

**SKRIPSI**

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH  
WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN  
NOMINEE DI INDONESIA**



**Oleh:**

**CANDRA YUDA**

**1700024229**

**SKRIPSI INI DIAJUKAN UNTUK MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM PADA  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN**

**TAHUN 2022**

**THESIS**

**JURIDICAL ANALYSIS OF LAND OWNERSHIP BY  
FOREIGN CITIZENS THROUGH NOMINEE  
AGREEMENT IN INDONESIA**



Written by:

**CANDRA YUDA**

**1700024219**

**THIS THESIS IS SUBMITTED TO OBTAIN A BAGRADE OF LAW DEGREE IN THE  
STUDY PROGRAM OF LAW, AHMAD DAHLAN UNIVERSITY**

**FACULTY OF LAW**

**AHMAD DAHLAN UNIVERSITY**

**2022**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH  
WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN  
NOMINEE DI INDONESIA**

SKRIPSI INI DIAJUKAN UNTUK MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM PADA  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN



Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sobirin Malian".

**Dr. Sobirin Malian, S.H., M.Hum.**

**NIPM: 19641028201810111253959**

**APROVAL PAGE**

**JURIDICAL ANALYSIS OF LAND OWNERSHIP BY  
FOREIGN CITIZENS THROUGH NOMINEE  
AGREEMENT IN INDONESIA**

**THIS THESIS IS SUBMITTED TO OBTAIN A BAGRADE OF LAW DEGREE IN THE  
STUDY PROGRAM OF LAW, AHMAD DAHLAN UNIVERSITY**



**Supervisor:**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sobirin Malian", is written over a light blue grid background.

**Dr. Sobirin Malian , S.H., M.Hum.**




**NIPM: 196410282018101111253959**

**EXAMINOR BOARD APPROVAL PAGE**

**JURIDICAL ANALYSIS OF LAND OWNERSHIP BY  
FOREIGN CITIZENS THROUGH NOMINEE  
AGREEMENT IN INDONESIA**

**At the Date:**

**THE AXAMINER BOARD**

	<b>Name</b>	<b>Signature</b>
<b>Chairman</b>	: <u>Dr. Sobirin Malian , S.H., M.Hum.</u>	
<b>Examiner I</b>	: <u>Wihandriati, SH. CN</u>	
<b>Examiner II</b>	: <u>Muhammad Farid Alwajidi, S.H., M.Kn.</u>	

**Apployed by,**

**Dean Faculty of Law**

**University Ahmad Dahlan**



**Dr. H. Megawati, S.H., M.Hum**

**NIPM: 9580607 202309 010 0584069**

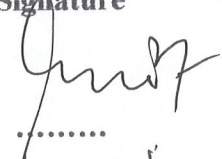
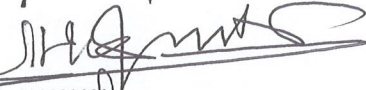



**EXAMINOR BOARD APPROVAL PAGE**

**JURIDICAL ANALYSIS OF LAND OWNERSHIP BY  
FOREIGN CITIZENS THROUGH NOMINEE  
AGREEMENT IN INDONESIA**

**At the Date:**

**THE AXAMINER BOARD**

	<b>Name</b>	<b>Signature</b>
<b>Chairman</b>	: <u>Dr. Sobirin Malian , S.H., M.Hum.</u>	 .....
<b>Examiner I</b>	: <u>Wihandriati, SH. CN</u>	 .....
<b>Examiner II</b>	: <u>Muhammad Farid Alwajdi, S.H., M.Kn.</u>	 .....

**Apployed by,**

**Dean Faculty of Law**

**University Ahmad Dahlan**



**Dr. H. Megawati, S.H., M.Hum**

**NIPM: 19580607 202309 010 0584069**

## PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Candra Yuda

NIM : 1700024229

Email : [candrayuda212@gmail.com](mailto:candrayuda212@gmail.com)

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Tugas Akhir : ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH  
WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN NOMINEE INDONESIA

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar kesarjanaan baik di Universitas Ahmad Dahlan maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian/implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing akademik dan narasumber penelitian.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Ahmad Dahlan.

Yogyakarta,

  
  
Candra Yuda

## PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Candra Yuda

Nim : 1700024229

Email : [candra1700024229@webmail.uad.ac.id](mailto:candra1700024229@webmail.uad.ac.id)

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

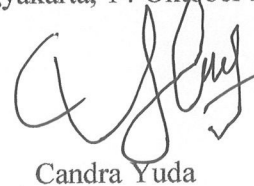
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH  
WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN NOMINEE DI INDONESIA

Dengan ini saya menyerahkan hak sepenuhnya kepada Pusat Sumber Belajar Universitas Ahmad Dahlan untuk menyimpan, mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya ini dengan mengacu pada ketentuan akses tugas akhir elektronik sebagai berikut (beri tanda pada kotak) :

Saya mengizinkan karya saya tersebut diunggah ke dalam aplikasi Repository Pusat Sumber Belajar Universitas Ahmad Dahlan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

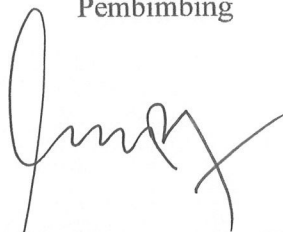
Yogyakarta, 14 Oktober 2022



Candra Yuda

Mengetahui,

Pembimbing



**Dr. Sobrin Malian, S.H., M.Hum.**

**NIPM : 196410282018101111252959**



## HALAMAN MOTTO

“Angin tidak berhembus untuk menggoyangkan pepohonan, melainkan menguji kekuatan akarnya.” (Ali bin Abi Thalib)”

“Boleh jadi keterlambatanmu dari suatu perjalanan adalah keselamatanmu, boleh jadi tertundanya pernikahanmu adalah suatu keberkahan.” – (Quraish Shihab)

“The best way to get started is to quit talking and begin doing.” (Walt Disney)

“Penakut tak pernah memulai, pecundang tak pernah menyelesaikan, pemenang tak pernah berhenti.” (Jack Ma)

“Untuk sebagian kondisi dalam hidup yang dirasa telah melampaui batas diri. Ingat, kita tidak harus menang, kita tidak harus keras kepala, kita hanya perlu bertahan.” (Candra Yuda)

“Hanya ada dua pilihan untuk memenangkan kehidupan: keberanian, atau keikhlasan. Jika tidak berani, ikhlaslah menerimanya. jika tidak ikhlas, beranilah mengubahnya.”(Lenang Manggala)

“Keadilan, kebenaran, kebebasan, itulah pangkal dari kebahagiaan.” (Plato)

“Biarkan semesta meng-olokmu. Nanti jika nasibmu elok, Air ludah akan jadi minuman favorit bagi mereka.” (Candra yuda)

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan untuk diri sendiri yang telah berjuang dan bertahan sekuat ini sehingga dapat menyelesaikan studi sarjana hukum, walau banyak sekali rintangan yang telah penulis hadapi baik dalam proses studi selama menjadi mahasiswa maupun dalam proses penyelesaian penelitian ini. Penulis juga mempersembahkan skripsi ini untuk kedua orang tua dan juga keluarga besar yang telah senantiasa memberikan dukungan sepenuh hati dalam penyelesaian studi sarjana hukum ini.

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT dan juga berkah, rahmat serta hidayah-Nya yang senantiasa diberikan kepada penulis, tidak lupa salam dan shalawat kepada junjungan Nabi besar Nabi Muhammad SAW yang mengantarkan kita dari zaman yang penuh kegelapan sampai ke zaman yang terang benderang seperti saat ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN NOMINEE DI INDONESIA”**.

Sebuah pelajaran yang cukup banyak dan panjang yang telah penulis lewati dalam melakukan penyusunan dan menyelesaikan penulisan skripsi ini. Dalam penyusunan skripsi ini banyak pelajaran baru yang penulis dapatkan dan skripsi ini juga bisa selesai berkat bantuan dan juga bimbingan dari berbagai pihak baik moral maupun spiritual. Maka dari itu dengan kerendahan hati, dalam kesempatan ini patutlah kiranya penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Dr. Muchlas, M.T. selaku Rektor Universitas Ahmad Dahlan.
2. Dr. Megawati, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan dan juga selaku dosen pembimbing akademik, terima kasih atas segala ilmu,

- dukungan dan motivasi ilmu, beliau kepada Penulis untuk tekun dalam menyelesaikan penelitian ini.
3. Dr. Sobirin Malian, SH., M.Hum, Selaku Dosen Pembimbing Skripsi terima kasih atas segala ilmu, saran, kebaikannya telah berkenan meluangkan waktu dan bimbingan dalam menyelesaikan skripsi ini, agar mendapat hasil yang baik untuk Penulis.
  4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan terima kasih telah berkenan memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
  5. Seluruh Staff dan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan atas arahan dalam pembuatan keperluan administrasi selama menyelesaikan studi.
  6. Kedua orang tua penulis Bapak Abu Saman dan Ibu Susi Erlinawati yang telah memberikan dukungan sepenuh hati kepada penulis dalam menyelesaikan studi sarjana hukum ini.
  7. Sahabat yang sudah seperti bagian dari keluargaku, Soirul Azhari, Adhe Agasi, Sofyan Tsauri, Muhammad Rezky, Achmad Wirandanu, Ican Fatria, Dandi Ibrahim, Pebri Alviki dan semua teman-teman saya yang berada di Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan, yang selalu memberi semangat dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga bantuan yang telah diberikan selama ini dapat memberikan berkah dan manfaat kepada hamba-Nya yang senantiasa membantu sesamanya. Penulis menyadari bahwa skripsi yang penulis buat ini masih jauh dari sempurna hal ini karena terbatasnya pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Maka dari itu penulis mengharapkan adanya saran dan masukan yang membangun dari berbagai pihak. Semoga skripsi ini bisa

bermanfaat bagi para pembaca. Akhir kata mohon maaf atas segala salah dan khilaf.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Yogyakarta, 7 Oktober 2022

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>SKRIPSI</b> .....	i
<b>THESIS</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>APROVAL PAGE</b> .....	iv
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	v
<b>EXAMINOR BOARD APPROVAL PAGE</b> .....	vi
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	vii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>ABSTRAK</b> .....	xiv
<b>ABSTRACT</b> .....	xv
<b>BAB I</b> .....	1
<b>PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian .....	10
<b>BAB II</b> .....	13
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	13
A. Penelitian Terdahulu.....	13
B. Tinjauan Umum.....	16
1. Perjanjian .....	16
2. Tentang Hak milik atas tanah.....	25
3. Warga Negara Asing.....	29
4. Perjanjian Nominee.....	30
<b>BAB III</b> .....	32
<b>PEMBAHASAN</b> .....	32
1. Bagaimana Penjelasan Tentang Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing di Indonesia.....	32

2. Apakah Sarana Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) melalui Perjanjian Nominee Bertentangan Dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).....	40
<b>BAB IV</b> .....	59
<b>KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	59
A. Kesimpulan .....	59
B. Saran .....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	61

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH  
WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN  
NOMINEE DI INDONESIA**

**ABSTRAK**

Perjanjian Nominee merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan WNI, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara de facto, namun secara legal-formal (dejure) tanah hak milik tersebut di atasnamakan WNI. Dengan perkataan lain, WNI dipinjam namanya oleh orang asing untuk bertindak sebagai Nominee. Marakanya praktek perjanjian nominee yang terjadi di Indonesia menarik untuk dikaji secara menyeluruh tentang bagaimana pelaksanaannya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu dengan mengumpulkan dan menganalisis data sekunder seperti buku , peraturan pemerintah, undang-undang, putusan pengadilan, teori-teori hukum, dan pendapat para ahli hukum .

Hasil penelitian yang penulis dapatkan menjelaskan bahwa, kepemilikan tanah oleh warga negara asing di wilayah Indonesia dengan tegas dilarang dalam undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Undang-undang pokok agraria sangat membatasi tentang kepemilikan tanah oleh warga negara asing, warga negara asing yang berada di Indonesia hanya dapat menggunakan hak pakai dan hak sewa.

**Kata kunci :** Perjanjian nominee, Hak milik atas tanah, Warga negara asing

**JURIDICAL ANALYSIS OF LAND OWNERSHIP BY  
FOREIGN CITIZENS THROUGH NOMINEE  
AGREEMENT IN INDONESIA**

**ABSTRACT**

Nominee agreement is an agreement made between a person who according to law cannot be the subject of certain land rights (property rights), in this case a foreigner and an Indonesian citizen, with the intention that the foreigner can control (own) de facto property rights. , but legally-formally (dejure) the property rights are in the name of the Indonesian citizen. In other words, an Indonesian citizen is borrowed by a foreigner to act as a nominee. The widespread practice of nominee agreements that occurs in Indonesia is interesting to study thoroughly about how it is implemented.

The method used in this research is a normative juridical research method, namely by collecting and analyzing secondary data such as books, government regulations, laws, court decisions, legal theories, and the opinions of legal experts.

The results of the research that the authors get explain that land ownership by foreign nationals in the territory of Indonesia is expressly prohibited in Law no. 5 of 1960 concerning Agrarian Principles. The basic agrarian law is very restrictive regarding land ownership by foreign nationals, foreign nationals residing in Indonesia can only use usufructuary rights and rental rights.

**Keywords:** Nominee agreement, Land title, Foreign citizen