

**PEMBATASAN PENGUASAAN HAK MILIK ATAS
TANAH OLEH WNA MELALUI PERJANJIAN PINJAM
NAMA DITINJAU DARI PERSPEKTIF HAK ASASI
MANUSIA**

SKRIPSI



Oleh :

AYU PUTRI ANGREANI KUSANTO

NBI : 1311700160

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2021**

**PEMBATASAN PENGUASAAN HAK MILIK ATAS
TANAH OLEH WNA MELALUI PERJANJIAN PINJAM
NAMA DITINJAU DARI PERSPEKTIF HAK ASASI
MANUSIA**

SKRIPSI



OLEH:

AYU PUTRI ANGREANI KUSANTO

NBI : 1311700160

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2021

**PEMBATASAN PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WNA
MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA DITINJAU DARI PERSPEKTIF
HAK ASASI MANUSIA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi
Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

OLEH:

AYU PUTRI ANGREANI KUSANTO

NBI: 1311700160

Dosen Pembimbing:



DIPO WAHJOEONO S.H., M.HUM

NPP/NIP : 20310880149

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2021**

**PEMBATASAN PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WNA
MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA DITINJAU DARI PERSPEKTIF
HAK ASASI MANUSIA**

Oleh:

AYU PUTRI ANGREANI KUSANTO

NBI : 1311700160

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

Pada Tanggal 17 Juli 2021

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK: 342/SK/FH/VIII/2017

Tanggal : 6 Juli 2021

TIM PENGUJI:

Ketua

: **Hari Soeskandi, S.H., M.H.**

NPP : 20310860066

Sekretaris

: **Sad Praptanto Wibowo, S.H., M.H.**

NPP : 20310870119

Anggota

: **Dr. Frans Simangungsong, S.H., M.H.**

NPP : 20310200828

Mengetahui :

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945

Dekan,

Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.

NPP : 20310860065

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ayu Putri Angreani Kusanto
NIM : 1311700160
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum Mimbar Keadilan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, dengan judul:

PEMBATASAN PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WNA MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA DITINJAU DARI PERSPEKTIF HAK ASASI MANUSIA

Benar bebas plagiasi dari plagiasi dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 20 Juli 2021
Hormat Saya,



Ayu Putri Angreani Kusanto
NPM. 1311700160

SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ayu Putri Angreani Kusanto

NIM : 1311700160

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas: Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum Mimbar Keadilan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, dengan judul:

PEMBATASAN PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WNA MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA DITINJAU DARI PERSPEKTIF HAK ASASI MANUSIA

Benar bebas plagiasi dari plagiasi dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 20 Juli 2021

Hormat Saya,



Ayu Putri Angreani Kusanto

NPM. 1311700160

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Nama : Ayu Putri Angreani Kusanto
NIM : 1311700160
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat dengan judul:

PEMBATASAN PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WNA MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA DITINJAU DARI PERSPEKTIF HAK ASASI MANUSIA

Adalah hasil karya sendiri dan bukan “Duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah di tulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur PLAGIASI, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (SARJANA) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 20 Juli 2021
Hormat Saya,



Ayu Putri Angreani Kusanto
NPM. 1311700160

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya mahasiswa:

Nama : Ayu Putri Angreani Kusanto

Nomor Mahasiswa : 1311700160

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya karya ilmiah saya yang berjudul:

**PEMBATASAN PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WNA
MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA DITINJAU DARI PERSPEKTIF
HAK ASASI MANUSIA**

Dengan demikian saya memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya hak untuk menyimpan, mengalihkan dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya maupun memberikan royalti kepada saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 20 Juli 2021

Hormat Saya,



Ayu Putri Angreani Kusanto

NPM. 1311700160

HALAMAN PERSEMBAHAN



Dengan Rahmat Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang. Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, kemudahan, serta karunia-NYA sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik dan lancar. Shalawat serta salam selalu terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. **Bapak Juni Kusanto dan Alm. Ibu Nanik Daryanti**, bapak ibu tersebut selaku kedua orang tua saya yang hebat telah membesarkan dan mendidik saya dengan penuh kesabaran dan kasih sayang, yang tanpa hentinya selalu memberi nasehat, motivasi, dukungan, ridho serta doa. Terima kasih atas segala pengorbanan yang sudah diberikan kepada saya selama ini, dan tidak mungkin dapat saya balas hanya dengan kertas yang bertuliskan kata persembahan. Terima kasih sebanyak-banyaknya untuk kedua orang tua saya.
2. **Noviana, Ary Yuana Dewi, Esa Fera Susanti Eliazar, Fajar Fatahillah dan Erwiyah Fajar Ansori**. Terima kasih kepada kakak-kakak saya atas dukungan, motivasi, dan kasih sayang yang diberikan kepada saya. Selalu memberi semangat yang tiada henti, dan selalu mendoakan saya.
3. **Tony Eliazar, Sudaryati, Abdul Samad, Yenni Iskandar, Okky Robert, Muhammad Eriek, Ravandhika, Raline Azalea, Gazza Juvenal, Gavin, Arkharega, Zakiya, Aleyna, Gio**. Terima kasih kepada saudara-saudara saya yang selalu mendukung saya dan selalu memberi semangat, dan selalu mendoakan saya.
4. **Dipo Wahyoen, S.H., M.Hum.**, selaku dosen pembimbing skripsi saya yang telah memberi kritik dan saran bimbingan maupun arahan yang sangat berguna dalam penyusunan skripsi ini hingga terselesaikan.
5. Dosen Wali **Kristoforus Laga Kleden, S.H., M.Hum.**, Terima kasih telah memberikan ilmu, arahan, dan motivasi selama saya duduk dibangku perkuliahan.

6. Kaprodi S1, **Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
7. Seluruh Dosen, dan Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberi banyak Ilmu Pengetahuan Hukum dan mendidik kepribadian penulis.
8. Terima kasih kepada teman-teman saya **Gelam Destra, Sophie Bellina, Aureliaverina, Mita Noviasari, Citra Tomy, Adinda Septia, Shelia Restiana** dan semua teman angkatan 2017 Fakultas Hukum yang telah memberikan semangat dan motivasi kepada saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman-teman saya di luar kampus, **Sridevi Maharani, Pasha Barliena, Galuh Yani Imaniar, Eno, Alifia, Berlian, Lynda, dan Vivi** yang selalu support saya untuk selalu semangat dan mendoakan saya.
10. *Last but not least, I wanna thank me, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for having no days off, I wanna thank me for never quitting, I wanna thank me for always being a giver. And tryna give more than I recieve, I wanna thank me for tryna do more right than wrong, I wanna thank me for just being me at all times.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang memberikan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsinya yang berjudul **“PEMBATASAN PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WNA MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA DITINJAU DARI PERSPEKTIF HAK ASASI MANUSIA”**. Penyusunan skripsi ini bermaksud untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam mencapai gelar hukum pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, dibantu oleh beberapa pihak yang memberikan bantuan, bimbingan, saran, masukan, dorongan, serta doa sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dan tersusun secara baik. Tidak lupa pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Ibu Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Bapak Kristoforus Laga Kleden, S.H., M.Hum., selaku dosen wali yang telah membimbing dan memberikan ilmu, arahan dan motivasi kepada penulis selama duduk dibangku perkuliahan.
4. Bapak Dipo Wahyoeno, SH. MH, selaku dosen pembimbing penulis yang meluangkan waktu untuk memberi masukan dan motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Seluruh Staf Dosen dan Pengajar Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan ilmu kepada penulis.
6. Kedua orang tua penulis yaitu Juni Kusanto dan Alm. Nanik Daryanti serta kakak penulis Noviana, Ary Yuana Dewi, Esa Fera Susanti Eliazar, Fajar Fatahillah dan Erwiyah Fajar Ansori, dan keluarga besar yaitu, Tony Eliazar, Sudaryati, Abdul Samad, Yenni Iskandar, Okky Robert, Muhammad Eriek, Ravandhika, Raline Azalea, Gazza Juvenal, Gavin, Arkharega, Zakiya, Aleyna, Gio yang telah memberikan doa, semangat, kasih sayang dan dukungan untuk kesuksesan serta kelancaran segala urusan penulis.

7. kepada teman-teman penulis Gelam Destra, Sophie Bellina, Aureliaverina, Mita Noviasari, Citra Tomy T.C, Adinda Septia T.P, Shelia Restiana serta teman program studi Ilmu Hukum angkatan 2017 yang tidak bisa disebutkan satu persatu dan teman-teman lainnya Sridevi Maharani, Galuh Yani Imaniar, Yeni Iskandar, Pasha Barliena, Eno, Alifia, Berlian, Lynda, dan Vivi yang juga memberikan semangat dan dukungan dalam proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih untuk semuanya.

Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan usulan skripsi ini sangat diharapkan. Besar harapan usulan skripsi ini bisa bermanfaat bagi semua pihak, ucapan terima kasih yang bisa penulis berikan. Tidak banyak memang, tetapi semoga Allah memberikan berkah yang banyak bagi kalian di dunia dan di akhirat kelak.

Penulis



Ayu Putri Angreani Kusanto

Abstrak

Nominee agreement alias perjanjian pinjam nama ialah sebuah perjanjian yang mengatur tentang Hak Kepemilikan atas tanah oleh WNA. Perjanjian tersebut dibuat di hadapan notaris/ PPAT dengan tujuan bisa melindungi hak-hak para pihak atas tanah. Dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA dijabarkan, kalau cuma WNI yang bisa memiliki hak kepemilikan atas tanah. UUPA melarang hak kepemilikan atas tanah kepada orang asing sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Dengan kata lain, hak kepemilikan tidak diberikan kepada orang asing serta perihal tersebut tercantum diskriminasi, sehingga berlawanan dengan Undang- Undang Nomor. 39 tentang Hak Asasi Manusia tahun 1999. Metode penelitian hukum yang dicoba merupakan tata cara riset normatif deskriptif, ialah dengan menarangkan dengan mendeskripsi serta memvalidasi kasus yang dibahas. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, WNA sama sekali tidak memiliki kemungkinan untuk memperoleh hak atas tanah, terkecuali hak pakai, demikian pula halnya untuk badan hukum asing. Dalam sistem hukum di Indonesia mengatur bahwa WNA yang merupakan Investor Asing diperbolehkan mendapatkan hak atas tanah di Indonesia melalui perusahaan nasional dengan PMA (penanaman modal asing). Perjanjian *nominee* ialah penyelundupan hukum yang berlawanan dengan undang- undang serta berdampak batal demi hukum. Perjanjian *nominee* tersebut ialah perjanjian pura- pura, dan memiliki kausa yang terlarang. Pelanggaran terhadap pasal ini memiliki sanksi batal demi hukum serta tanahnya jatuh kepada Negara.

Kata kunci: *nominee*, perjanjian, hak milik

Abstract

The nominee agreement or name borrowing agreement is an agreement made in the context of controlling property rights over land by foreign nationals. The agreement is carried out before a notary / PPAT in order to protect his rights to the land. Article 21 paragraph (1) of the UUPA describes that only Indonesian citizens can have property rights. The UUPA prohibits property rights to foreigners as stipulated in Article 26 paragraph (2) of the UUPA. In other words, property rights are not granted to foreigners and this includes discrimination, so it is contrary to Law no. 39 concerning Human Rights in 1999. The legal research method used is descriptive normative research method, namely by explaining by describing and validating the problems discussed. Foreign citizens are not at all open to the possibility of obtaining land rights in the land law system, except for use rights. The same is true for foreign legal entities. However, for foreigners, in this case Foreign Investors can own land in Indonesia through a national company in the context of foreign investment (PMA) based on the legal system in Indonesia. This loan agreement is a legal smuggling that is contrary to the law and has the effect of being null and void. The nominee agreement is not only a pretend agreement, but also contains a prohibited cause (Article 1335 of the Civil Code). Violation of this article contains sanctions null and void because the law and the land fall to the State.

Keywords: *agreement, nominee, property rights*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR	
HALAMAN SAMPUL DALAM	
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	iii
HALAMAN BEBAS PLAGIASI.....	iv
HALAMAN BEBAS PUBLIKASI GANDA	v
HALAMAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1.Latar Belakang Masalah.....	1
1.2.Rumusan Masalah.....	4
1.3.Tujuan Penelitian.....	4
1.4.Manfaat Penelitian	4
1.5.Metode Penelitian	5
1.5.1 Jenis Penelitian	5
1.5.2 Metode Pendekatan	5

1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum	6
1.5.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	8
1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum	9
1.6. Pertanggung jawaban Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tanah.....	11
2.2. Hak milik	30
2.3. Notaris.....	35
2.4. Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>)	43
2.5. Pengertian Warga Negara Indonesia (WNI).....	47
2.6. Pengertian Warga Negara Asing (WNA).....	48
2.7. Pengertian tentang Hak Asasi Manusia (HAM)	49
2.8. Teori Keadilan.....	50
2.9. Pengertian Akta Otentik	51
2.10. Penyelundupan Hukum	51
BAB III PEMBAHASAN	
3.1. Hak Negara Membatasi Hak Warga Negara Asing atas Tanah	53
3.1.1 Hak Atas Tanah	54
3.1.2 Hak Milik	55
3.1.3 Hak Guna Usaha	58
3.1.4 Hak Guna Bangunan	58
3.1.5 Hak Pakai	59
3.1.6 Hak Kebangsaan	60
3.1.7 Asas Hak Menguasai Negara	60

3.2 Legalitas Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>) menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	72
---	----

BAB IV PENUTUP

1. Simpulan	84
2. Saran	84

Daftar Bacaan