

SKRIPSI

AKIBAT HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*)



Oleh :

Leonardo Stanis JR. Nifinluri

NIM	: 18051077
Program Studi	: Ilmu Hukum
Peminatan	: Hukum Perdata dan Bisnis

**UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
FAKULTAS HUKUM
2022**

SKRIPSI

AKIBAT HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*)



Oleh :

Leonardo Stanis Jr. Nifinluri

NIM	: 18051077
Program Studi	: Ilmu Hukum
Peminatan	: Hukum dan Bisnis

**UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
FAKULTAS HUKUM
2022**

PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS

AKIBAT HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*)

Nama : Leonardo Stanis Jr. Nifinluri
NIM : 18051077
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata dan Bisnis

Telah diuji dalam sidang ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado dan dinyatakan LULUS pada tanggal 27 Juli 2022

Manado, 27 Juli 2022

Universitas Katolik De La Salle Manado
Fakultas Hukum

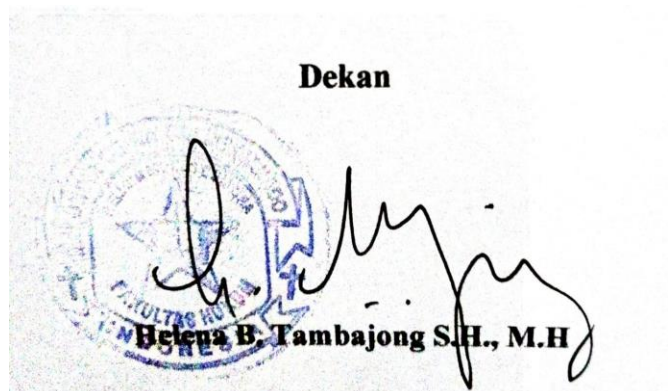
Mengetahui:

Ketua Program Studi



Primus Aryesam S.H., M.H

Dekan



PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

**AKIBAT HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH OLEH
WARGA NEGARA ASING MELALUI
PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*)**

Diajukan Oleh:

Leonardo Stanis Jr. Nifinluri
18051077

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
Pada tanggal 27 Juli 2022**

Dosen Pembimbing Utama



Helena B. Tambajong, S.H., M.H.

Dosen Pembimbing Pendamping



Primus Aryesam, S.H., M.H.

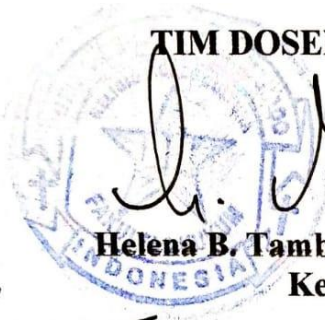
PENGESAHAN TIM DOSEN PENGUJI

**AKIBAT HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA
ASING MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE)**


Nama : Leonardo Stanis Jr. Nifinluri
NIM : 18051077
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata dan Bisnis

Telah diuji dalam sidang ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik
De La Salle dan dinyatakan LULUS pada tanggal 27 Juli 2022

TIM DOSEN PENGUJI



Helena B. Tambajong S.H., M.H
Ketua


Primus Aryesam, S.H., M.H.
Anggota


Annita T. S. F. Mangundap, S.H., M.H.
Anggota


Dr. Steven Y. Pailah, S.H., M.Si
Anggota


Dr. Valentino Lumowa
Anggota

**Universitas Katolik De La Salle Manado
Fakultas Hukum**



Dekan,
Helena B. Tambajong, S.H., M.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

DUM SPIRO SPERO

(Selama Saya Masih Bernafas, Saya Masih Berharap)

***BE THE BEST VERSION OF YOURSELF IN ANYTHING THAT YOU DO.
YOU DON'T HAVE TO LIVE ANYBODY ELSE'S STORY.***

(Jadilah versi terbaik dari diri anda dalam segala hal yang anda lakukan. Anda tidak harus menjalani cerita orang lain) ~ ***Stephen Curry.***

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan bagi:

1. Tuhan Yesus Kristus karena kasih, karunia dan berkat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di Universitas Katolik De La Salle Manado.
2. Ayah, Ibu dan Kakak tercinta yang selalu menyemangati, mendoakan serta memberikan dukungan moril maupun material dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Almamaterku tercinta Fakultas Hukum Unika De La Salle Manado.
4. Teman-teman baik penulis mulai dari teman-teman Fakultas Hukum angkatan 18, kakak kelas, adik kelas di Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado, maupun teman-teman dekat penulis di luar Universitas Katolik De La Salle yang telah banyak memberikan semangat, dukungan, kritik, saran dan doa sehingga dapat terselesaikan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur peneliti panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena dengan rahmat dan karunia-Nya yang berlimpah dalam kehidupan ini, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat kelulusan mata kuliah Skripsi dan memperoleh gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari sempurna oleh karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang penulis dapatkan, oleh karena itu dengan penuh rendah hati penulis memohon maaf atas kekurangan tersebut. Penulis harap penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya dan bermanfaat untuk masa yang akan datang.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan berhasil tanpa ada bantuan, dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak sehingga penelitian ini dapat diselesaikan. Dengan penuh rendah hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Johanis Ohoitumur, selaku Rektor Universitas Katolik De La Salle Manado;
2. Helena B. Tambajong, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado dan Dosen Pembimbing Utama;

3. Annita T.S.F. Mangundap, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado;
4. Primus Aryesam, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan sebagai Dosen Pembimbing Pendamping;
5. Dr. Steven Yohanes Pailah, S.H., M.Si., selaku Pembimbing Akademik;
6. Seluruh dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado;
7. Orang tua dan keluarga penulis yang selalu memberikan doa, semangat dan dukungan untuk peneliti;
8. Teman-teman penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;
9. Pihak -pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang telah penulis sebutkan diatas semoga Tuhan yang Maha Esa membalas semua kebaikan saudara-saudara.

Manado, 27 Juli 2022

Penulis



Leonardo Stanis Jr. Nifinluri

ABSTRACT

Leonardo Stanis Jr. Nifinluri, 2022. ***THE LEGAL CONSEQUENCES OF LAND OWNERSHIP RIGHTS OF FOREIGN CITIZENS THROUGH THE NOMINEE AGREEMENT.*** Supervised by Helena B. Tambajong and Primus Aryesam.

Property rights are primary rights that can only be owned by Indonesian citizens based on Article 21 Paragraph (1) of the Law of the Republic of Indonesia Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA). The Article 26 Paragraph (2) of the LoGA prohibits all forms of transfer of property rights over land to foreign citizens. Restrictions on the rights of foreign citizens to land ownership rights in Indonesia cause foreign citizens to enter into the nominee agreement that is contrary to the prevailing laws and regulations. This study aimed to identify the binding power of the nominee agreement and to find out the legal consequences of land ownership rights of foreign citizens through the nominee agreement. This study used the normative juridical research method that examined secondary data, with the data collection method using library research where the secondary data is the main data source. The results of this study indicated that the control of land ownership rights using the nominee agreement made by foreign nationals violated the provisions of the Civil Code and UUPA so this agreement did not have a binding legal force. The legal consequences of the nominee agreement are the legal consequences of the nominee agreement violating the provisions of Article 1320 of the Civil Code by Article 26 Paragraph 2 of the BAL, the legal consequences of the agreement are null and void and the land becomes state property, and the legal consequences of the notary who makes the land deed resulting from the nominee agreement, namely the notary responsible for any loss of the agreement. The author gives suggestions for the community not to enter into nominee agreements with foreign citizens on objects of land ownership rights, and the need for good communication between the notary and the community in making the deed by taking into account the applicable legislation and under the duties and obligations as a notary.

Keywords: Land Ownership, Foreign Citizen (WNA), Nominee Agreement.

ABSTRAK

Leonardo Stanis Jr. Nifinluri, 2022. **AKIBAT HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*)**. Dibimbing oleh Helena B. Tambajong dan Primus Aryesam.

Hak milik merupakan hak primer yang hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia berdasarkan Pasal 21 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 26 Ayat (2) UUPA melarang segala bentuk peralihan hak milik atas tanah ke tangan WNA. Pembatasan hak WNA untuk hak milik atas tanah di Indonesia menyebabkan WNA melakukan perjanjian *nominee* yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi kekuatan mengikat perjanjian *nominee* serta mengetahui akibat hukum bagi hak milik atas tanah oleh WNA melalui perjanjian *nominee*. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang mengkaji data sekunder, dengan metode pengumpulan data yaitu studi kepustakaan dimana data sekunder adalah sumber data utama. Hasil penelitian ini menyatakan penguasaan hak milik atas tanah dengan menggunakan perjanjian *nominee* yang dilakukan WNA melanggar ketentuan dalam KUHPerdota dan UUPA sehingga perjanjian ini tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Akibat hukum dari perjanjian *nominee* yaitu akibat hukum perjanjian *nominee* melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota sesuai dengan Pasal 26 Ayat 2 UUPA maka akibat hukumnya perjanjian tersebut batal demi hukum dan tanahnya menjadi milik negara, dan akibat hukum terhadap notaris yang membuat akta tanah hasil perjanjian *nominee* yaitu notaris bertanggung jawab atas kerugian dari perjanjian tersebut. Penulis memberikan saran yaitu perlunya peran masyarakat untuk mengetahui dan tidak melakukan perjanjian *nominee* dengan WNA atas objek hak milik atas tanah, dan perlunya komunikasi yang baik antara notaris dengan masyarakat dalam pembuatan akta dengan memperhatikan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan tugas dan kewajiban sebagai notaris.

Kata Kunci: Hak Milik atas Tanah, Warga Negara Asing (WNA), Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*).

DAFTAR ISI

PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS.....	ii
PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN TIM DOSEN PENGUJI.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT	viii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	x
PERNYATAAN KEASLIAN	xii
BAB I : PENDAHULUAN.....	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
C. Tujuan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
D. Manfaat Penelitian	Error! Bookmark not defined.
E. Keaslian Penulisan	Error! Bookmark not defined.
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.
A. Akibat Hukum.....	Error! Bookmark not defined.
B. Hak Milik	Error! Bookmark not defined.
C. Tanah.....	Error! Bookmark not defined.
D. Warga Negara Asing.....	Error! Bookmark not defined.
E. Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
F. Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>).....	Error! Bookmark not defined.
BAB III : METODE PENELITIAN.....	Error! Bookmark not defined.
A. Jenis Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
B. Sumber Data.....	Error! Bookmark not defined.
C. Metode Pengumpulan Data.....	Error! Bookmark not defined.
D. Metode Analisis Data.....	Error! Bookmark not defined.
BAB IV : PEMBAHASAN	Error! Bookmark not defined.

A. Kekuatan Mengikat Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>) dalam Kepemilikan Tanah di Indonesia.....	Error! Bookmark not defined.
B. Akibat Hukum bagi Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>).....	Error! Bookmark not defined.
BAB V : PENUTUP	Error! Bookmark not defined.
A. Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
B. Saran	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul “**AKIBAT HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE)**” ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan hasil duplikasi, plagiasi dari hasil karya milik orang lain. Apabila penulisan skripsi ini terbukti duplikasi atau plagiasi dari hasil karya milik orang lain maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Manado, 27 Juli 2022



Leonardo Stanis Jr. Nifinluri

