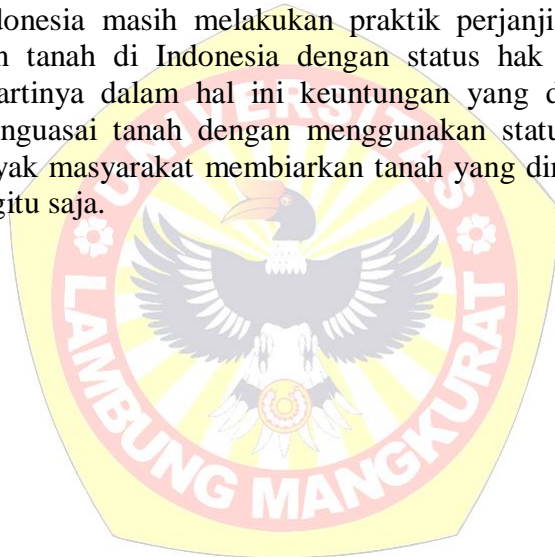
Salah satu sistem hukum yang berlaku di Indonesia yaitu sistem hukum positif. Penjelasan dalam hal substansi hukum tertulis, yaitu perundang-undangan dan hukum kebiasaan. Perjanjian merupakan awal dari adanya suatu perbuatan untuk melakukan sesuatu dan dengan dilaksanakannya perjanjian tersebut telah menimbulkan suatu hubungan hukum. Pada saat ini permasalahan mengenai tanah di Indonesia sangatlah publik, yaitu mengenai warga negara asing menguasai hak tanah dengan status hak milik sering terjadi, hal ini bertentangan dengan sistem hukum di Indonesia khususnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Secara tidak langsung Pasal tersebut menegaskan bahwa warga negara asing tidak dapat menguasai tanah dengan status hak milik. Namun, walaupun begitu warga negara asing masih saja mencari cara untuk dapat menguasai tanah dengan status hak milik, salah satunya dengan melakukan perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*). Untuk mengatasi terjadinya perjanjian *nominee* yang merupakan suatu bentuk dari penyelundupan hukum, maka perlunya dibuat suatu peraturan yang secara tegas dan khusus mengenai perjanjian *nominee* terutama dalam penguasaan tanah menggunakan status hak milik. Selain itu, pihak masyarakat diharapkan untuk lebih meningkatkan produktivitas dari tanah-tanah yang dimilikinya sehingga dapat meminimalisasikan penguasaan tanah dengan status hak milik.

Manfaat dari penelitian skripsi adalah sebagai sumber pengetahuan bagi para akademisi mengenai pengaturan perjanjian *nominee* dalam penguasaan hak milik atas tanah menggunakan status hak milik. Selain itu, hasil penelitian ini bisa digunakan sebagai bahan referensi dan pengkajian lebih lanjut di bidang ilmu hukum.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau doktrinal, yaitu penelitian yang memperoleh bahan hukum dengan cara mengumpulkan dan menganalisa peraturan perundang-undangan dan studi kepustakaan yang bersangkutan sesuai dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier. Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu mendeskripsikan secara spesifik mengenai objek penelitian dan menganalisa rumusan masalah berdasarkan fakta yang ditemukan oleh penulis baik melalui literatur, artikel, maupun jurnal-jurnal hukum melalui tipe penelitian terhadap sistematika hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa :

1. Dalam ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata menyiratkan dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian *Nominaat* (perjanjian bernama) dan perjanjian *Innominaat* (perjanjian tidak bernama). Dalam hal ini, Perjanjian *nominee* merupakan salah satu perjanjian *innominaat* yang sering digunakan untuk penguasaan atas tanah dengan status hak milik. Perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama adalah perjanjian dengan menggunakan kuasa, yang mana perjanjian tersebut menggunakan nama WNI dan pihak WNI menyerahkan surat kuasa kepada orang asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah yang dimilikinya. Perjanjian *nominee* ini disebut sebagai bentuk suatu penyelundupan hukum karena tidak sinkron dengan hukum yang berlaku serta tidak memiliki kekuatan hukum yang pasti. Perjanjian ini juga telah melanggar salah satu syarat objektif dari perjanjian yaitu sebab yang halal, sehingga perjanjian ini batal demi hukum.
2. Adapun faktor utama yang menyebabkan warga negara asing dan warga negara Indonesia masih melakukan praktik perjanjian *nominee* dalam penguasaan tanah di Indonesia dengan status hak milik yaitu faktor ekonomi, artinya dalam hal ini keuntungan yang didapat lebih besar karena menguasai tanah dengan menggunakan status hak milik, serta masih banyak masyarakat membiarkan tanah yang dimilikinya dibiarkan kosong begitu saja.



Nor Asiska Handayani. Maret 2023. **PERJANJIAN *NOMINEE* UNTUK MENDAPATKAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 68 halaman. Pembimbing Utama: Dr. Djoni S. Gozali, S.H., M.Hum. dan Pembimbing Pendamping: Hj. Syahrida, S.H., M.H.

## ABSTRAK

Perjanjian *nominee* dikategorikan sebagai perjanjian *innominaat* (perjanjian tak bernama). Perjanjian *nominee* atau sering juga disebut sebagai perjanjian pinjam nama, perjanjian ini sering dilakukan oleh warga negara asing untuk mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia dengan menggunakan nama dari warga negara Indonesia. Perjanjian *nominee* ini pada hakikatnya dimaksudkan untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada warga negara asing selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana hukum Indonesia dalam mengatur perjanjian *nominee* dan faktor dari perjanjian *nominee* ini masih sering dilakukan dalam praktik penguasaan hak milik atas tanah. Jenis penelitian yang digunakan yaitu hukum normatif dan sifat penelitian yang digunakan yaitu deskriptif analitis. Hasil dari penelitian ini yaitu perjanjian *nominee* di Indonesia dapat dinyatakan tidaklah sinkron dengan hukum yang berlaku serta tidak memiliki kekuatan hukum yang pasti, hal ini dikarenakan suatu perjanjian *nominee* yang dilaksanakan oleh pihak WNA dan WNI bukan termasuk perjanjian yang sah, sehingga dapat dikatakan sebagai penyelundupan hukum dan melanggar syarat objektif dari perjanjian sehingga dapat mengakibatkan batal demi hukum. Faktor yang menyebabkan masih sering dilakukannya praktik perjanjian *nominee* dalam penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing dan warga negara Indonesia yaitu faktor ekonomi, dimana dengan melakukan perjanjian *nominee* dapat memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, terutama bagi pihak warga negara asing. Selain itu, beberapa masyarakat membiarkan tanah tersebut tidak digunakan atau dibiarkan kosong, sehingga memberikan celah bagi warga negara asing untuk membeli tanah tersebut.

**Kata Kunci :** *Perjanjian Nominee, Hak Milik, Warga Negara Asing.*

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur dihaturkan pada Allah SWT, karena atas segala rahmat dan karunia-Nya lah penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: **“PERJANJIAN *NOMINEE* UNTUK MENDAPATKAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING”**. Skripsi ini dipersembahkan kepada semua pihak yang selama ini telah mendukung penulis terutama pada kedua orang tua yakni Bapak Fajerianor dan Ibu Normah yang sudah melimpahkan segenap curahan kasih sayangnya untuk penulis.

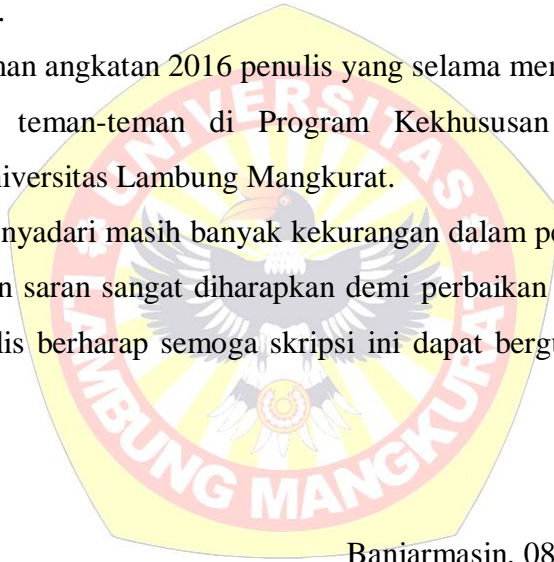
Penulis menyadari bahwa di dalam penulisan skripsi ini, penulis mendapat banyak bimbingan, petunjuk dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
2. Bapak Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum.
3. Bapak Dr. Djoni S. Gozali, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Ketua. Terima kasih atas arahan dan masukan yang sangat berguna selama berlangsungnya penulisan skripsi ini dan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
4. Ibu Syahrida, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Pendamping. Terima kasih telah bersedia meluangkan waktu dan pikirannya untuk memberikan arahan maupun masukan yang sangat berguna kepada penulis, selama berlangsungnya penulisan skripsi ini dan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah mendidik dan membimbing penulis beragam ilmu pengetahuan selama menjalani pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
6. Saudara penulis, Muhammad Aldianor dan seluruh keluarga besar yang telah memberikan dukungan moril serta banyak membantu penulis serta

memberikan nasehat-nasehat yang berharga selama menjalani proses perkuliahan sehingga skripsi ini dapat selesai.

7. Teman-teman penulis, Tina, Hesty, Alma, Septi, Dwita, Yusiva, Normi, Widya, Mona, Cendy, Lidya, Husna, Ryhma, Anggi, Istiqomah, Rika, Ayu, dan Maulida.
8. Terimakasih kepada Organisasi selama kuliah yaitu Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) dan juga pengurus khususnya komsat ULM BJM, Kelompok Studi Islam (KSI) Al-Mizan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan penulis banyak pembelajaran dan pengalaman ilmu yang membantu penulis hingga sekarang serta seluruh rekan anggota yang memberi dukungan dalam banyak hal.
9. Teman-teman angkatan 2016 penulis yang selama menjalani perkuliahan, khususnya teman-teman di Program Kekhususan Perdata Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, sehingga kritik dan saran sangat diharapkan demi perbaikan di masa yang akan datang serta penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna bagi penelitian selanjutnya.



Banjarmasin, 08 Februari 2023

Penulis,

Nor Asiska Handayani

NIM. 1610211220061

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL LUAR.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN JUDUL DAN PERSYARATAN GELAR .....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI.....	vii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vii
MOTO DAN PERSEMBAHAN .....	viii
RINGKASAN.....	ix
ABSTRAK .....	xi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xii
DAFTAR ISI .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Keaslian Penelitian.....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	8
E. Metode Penelitian.....	9
1. Jenis Penelitian.....	9
2. Tipe Penelitian .....	9
3. Sifat Penelitian .....	9
4. Jenis Bahan Hukum.....	10
5. Pengumpulan Bahan Hukum .....	11
6. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum .....	12
F. Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>14</b>
A. Pengertian Perjanjian.....	14
B. Syarat Sahnya Perjanjian .....	16

C. Asas-asas dalam Perjanjian.....	18
D. Perjanjian Pinjam Nama ( <i>Nominee</i> ).....	21
E. Hak Atas Tanah.....	27
F. Pemberian Kuasa.....	32
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	39
A. Pengaturan Perjanjian <i>Nominee</i> dalam Hukum Indonesia .....	39
B. Praktik Perjanjian <i>Nominee</i> dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah ..	53
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	67
A. Simpulan.....	67
B. Saran.....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>69</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b>	

