**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN *NOMINEE* TERHADAP LARANGAN KEPEMILIKAN ATAS TANAH WARGA NEGARA ASING DI TINJAU DARI ASAS NASIONALISME**

**TESIS**

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat dalam Mengikuti Sidang Tesis**

 **Pada Program Magister Kenotariatan Universitas Pasundan**

**Disusun Oleh**

**Nama : Nia Sulistiyani**

**NPM : 198100032**

**Konsentrasi: Megister Kenotariatan**

Di bawah Bimbingan :

1. **Prof. Dr. T. Subarsyah, S.H., S.Sos.,Sp-1.,MM**
2. **Dr. H. Alin Ardinal Widjaksana, S.H., M. Kn**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**PROGAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**2023**

# RINGKESAN

***KALUNGGUHAN HUKUM KASAPUKAN NOMINEE NYANGHAREPAN PENYENGKER HAK PIKEUN TANAH KU WARGA WARGA NAGARA DEUNGEUN DUMASAR ASAS NASIONALISME***

***ku***

***Nia Sulistiyani***

***198100032***

***(Magister Of Notary)***

*Kasapukan Nominee antara WNA dan WNI ngandung harti maksud nu teu hadé ti saban pihak, disagédéngeun papalingpang jeung ketentuan UUPA, hal ieu ogé ngabalukarkeun akibat goreng pikeun ngapimilik tanah ku wagra nagara deungeun, hal ieu tangtu ngabutuhkan perhatian pamarentah dina méré panyalindungan hukum pikeun ngawasa tanah warga nagara Indonesia, nyarungsum fungsi hukum diantarana nyaeta netepkeun batas kawenangan hak jeung kewajiban subjék hukum, kasapukan nominee dina perkara kapemilikan hak milik ngawasa tanah ku warga nagara deungeun dicaram undang-undang kanggo ngapimilik tanah, kasapukan nominee nu dituturkeun ku méré kawasa pinuh ti warga nagara Indonesia minangka nominee ka warga nagara deungeun minangka nu ngabiayaan, hal ieu pasalia jeung undang-undang ogé ngabalukarkeun batal demi hukum.*

 *Bahkan ngabalukarkeun kana nilai budaya masarakat sorangan saperti nu kajadian jeung bisa dititénan dina Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 173/Pid.B/2021/PN Mtr, kalayan fakta rehna warga negara deungeun sanggeus meuli 3 widang tanah nu legana teu sarua kajdian di desa Pemenang Barat, kacamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara, rehna WNA geus mercayakeun ka WNI dina meuli katilu widang tanah nu saksi meuli sakaligus ngropeakeun proses malik ngaran nama sertifikat ka an. WNI luyu jeung kasapukan nominee. Metode panelitian nu digunakeun nyaeta yuridis normatif, kalwan ngagunakeun bahan Pustaka atawa data sekunder kalayan pendekatan kualitatif. Kalungguhan hukum kasapukan nominee pikeun kapemilikan hak tanah ku WNA tangtu kudu nyumponan sarat sahna kasapukan jeung asas asas kasapukan nu ngahasilkeun kalungguhan hukum nu lumaku sacara sah minangka undang-undang pikeun maranehna nu nyieunna.*

*Hasil tina panalitian kapanggih mindaheun hak milik tanah eta ka WNA ngarupakeun pasaliana pikeun asas nasionalitas jeung UUPA nu ngabalukarkeun tanah kasebut balik deui ka nagara tanpa kudu mulangkeun karugian naha keur WNA jeung WNI.*

*Kata Kunci: Kedudukan Hukum, Perjanjian Nominee, Hak Milik Atas Tanah.*

**ABSTRAK**

**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN *NOMINEE* TERHADAP LARANGAN KEPEMILIKAN ATAS TANAH WARGA NEGARA ASING DI TINJAU DARI ASAS NASIONALISME**

***Oleh***

***Nia Sulistiyani***

***198100032***

***(Magister Of Notary)***

Perjanjian Nominee antara WNA dan WNI melahirkan itikad tidak baik dari para pihak, selain menyalahi ketentuan UUPA, hal ini pun memberikan dampak negative terhadap penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing, hal ini tentu memerlukan perhatian pemerintah dalam memberi perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah warga negara Indonesia, mengingat fungsi hukum diantaranya adalah menetapkan batas kewenangan hak dan kewajiban subjek hukum, perjanjian nominee dalam hal kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing dilarang undang-undang untuk memiliki hak milik atas tanah, perjanjian nominee yang diikuti dengan pemberian kuasa penuh dari warga negara Indonesia sebagai nominee kepada warga negara asing sebagai pendana, hal ini bertentangan dengan undang-undang dan berakibat batal demi hukum.

 Bahkan berdampak terhadap nilai budaya masyarakat yang bersangkutan seperti yang terjadi dan dapat di temukan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 173/Pid.B/2021/PN Mtr, dengan fakta bahwa warga negara asing telah membeli 3 bidang tanah dengan luas yang berbeda-beda tepatnya di desa Pemenang Barat, kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara, bahwa WNA telah mempercayakan kepada WNI dalam pembelian ketiga bidang tanah yang saksi beli sekaligus menguruskan proses balik nama sertifikat ke an. WNI sesuai dengan perjanjian nominee. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan menggunakan bahan Pustaka atau data sekunder dengan pendekatan kualitatif. Kedudukan hukum perjanjian nominee terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh wna tentu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian dan asas asas perjanjian untuk mendapatkan kedudukan hukum yang berlaku secara sah sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Hasil dari penelitian ditemukan peralihan hak milik atas tanah kepada WNA merupakan pelanggaran terhadap asas nasionalitas dan UUPA yang mengakibatkan tanah tersebut kembali kepada negara tanpa harus mengembalikan kerugian baik bagi WNA dan WNI.

Kata Kunci: Kedudukan Hukum, Perjanjian Nominee, Hak Milik Atas Tanah.

***ABSTRACT***

***LEGAL STATUS OF NOMINEE AGREEMENTS ON LAND OWNERSHIP BY FOREIGN CITIZENS BASED ON THE PRINCIPLE OF LEGAL CERTAINTY***

**By**

**Nia Sulistiyani**

**198100032**

**(*Magister Of Notary)***

*Nominee agreements between foreigners and Indonesian citizens generate bad faith from the parties, in addition to violating the provisions of the UUPA, this also has a negative impact on the control of land ownership rights by foreign nationals, this certainly requires the government's attention in providing legal protection for the land rights of Indonesian citizens, considering that the function of the law includes setting limits on the authority of rights and obligations of legal subjects, nominee agreements in the case of ownership of land ownership rights by foreign nationals are prohibited by law to have land ownership rights, nominee agreements followed by the granting of full power of attorney from Indonesian citizens as nominees to foreign nationals as funders, this is against the law and shall result in null and void.*

*It even has an impact on the cultural values of the people concerned as happened and can be found in the Ruling of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 173/Pid.B/2021/PN Mtr, with the fact that foreign nationals have purchased 3 plots of land with different sizes to be exact in West Pemenang village, Tanjung sub-district, North Lombok Regency, that foreigners have entrusted Indonesian citizens with purchasing the three land plots that the witness bought as well as arranging the process of returning the certificate names to an. Indonesian citizens according to the nominee agreement. The research method used is normative juridical, using literature or secondary data with a qualitative approach. The legal position of the nominee agreement regarding the ownership of land rights by foreigners must certainly fulfill the requirements for the validity of the agreement and the principles of the agreement to obtain legal status that applies legally as law for those who make it*

*The results of the study found that the transfer of land ownership rights to foreign nationals was a violation of the principles of nationality and the UUPA which resulted in the land being returned to the state without having to return losses to both foreigners and Indonesian citizens.*

*Keywords: Legal Position, Nominee Agreement, Land Property Rights*

**DAFTAR** **PUSTAKA**

**BUKU – BUKU**

Yudha Hernako Agus, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 21.

Anggito Albi & Setiawan Johan , *Metodelogi Penelitian Kuaitatif*, CV Jejak, Sukabumi, 2018, hlm.7.

Anggito Albi & Setiawan Johan , *Metodelogi Penelitian Kuaitatif*, CV Jejak, Sukabumi, 2018, hlm.7.

Kolopaking Anita, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, PT. Alumni Bandung, Cet. 1, 2013.hlm 158.

Noor Aslan, *PERANAN STRATEGI NEGARA DALAM MEWUJUDKAN POLA HUBUNGAN HUKUM ANTARA TANAH DAN MASYARAKAT YANG BERKEADILAN DITINJAU DARI AJARAN NEGARA HUKUM KESEJAHTERAAN*, Aria Mandiri Grup, Cet. 1, Bandung, Tahun 2023, Hlm 10.

\_\_\_\_\_\_, KONSEP HAK MILIK ATAS TANAH BAGI BANGSA INDONESIA, Ditinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia, CV. Mandar Maju, Cet.1, 2006

Waluyo Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hlm.1.

Sidabariba Burhan, *LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN*, Papas Sinar Sinanti, , Depok, 2019, hlm 64.

Adjie Habib dan Sesung, Risdianto, *TAFSIR, PENJELASAN DAN KOMENTAR ATAS UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS****.*** PT. Refika Aditama, Bandung, 2020, hlm 17.

Boediono Herlin, *AJARAN UMUM HUKUM PERJANJIAN DAN PENERAPANYA DI BIDANG KENOTARIATAN*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, Cet 5, hlm 5.

*\_\_\_\_\_Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Cet kedua, 2015, hlm 80.

\_\_\_\_\_*KUMPULAN TULISAN HUKUM PERDATA DIBIDANG KENOTARIATAN*, Buku Ketiga, Pt. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm 246

\_\_\_\_\_*KUMPULAN TULISAN HUKUM PERDATA, DI BIDANG KENOTARIATAN, BUKU KESATU*, Pt. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm 267.

Pareke JT, *Penataan Ruang Kawasan Perdesaan Berbasis Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Dalam Rangka Mewujudkan Kedaulatan Pangan Di Indonesia (Melalui Pendekatan Trinity Protection of Sustainability Concept),* Cetakan Pertama, Zifatma Jawara, Sidoarjo, 2020, hlm.43.

Sumardjono S.W. Maria, *KEBIJAKAN PERTANAHAN* Antara regulasi & Implementasi, Kompas, Cet. 1, Jakarta, Tahun 2017, hlm 140.

Dirdjosisworo Soedjono, *Hukum Bisnis* Mandar Maju, Bandung,2003, hlm. 28.

Suwartono, *Dasar-Dasar Metodologi Penelitian,* CV Andi Offset, Yogyakarta, 2014, hlm. 48.

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982. Hlm. 289.

Wildan, *NASIONALISME DAN SASTRA, Doktrin, Misi, dan Teknik Penyampaian Nasionalisme dalam Novel A. Hasjmy*, Syiah Kuala University Press, Aceh, 2011, hlm 5.

Wayan Suhendra , *Hukum Pertanahan Indonesia* Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1994, hlm. 56.

**Jurnal**

Bustami Daeng Kunu Andi, ***Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah***, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 6, No. 1 April 2012.

Dwi Prasnowo *Aryo dan Badriyah Malikhatum Siti Malikhatum , “Jurnal Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Baku*” (2019): hlm. 70.

apriani desi, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 5, Nomor 2, Maret 2021, diunduh tanggal 10 -08-2023, pukul 10.22. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/11/287>

Pertiwi Endah, *TANGGUNG JAWAB NOTARIS AKIBAT PEMBUATAN AKTA NOMINEE YANG MENGANDUNG PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PARA PIHAK,* Jurnal, Tanpa Tahun.

Arsy Adeli Eudea, Hanif Nur Widhiyanti, Patricia Audrey Ruslijanto, “*Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaros,*” *Jurnal Mulia Hukum, Volume 6, Nomor 1,* hlm. 132. 2021

Evanirosa, Christina Bagenda, Hasnawati, Fauzana Annova, Khisna Azizah, Nursaeni, Maisarah, Ramsah Ali, Muwafiqus Shobri, Muhammad Adnan, *Metode Penelitian Kepustakaan (Library Research)*, CV Media Sains Indonesia, Bandung, 2022, hlm.57.

Virgananta Herda Gede, I Nyoman Mudana, I Made Dedy Priyanto, *AKIBAT HUKUM TERHADAP PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE****),*** Tanpa Tahun.

I Made Citra Gada Kumara, I ketut Kasta Arya Wijaya, Luh Putu Suryani, Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem hukum Pertanahan Di Indonesia, Jurnal Preferensi Hukum Vol. 2, No. 3, November 2021, diunduh tanggal 10-08-2023, Pukul 10.56, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juprehum/article/view/4013/2857>

I Made Darma Putra Sucahya dan I Gede Pasek Ekaa Wisanjaya, *Fungsi Prinsip Asas Kebangsaan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Fakultas hukum Udayana, Tanpa Tahun.

Wihariyanto Kardiyat, *SEJARAH PERGERAKAN NASIONAL*, Dari Lahirnya Nasionalisme sampai Masa Pendudukan Jepang, Sanata Dharma University Press, Cet. 1, Yogyakarta, 2016, hlm 13.

Steinmann Martin dan Willen Gerald, *Metode Penulisan Skripsi dan Tesis*, Angkasa, Bandung, 1974, hlm.97.

Misbahuddin & Iqbal Hasan, *Analisis Data Penelitian Dengan Statistik*, PT Bumi Aksara, Jakarta 2022, hlm.5.

Bakri Muhammad, *HAK MENGUASAI TANAH OLEH NEGARA*, Ub Press, Malang, Tanpa Tahun, hlm. 5.

Yulia Qomariyanti Paulinah, Faisal Achmad, Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian Nominee di Indonesia, *Jurnal*, Banua Law Review, Tahun 2022. Hlm 61.

Subekti Rahayu, Purwono Sungkowo Raharjo, Hadhika Afghani Imansyah, *SISTEM PENDAFTARAN TANAH YANG MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH*, Jurnal Kominukasi Hukum, Volume 8 Nomor 2, Agustus 2022,[**https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/51181/22683**](https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/51181/22683) **,** di unduh pada tanggal 09-08-2023, jam 17.52 Waktu Indonesia Barat.

Ramadhani Rahmat, *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*, Jurnal Sosial dan Ekonomi, Volume 2 Issue 1 Year 2021, diunduh tanggal 09-08-2023, pukul 18.23 WIB,[**http://www.jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/sosek/article/view/119/104**](http://www.jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/sosek/article/view/119/104)

Seventina Monda Devita, *STATUS HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DALAM PENGUASAAN TANAH (STUDI PERJANJIAN NOMINEE DALAM PERKARA DENGAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3020 K/PDT/2014*, Jurnal Hukum, Vol 5, Nomor 1, Juni 2022, hlm 54. <http://publishing-widyagama.ac.id/ejournal-v2/index.php/yuridika/> , diunduh tangga 13 Juni 2023, Pukul 23.43

Novi Wardhani Shinta, Sesung Rusdianto, *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam Vol. 21, No.1, Juni 2018, diunduh tanggal 10-08-2023, Pukul 11.15.

Hetharie Yosia, *Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jurnal Sasi, 2019. <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/147>. ttps://scholar.google.com/scholar?q=Yosia%20Hetharie

Dharma Wija Ramdhana, I Nyoan Putu Budiartha, Ni Made Puspasutari Ujianti, “*Larangan Penguasaan Tanah Oleh Wna Melalui Perjanjian Nominee*”, *Jurnal Kontruksi Hukum*, Universitas Warmadewa-Bali-Indonesia, 2022

**Website**

Adelina Rizky Siagian, Dede Khairunnisa, Endah Sundari, dkk, ***Asas Nasionalitas Dalam Hukum Agraria***, <https://prezi.com/9sczpqsjm9lc/asas-nasionalitas-dalam-hukum-agraria/2014>, diunduh pada tanggal 20 Juni 2023, Pukul 19.21.

<https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/?page=2>

Ibrahim Jhony, *Teori dan Metodologi Penellitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing, Malang, 2006, hlm.57.

Nugroho Jiwa, *PENERAPAN ASAS NASIONALITAS DALAM REGULASI KEPEMILIKAN RUMAH TINGGAL ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING DI INDONESIA*, Tesis, diunduh pada tanggal, 20 Juni 2023, Pukul 19.45. WIB, hlm 43.

Muskur Muhammad Ode La dan La Ode Hendro Susilo, *TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRINSIP NASIONALITAS DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 4, issue 1, Januari 2023, hlm 53, Pdf, https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=prinsip+nasionalitas+dalam+hukum+agraria,diunduh pada tanggal 26 Juni 2023, Pukul 06.21 WIB

Joko Muhammad, PENDAFTARAN TANAH.docx, <https://www.academia.edu/33891350/PENDAFTARAN_TANAH_docx>, pdf, diunduh pada tanggal 21 Juni 2023, Pukul 20.04 WIB. Hlm, 2

Penjelasan Atas Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Rancangan Undang-undang Pokok Agraria

Belarminus Robertus Ananda Putra Prasantyo, *KITA ADALAH INDONESIA, SEBUAH NASIONALITAS-MENUJU PROSES KEDUA DAN KETIGA DARI IDENTITAS SOSIAL*, <https://student-activity.binus.ac.id/himpsiko/2021/08/2605/>, 13 Agustus 2021, diunduh pada tanggal 20 Juni 2023, Pukul 18.10

Sumantha dalam <https://www.hukumonline.com/berita/a/siapa-yang-berpeluang-paling-untung-dari-perjanjian-nominee-lt5e513c47eb594?page=1>

<https://jurnalfsh.uinsby.ac.id/index.php/qanun/article/view/638/698>

<https://www.google.com/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=0CBsQw7AJahcKEwiw1a7H7-KAAxUAAAAAHQAAAAAQAw&url=https%3A%2F%2Flayanan.hukum.uns.ac.id%2Fdata%2FRENSI%2520file%2FData%2520Backup%2FDone%2520To%2520BackUp%2FTEORI%2520KEPASTIAN%2520HUKUM.docx&psig=AOvVaw39cyb1Nve3hb2LM6lZo2MN&ust=1692333459109387&opi=89978449>

<https://www.hukumonline.com/berita/a/mengenal-asas-pacta-sunt-servanda-lt63f4b06969233/?page=all>