



TESIS

Judul:

Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian
Pinjam Nama (Nominee) Kepemilikan Hak
Atas Tanah Di Bali

Disusun oleh:

AYU SITHA RADHA RANI
NIM. 217231062

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**AKIBAT HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*)
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI BALI**

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan

Disusun Oleh:

AYU SITHA RADHA RANI

NIM: 217231062

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2025**

Persetujuan

Nama : AYU SITHA RADHA RANI
NIM : 217231062
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pinjam
Nama (Nominee) Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Bali

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 09-Januari-2025

Pembimbing:
I Ketut Sukewati Lanang P, Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10223008

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a horizontal line at the bottom, positioned to the right of the supervisor's name.

Pengesahan

Nama : AYU SITHA RADHA RANI
NIM : 217231062
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Bali
Title : Legal Consequences for the Parties in the Name Borrowing Agreement (Nominee) Ownership of Land Rights in Bali

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 16-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr., MKn., Prof
2. I Ketut Sukewati Lanang P, Dr., S.H., M.H.
3. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
I Ketut Sukewati Lanang P, Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10223008



Jakarta, 16-Januari-2025

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum., Dr.

ABSTRAK

(A) Judul : Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Bali

(B) Nama : Ayu Sitha Radha Rani

(C) NIM : 217231062

(D) Kata Kunci : Akibat Hukum, Notaris, *Nominee*, Hak Atas Tanah

(E) Isi :

Perjanjian *nominee* dilakukan oleh warga negara asing dan warga negara Indonesia dalam rangka penyelundupan hukum khususnya UUPA yang secara tegas melarang warga negara asing memiliki hak atas tanah di Indonesia. Dalam beberapa kasus perjanjian *nominee* di *warmerking* oleh notaris. Hal tersebut tentunya menimbulkan akibat hukum dan menuntut tanggungjawab bagi para pihak dan notaris dalam perjanjian *nominee* kepemilikan hak atas tanah di Bali. Tanggungjawab terhadap warga negara Indonesia sebagai pihak yang meminjamkan nama akan berdampak terhadap status hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian, yang dimana WNI secara otomatis bertanggung jawab terhadap pajak dan pemeliharaan atas tanah tersebut, sedangkan bagi WNA yang meminjam nama akan menderita kerugian, baik tidak mendapatkan hak yang diinginkan dan/atau kerugian dalam bentuk materi yang telah dibayarkan dan juga tidak dapat menuntut satu sama lain karena perjanjian *nominee* yang dibuat berakibat batal demi hukum. Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta pada umumnya dikaitkan dengan sanksi sanksi hukum dalam pembuatan akta pinjam nama dibedakan menjadi tiga macam pertanggungjawaban yaitu tanggung jawab secara hukum perdata, tanggung jawab secara hukum pidana dan tanggung jawab melalui kode etik notaris.

(F) Pembimbing : Dr. Kt. Sukawati Lanang P. Perbawa, S.H.,M.Hum

(G) Penulis : Ayu Sitha Radha Rani

ABSTRACT

(A) Title : *Legal Consequences for the Parties in the Name Borrowing Agreement (Nominees) Ownership of Land Rights in Bali*

(B) Name : *Ayu Sitha Radha Rani*

(C) NIM : *217231062*

(D) Keyword : *Legal Consequences, Notary, Nominee, Land Rights*

(E) Content : *Nominee agreements are carried out by foreign citizens and Indonesian citizens in the context of smuggling laws, especially the UUPA which strictly prohibits foreign citizens from having rights to land in Indonesia. In some cases the nominee agreement is warmerking by a notary. This of course has legal consequences and demands responsibility for the parties and the notary in the nominee agreement for ownership of land rights in Bali. Responsibility towards Indonesian citizens as the party who lends the name will have an impact on the status of rights to the land which is the object of the agreement, where Indonesian citizens are automatically responsible for taxes and maintenance of the land, while foreigners who borrow the name will suffer losses, either not getting desired rights and/or losses in the form of material that have been paid and cannot sue each other because the nominee agreement made is null and void. The responsibility of a notary in making a deed is generally associated with legal sanctions in making a deed of borrowing a name, divided into three types of responsibility, namely civil legal responsibility, criminal legal responsibility and responsibility through the notary's code of ethics.*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadapan Tugas Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat-nYa. Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis yang berjudul **“Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Bali”**, yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini tidak akan berhasil tanpa bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak yang telah meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H.,M.H.,M.M.,M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Dr. Mia Hadiati, S.H,M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Dr. Kt. Sukawati Lanang P. Perbawa, S.H.,M.Hum., selaku dosen pembimbing tesis yang telah memberikan bimbingan, bantuan, dan nasihat yang mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah menanamkan serta memupuk ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh pendidikan kenotariatan di Universitas Tarumanagara.
5. Rekan-rekan mahasiswa-mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara serta teman-teman lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan motivasi dan dorongan yang tidak ternilai harganya dalam penyelesaian tesis ini.
6. Keluarga tercinta atas dukungan dan doanya yang tulus dan tiada hentinya untuk memotivasi penulis selama menempuh pendidikan kenotariatan di Universitas Tarumanagara.
7. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak terdapat kesalahan dan kekurangan yang disebabkan karena keterbatasan kemampuan serta pengalaman penulis. Namun demikian tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi yang berkepentingan serta menambah wawasan baru dan mengembangkan ilmu pengetahuan yang ada sehingga dapat bermanfaat bagi penulis serta pembaca.

Jakarta, Januari 2025



Ayu Sitha Radha Rani

Pernyataan

Nama : AYU SITHA RADHA RANI
NIM : 217231062
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Bali

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 09-Januari-2025
Yang menyatakan



AYU SITHA RADHA RANI
NIM. 217231062

DAFTAR ISI

Cover Luar	i
Cover Dalam	ii
Lembar Persetujuan	iii
Lembar Pengesahan	iv
Abstrak	v
<i>Abstract</i>.....	vi
Kata Pengantar	vii
Pernyataan Orisinalitas	ix
Daftar Isi	x
Daftar Lampiran	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Kegunaan Penelitian	8
D. Kajian Teoritis	9
1. Kerangka Konseptual	9
2. Kerangka Teoritis	13
E. Metode Penelitian	24
1. Jenis Penelitian	24
2. Spesifikasi Penelitian	24
3. Jenis Penelitian	25
4. Teknik Pengumpulan Data	26
5. Pendekatan Penelitian	26
6. Teknik Analisis Data	27
F. Sistematika Penulisan Proposal	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	29
A. Tinjauan Mengenai Perjanjian	29

1. Definisi Perjanjian	29
2. Ketentuan Sahnya Perjanjian	32
3. Jenis dan Bentuk Perjanjian	37
4. Asas-Asas Perjanjian	43
5. Akibat Suatu Perjanjian	49
6. Perbuatan Melanggar Hukum	50
7. Akibat Perbuatan Melanggar Hukum	53
B. Tinjauan Mengenai Notaris.....	54
1. Notaris Sebagai Pejabat Umum	54
2. Kewenangan Notaris	56
3. Pembuatan Akta Autentik	63
4. Kode Etik Notaris	67
5. Tempat, Kedudukan, dan Wilayah Jabatan Notaris	70
C. Tinjauan Mengenai Kuasa Terhadap Tanah	71
1. Definisi Tanah	71
2. Hak Atas Tanah	74
3. Jenis-Jenis Kuasa Atas Tanah	79
4. Tata Cara Peralihan Kuasa Atas Tanah	88
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	91
A. Akibat Hukum	91
B. Tanggungjawab Hukum	94
C. Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>).....	98
1. Definisi Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>).....	98
2. Masuknya Perjanjian <i>Nominee</i> di Indonesia	104
3. Unsur-Unsur Perjanjian <i>Nominee</i>	104
4. Perjanjian <i>Nominee</i> Menurut KUH Perdata	105
5. Ketentuan Hukum Yang Berlaku Terkait Pembuatan Akta Pinjam Nama (<i>Nominee Arrangement</i>) Oleh Notaris ...	108
6. Proses Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee Arrangement</i>) dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah	110

BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	113
A. Praktik Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>) di Bali	113
B. Tanggungjawab Para Pihak dalam Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>) Kepemilikan Hak Atas Tanah di Bali	117
C. Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>) Kepemilikan Hak Atas Tanah di Bali	124
1. Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik.....	124
2. Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian <i>Nominee</i>	134
3. Akibat Hukum Terhadap Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian <i>Nominee</i>	140
BAB V ANALISIS PERMASALAHAN.....	148
A. Kesimpulan	148
B. Saran	149
Daftar Pustaka	151

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing
- Lampiran 3 : Rekap Bimbingan Tesis
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin
- Lampiran 5 : LoA (*Leter of Acceptance*)