



UNTAR
Universitas Tarumanagara

SKRIPSI

Judul:

Tinjauan Perjanjian Nominee Sebagai Landasan Kepemilikan
Hak Atas Tanah Menurut Kitab Undang-Undang
Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria
(Contoh Kasus Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2022/PN Mtw)

Disusun oleh:

CINDY CINTYA LAUREN
NIM. 205210047

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**Tinjauan Perjanjian *Nominee* Sebagai Landasan Kepemilikan
Hak Atas Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria
(Contoh Kasus Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2022/PN Mtw)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Cindy Cintya Lauren
NIM 205210047

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2025**

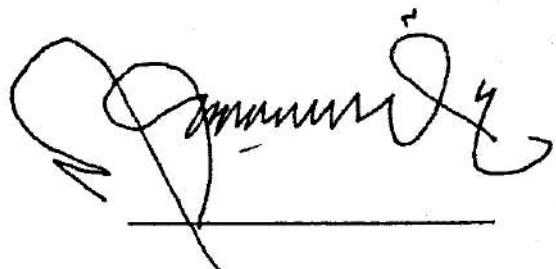
Persetujuan

Nama : CINDY CINTYA LAUREN
NIM : 205210047
Program Studi : HUKUM
Judul : Tinjauan Perjanjian Nominee Sebagai Landasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria (Contoh Kasus Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2022/PN Mtw)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 13-Desember-2024

Pembimbing:
HANAFI TANAWIJAYA, S.H., M.Hum.
NIK/NIP: 10291012



ABSTRAK

- (A) Nama : Cindy Cintya Lauren (NIM: 205210047)
- (B) Judul Skripsi : Tinjauan Perjanjian *Nominee* Sebagai Landasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria (Contoh Kasus Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2022/PN. Mtw)
- (C) Halaman : xiv + 112 Halaman
- (D) Kata Kunci : Perjanjian *Nominee*, Hak Atas Tanah, Hukum Agraria,
- (E) Isi :
- Penelitian ini menganalisis legalitas perjanjian *Nominee* sebagai landasan kepemilikan hak atas tanah dalam hukum positif Indonesia, dengan contoh Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2022/PN Mtw. Perjanjian *Nominee* sering digunakan oleh pihak asing untuk menguasai tanah secara tidak langsung, meskipun hak milik tanah hanya dapat dimiliki WNI sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA. Permasalahan yang diangkat mencakup keabsahan perjanjian *Nominee* dan status hukum pihak-pihak yang terlibat. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, didukung data dari peraturan, literatur hukum, putusan pengadilan, serta wawancara dengan narasumber yang memahami praktik perjanjian *Nominee*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *Nominee* tidak memiliki dasar hukum yang sah dalam sistem hukum agraria Indonesia dan berisiko menimbulkan konflik kepemilikan. Analisis juga mengungkap celah hukum yang sering dimanfaatkan oleh pihak asing. Kesimpulan menegaskan bahwa perjanjian *Nominee* bertentangan dengan UUPA dan perlu dilarang secara eksplisit. Saran yang diajukan mencakup revisi peraturan agraria, penguatan pengawasan hukum, dan peningkatan edukasi bagi masyarakat tentang hak atas tanah untuk mencegah penyalahgunaan hukum.
- (F) Pembimbing : Dr. Hanafi Tanawijaya, S.H., M.Hum.
- (G) Penulis : Cindy Cintya Lauren

ABSTRACT

- (A) Name : *Cindy Cintya Lauren (Student ID: 205210047)*
- (B) Research Title : *Review of Nominee Agreements as a Basis for Ownership of Land Rights According to the Civil Code and Basic Agrarian Laws (Example Case Decision Number: 4/Pdt.G/2022/PN. Mtw)*
- (C) Pages : *xiv + 112 Pages*
- (D) Keywords : *Nominee Agreement, Land Ownership Rights, Agrarian Law,*
- (E) Content :

This study analyzes the legality of Nominee agreements as a basis for land ownership rights under Indonesian positive law, using Case Number: 4/Pdt.G/2022/PN Mtw as an example. Nominee agreements are often utilized by foreign nationals to indirectly acquire land ownership, even though land ownership rights are restricted to Indonesian citizens as stipulated in Article 21 of the Basic Agrarian Law (UUPA). The research focuses on the validity of Nominee agreements and the legal status of the involved parties. Using a normative juridical method, the study relies on data from regulations, legal literature, court decisions, and interviews with practitioners familiar with Nominee agreements. Findings indicate that Nominee agreements lack a valid legal basis within Indonesia's agrarian law system and pose significant risks of ownership disputes. The analysis further reveals legal loopholes often exploited by foreign parties. The conclusion emphasizes that Nominee agreements are inconsistent with UUPA and should be explicitly prohibited. Recommendations include revising agrarian regulations, strengthening legal oversight, and increasing public awareness of land ownership rights to prevent legal misuse.

- (F) Advisor : *Dr. Hanafi Tanawijaya, S.H., M.Hum.*
- (G) Author : *Cindy Cintya Lauren*

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang dengan kasih dan karunia-Nya memberi Penulis kekuatan dan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini. Sebuah perjalanan panjang yang penuh tantangan, pembelajaran, dan pengorbanan, akhirnya sampai pada titik ini. Dengan rasa syukur yang mendalam, Penulis dapat menyelesaikan karya ini sebagai bagian dari perjalanan akademik Penulis di Universitas Tarumanagara yang merupakan wujud dari segala jerih payah, doa, dan harapan yang terus mengiringi setiap langkah Penulis. Skripsi ini dengan judul "**Tinjauan Perjanjian Nominee Sebagai Landasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria (Contoh Kasus Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2022/PN Mtw)**". Skripsi ini merupakan bentuk komitmen Penulis untuk memahami lebih dalam tentang aspek hukum yang ada dalam perjanjian *Nominee* dan kaitannya dengan sistem hukum yang berlaku di Indonesia.

Proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak yang telah memberi kontribusi luar biasa dalam setiap tahap penyusunan karya ilmiah ini. Tanpa mereka, Penulis tidak akan dapat melewati berbagai kesulitan dan tantangan yang datang. Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang mendalam kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan selama perjalanan ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M. selaku Rektor Universitas Tarumanagara yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas yang mendukung kelancaran studi penulis di Universitas Tarumanagara.
2. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan dukungan moral dan materiil selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Ibu Rugun Romaida Hutabarat, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Strata-1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah

memberikan arahan dan bimbingan dalam proses akademik serta mendukung kelancaran penulis dalam menyelesaikan studi ini.

4. Ibu Christine S.T Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu Penulis dalam memberikan informasi-informasi seputar skripsi sehingga penulisan skripsi Penulis dapat berjalan dengan lancar.
5. Bapak Dr. Hanafi Tanawijaya, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan yang luar biasa, baik dalam hal penyusunan skripsi ini maupun dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum yang penulis pelajari.
6. Dosen-Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang sangat berguna, serta membimbing Penulis selama masa perkuliahan. Terima kasih atas dedikasi dan kesabaran dalam mendidik kami.
7. Kedua orang tua penulis, David dan Mei Lie yang selalu memberikan dukungan, doa, dan kasih Penulis tanpa batas, serta atas kesabarannya yang luar biasa dalam setiap langkah hidup Penulis yang merupakan anugrah terbesar dalam hidup Penulis. Terima kasih atas semua pengorbanan dan kepercayaan yang telah diberikan kepada Penulis, yang memungkinkan Penulis untuk sampai pada titik ini. Bangga mempunyai orang tua yang selalu mendukung anak-anaknya untuk mencapai cita-cita yang diimpikan. Terimakasih karena telah menjadi alasan Penulis untuk menyelesaikan skripsi ini tepat waktu dan Penulis berharap dapat menjadi anak yang dapat dibanggakan.
8. Kakak kandung Penulis, Franciska, S.M., Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas dukungan, semangat, dan perhatianmu yang tak pernah berhenti. Terima kasih telah menghibur dan memberikan semangat saat Penulis merasa kehilangan arah, serta selalu peduli dengan keadaan Penulis selama proses penulisan skripsi ini. Kehadiranmu dan setiap kata yang kamu sampaikan sangat berarti bagi Penulis. Terimakasih karena telah menjadi *role model* Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

9. Adik kandung Penulis, Hensen Steven, Penulis mengucapkan terima atas pemahaman dan kesabaranmu terhadap kondisi Penulis, meskipun kamu masih kecil. Terima kasih atas semangat, dorongan, dan perhatian yang selalu kamu berikan dengan menanyakan keadaan Penulis, meskipun kita terpisah jarak. Kehadiranmu, meskipun jauh, memberikan hiburan dan kekuatan yang sangat berarti bagi Penulis, sehingga Penulis dapat kembali menemukan semangat dalam menjalani proses ini.
10. Heryanto, S.Ikom., Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala dukungan, perhatian, dan semangat yang selalu diberikan selama proses penulisan skripsi ini. Terima kasih telah menjadi tempat untuk berbagi, memberi dorongan saat Penulis merasa lelah, serta selalu berada di sisi Penulis, baik dalam suka maupun duka dan menjadi bagian dalam penulisan skripsi Penulis.
11. Teman-teman Penulis, Ie Lien Risey Junia, Nabila Annisa Fuzain, Afif Farhan, Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas dukungan dan perhatian yang tidak pernah berhenti kalian berikan. Terima kasih telah menjadi tempat Penulis bertanya dan berbagi setiap kali Penulis menemui kebingungan dan kesulitan selama proses penulisan skripsi ini. Keberadaan kalian, baik dalam memberikan saran, semangat, maupun sekadar mendengarkan, sangat membantu Penulis untuk terus maju dan menyelesaikan tugas ini.
12. Teman-teman Penulis yang berada di Bangka, Nabilah Ambarsari AMd. Kep. dan Esterlyo, Penulis mengucapkan terima kasih yang tulus atas dukungan, semangat, dan kebersamaan yang kalian berikan selama proses penulisan skripsi ini.
13. Partners, Associates, dan Staff pada Law Firm HJ & Partners yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu. Penulis bersyukur atas segala ilmu yang sudah diberikan dan atas kesabaran dalam membimbing Penulis selama menjalani magang.

14. Partners, Associates, dan Staff pada Atmadja & Syah Partnership yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu. Penulis bersyukur atas segala ilmu yang sudah diberikan dan atas kesabaran dalam membimbing Penulis selama menjalani magang.
15. Pihak-pihak lain yang memberikan bantuan-bantuan kepada Penulis secara langsung maupun tidak langsung dalam berproses di Fakultas Hukum,
16. Cindy Cintya Lauren, ya, diri Penulis sendiri! Apresiasi sebesar-besarnya untuk Penulis karena berhasil untuk bertanggung jawab atas apa yang telah dimulai. Terima kasih karena telah konsisten untuk menyelesaikan skripsi ini meskipun harus mencicilnya sedikit demi sedikit ditengah kesibukan bekerja. Terima kasih karena telah berusaha, bertahan, dan menikmati setiap proses yang terbilang tidak mudah dalam penulisan skripsi ini.

Saya menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa dukungan dan bantuan dari banyak pihak. Oleh karena itu, saya mengucapkan Terima kasih kepada semua yang telah memberikan kontribusi dan semangat dalam menyelesaikan penelitian ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat, baik bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun bagi saya pribadi dalam perjalanan akademik yang masih panjang.

Jakarta, 03 Desember 2024

Penulis

Cindy Cintya Lauren

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Pengesahan	ii
Persetujuan	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	vi
Orisinalitas	X
Daftar Isi	xi
Daftar Tabel	xiii
Daftar Singkatan	xiv
Daftar Lampiran	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
D. Kerangka Konseptual	10
E. Metode Penelitian	24
F. Sistematika Penelitian	28
BAB II KERANGKA TEORITIS	30
A. Teori Perjanjian	30
B. Teori Perjanjian <i>Nominee</i>	40
C. Teori tentang Hak Atas Tanah dan Kepemilikan Hak Atas Tanah	44
D. Teori Kemanfaatan Hukum	48
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	50

A. Kasus Posisi Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2022/PN. Mtw.....	50
B. Penerapan Perjanjian <i>Nominee</i> dalam	
Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2022/PN. Mtw	52
C. Wawancara	56
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	71
A. Legalitas Perjanjian <i>Nominee</i> dalam	
Hukum Positif Indonesia.....	71
B. Status Hukum Para Pihak dalam	
Perjanjian <i>Nominee</i>	87
BAB V PENUTUP	102
A. Kesimpulan.....	102
B. Saran.....	103
Daftar Pustaka	104
Lampiran	

DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Tabel Pertanyaan dan Jawaban Wawancara dengan Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., M.H.	61
Tabel 2	: Tabel Pertanyaan dan Jawaban Wawancara dengan Dr. Endang Pandamdari, SH., MH. CN.	67

DAFTAR SINGKATAN

BKPM	: Badan Koordinasi Penanaman Modal
HAM	: Hak Asasi Manusia
HGB	: Hak Guna Bangunan
HGU	: Hak Guna Usaha
ITAS	: Izin Tinggal Terbatas
PMA	: Penanaman Modal Asing
SPT	: Surat Pernyataan Tanah
UUD	: Undang-Undang Dasar
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
WNA	: Warga Negara Asing
WNI	: Warga Negara Indonesia

DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran 1 = Daftar Riwayat Hidup
2. Lampiran 2 = Surat Keterangan (SK) Penunjukan Dosen Skripsi
3. Lampiran 3 = Rekap Bimbingan Skripsi
4. Lampiran 4 = Surat Keterangan Turnitin Skripsi
5. Lampiran 5 = Hasil Turnitin Skripsi
6. Lampiran 6 = Surat Keterangan Publikasi
7. Lampiran 7 = Hasil Turnitin Jurnal Sinta 3
8. Lampiran 8 = Jurnal
9. Lampiran 9 = Surat Wawancara
10. Lampiran 10 = Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN. Mtw