



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 103 TAHUN 2015
TENTANG
PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH
ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA



Judul Skripsi :

**PENGALIHAN HAK MILIK ATAS PROPERTI ASING DALAM
PERJANJIAN BERNAMA BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH
NO 103 TAHUN 2015 TENTANG KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT
TINGGAL/HUNIAN BAGI ORANG ASING**

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam
memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum

**Nama : Tsara Zahrina
NIM : 1510611004**



FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA



**PENGALIHAN HAK MILIK ATAS PROPERTI ASING
DALAM PERJANJIAN BERNAMA BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NO 103 TAHUN 2015 TENTANG
KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL/HUNIAN BAGI
ORANG ASING**

SKRIPSI

TSARA ZAHRINA

1510611004

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
PROGRAM SARJANA
2019**



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL

**PENGALIHAN HAK MILIK ATAS PROPERTI ASING DALAM PERJANJIAN
BERNAMA BERDASARKAN PP 103 TAHUN 20015 TENTANG KEPEMILIKAN
RUMAH TEMPAT TINGGAL/HUNIAN BAGI ORANG ASING**

TSARA ZAHRINA

151 0611 004

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Program Studi S1
Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

Jakarta, 14 Januari 2019

Mengetahui,

Dekan

Kaprogdi


Dwi Desi Yayi Tarina, SH.,MH


Khoirul Rizal Lutfi, SH.,MH

Pembimbing,


Dr. M. Arafah Sinjar, SH.,MH



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Tsara Zahrina
NIM : 1510611004
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pengalihan Hak Milik Atas Properti Asing Dalam Perjanjian Bernama Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015 Tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian Bagi Orang Asing

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Ketua Penguji

Dr. Muhammad Ali
Hanafiah Selian SH.,MH

Anggota I

Wien Sukarmini SH.,MH

Anggota II

Dr. M. Arafah Sinjar SH.,MHum

Dekan



Dwi Desi Y. Tarina, SH., MH

Kaprodi

Khofirur Rizal Lutfi SH.,MH

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 14 Januari 2018

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi/Tesis/Disertasi ini adalah benar hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti terjadi plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Tsara Zahrina

NPM : 1510611004

Tanggal : 14 Januari 2019

Tanda Tangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tsara Zahrina
NPM : 1510611004
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Jenis Karya : ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis~~

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Pengalihan Hak Milik Atas Properti Asing Dalam Perjanjian Bernama
Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015 Tentang
Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian Bagi Orang Asing**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis~~ saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 14 Januari 2019

Yang Menyatakan



(Tsara Zahrina)

**PENGALIHAN HAK MILIK ATAS PROPERTI ASING DALAM
PERJANJIAN NOMINAT BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NO 103 TAHUN 2015 TENTANG KEPEMILIKAN
RUMAH TEMPAT TINGGAL/HUNIAN BAGI ORANG ASING**

Tsara Zahrina

Abstrak

Keabsahan penguasaan Hak Milik atas tanah milik Warga Negara Indonesia oleh Warga Negara Asing (WNA) yang dilakukan Notaris dengan Akta Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah secara yuridis formal tidak menyalahi aturan. Namun kepemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) tersebut secara materiil, tidak dapat dilindungi oleh hukum, sebab ketentuan tersebut melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA karena merupakan upaya tidak langsung untuk memindahkan Hak Milik atas tanah dari Warga Negara Indonesia (WNI) kepada Warga Negara Asing (WNA). Kemudian, mengenai akibat hukum dari akta perjanjian penguasaan Hak Milik atas tanah milik Warga Negara Indonesia (WNI) oleh Warga Negara Asing (WNA), dengan menggunakan perjanjian nominee, yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah batal demi hukum, sehingga tidak dapat dipertanggungjawabkan penggunaan hak atas tanahnya, sebab perjanjian nominee, tidak memenuhi persyaratan perjanjian sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1320 KUH - Perdata. Sehingga, para pihak baik WNI maupun WNA yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah batal demi hukum. Dengan demikian, maka dengan demikian sejak semula perjanjian itu tidak pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Perjanjian nominee merupakan upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki hak milik atas tanah yang dilarang oleh UUPA dengan jalan menggunakan kedok melakukan jual beli atas nama Warga Negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan. Perjanjian dengan menggunakan kuasa semacam itu dengan pihak Warga Negara Indonesia sebagai Nominee merupakan penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum tersebut masih terjadi, akibatnya keabsahan dari perjanjian nominee tersebut dipertanyakan, serta kedudukan dari tanah akibat perjanjian nominee tersebut menjadi tidak jelas

Kata Kunci: Hak Milik Atas Tanah; Keabsahan Kepemilikan; Perjanjian Nominee, Properti Asing

**TRANSITION OF OWNED RIGHTS ON FOREIGN PROPERTY IN NOMINEE
AGREEMENT BASED ON REGULATIONS OF GOVERNMENT NUMBER 103 OF 2015
ABOUT OWNERSHIP OF HOUSE/RESIDENTIAL FOR FOREIGNERS**

Tsara Zahrina

Abstract

The validity of ownership rights over land owned by Indonesian citizens by foreign citizens (foreigners) carried out by a notary with a notary deed / formal juridical land deed official does not violate the rules. However, the ownership of land rights by foreign citizens (WNA) materially cannot be protected by law, because the provision violates the provisions of Article 26 paragraph (2) of the UUPA because it is an indirect attempt to transfer ownership rights to land from Indonesian citizens (Indonesian citizen) to foreigners (foreigners). Then, regarding the legal consequences of the deed of ownership rights to land owned by Indonesian citizens (WNI) by foreign citizens (WNA), by using a nominee agreement, made by a Notary / Acting Land Actor is null and void, so it cannot be accountable for the use of land rights, because the nominee agreement does not meet the requirements of the agreement as determined by Article 1320 KUH - Civil. Thus, the parties, both Indonesian citizens and foreigners who entered into these agreements to give birth to a legal agreement, are null and void. Thus from the beginning the agreement was never born and there was never an agreement.

Nominee agreements are an attempt to give the possibility for foreign nationals to have ownership rights over land that is prohibited by the LoGA by using a guise of buying and selling on behalf of Indonesian Citizens, so that the formal jurisdiction does not violate regulations. The country of Indonesia as a Nominee is legal smuggling. The legal smuggling still occurs, as a result the validity of the nominee agreement is questioned, and the position of the land due to the nominee agreement becomes unclear.

Keywords: *Property rights to land; Validity of Ownership; Nominee Agreement, Foreign Property*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Rabbil'Alamin, Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam atas segala limpahan rahmat, hidayah dan karunia yang senantiasa membimbing langkah penulis agar mampu menyelesaikan skripsi dengan judul **“PENGALIHAN HAK MILIK ATAS PROPERTI ASING DALAM PERJANJIAN BERNAMA BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO 103 TAHUN 2015 TENTANG KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL/HUNIAN BAGI ORANG ASING”** sebagai salah satu syarat tugas akhir pada jenjang studi Strata Satu (S1) pada Program Studi S1 Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan “Nasional” Veteran Jakarta.

Segegap kemampuan penulis telah dicurahkan dalam penyusunan tugas akhir ini. Namun demikian, penulis sangat menyadari bahwa kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Sebagai makhluk ciptaannya, penulis memiliki banyak keterbatasan. Oleh karena itu, segala bentuk saran dan kritik konstruktif senantiasa penulis harapkan agar kedepannya tulisan ini menjadi lebih baik. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang membantu secara moral maupun materi selama penulisan skripsi ini, terutama kepada

1. Ibu Dr. Erna Hernawati,Ak.,CPMA.,CA selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”Jakarta.
2. Ibu Dwi Desi Yayi Tarina,SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”Jakarta.
3. Bapak Dr. Suherman SH.,LLM selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”Jakarta.
4. Bapak Subur SE.,MM selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”Jakarta.
5. Bapak Drs. Subakdi MM selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”Jakarta.
6. Bapak Khorirur Rizal Lutfi SH.,MH selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”Jakarta.

7. Ibu Dr. Erni Agustina SH.,Sp.N Selaku Kepala Jurusan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
8. Bapak Dr. M. Arafah Sinjar SH.,MHum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi, ditengah kesibukan dan aktivitasnya senantiasa bersedia membimbing dan memotivasi penulis dalam penyusunan skripsi ini.
9. Dewan Penguji, Bapak Dr. Muhammad Ali Hanafiah Selian SH.,MH., dan Ibu Wien Sukarmini SH.,MH atas segala saran dan masukannya yang sangat berharga dalam penyusunan skripsi ini.
10. Seluruh dosen di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang telah membimbing dan memberikan pengetahuan, nasehat serta motivasi kepada penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
11. Seluruh pegawai dan karyawan di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang senantiasa membantu penulis selama menempuh pendidikan.
12. Ibu Neneng Komariah dan Bapak Abdul Rozak Selaku orang tua penulis yang tidak pernah berhenti untuk memberikan dukungan moral kepada penulis untuk menyelesaikan segala kewajiban penulis selama menempuh pendidikan di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
13. Fariz Fadhlán Selaku Kakak dari penulis yang selalu memberikan dukungan moral kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
14. Seluruh karyawan PT. Jaya Real Property Unit Hukum yang telah membantu memberikan masukan dan saran atas skripsi yang dibuat oleh penulis.
15. Keluarga Besar RHC yaitu Khanha Prasatya; Rudi Hermawan; Anie Hermawan; Chandra R.P; Shafa Nabila yang selalu memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis untuk melakukan penulisan skripsi ini.
16. Keluarga Besar Seni Tari Veteran Jakarta (STVJ) yang senantiasa membantu penulis selama melakukan penulisan skripsi ini.
17. Teman dan sahabat penulis Alfina Yulita,S,KM; Dita Savitri; Novaditya Putri; Dita Nuur; Thirza Wailan Putri; Dwi Indica Danida; Meilinda

Anggraini; Siti Naza Rayani; Dinda Permata; Aisyah Desy; Ariz Tirto; Rizal Menaldy atas dukungannya selama penulisan skripsi ini.

18. Sahabat-sahabat penulis semasa perkuliahan Najla Putri Salma; Eka Putri Ananda; Rima Safira; Cika Agia; Bryan Handoko; Rakha Aditya; Irsyad Oktabrian; M. Kusriadhi; atas kebersamaan dan pelajaran hidup yang diberikan kepada penulis
19. Semua pihak yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang penulis tidak dapat sebutkan satu per satu.

Semoga Allah SWT senantiasa membalas segala kebaikan yang telah diberikan dengan penuh rahmat dan hidayah-Nya. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, terutama dalam perkembangan hukum di Indonesia.

Jakarta, 21 Desember 2018

Tsara Zahrina

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Perumusan Masalah	5
I.3. Ruang Lingkup Penulisan	6
I.4. Tujuan dan Manfaat Penulisan	6
a. Tujuan Penulisan	6
b. Manfaat Penulisan	6
I.5 Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual	7
a. Kerangka Teori	7
b. Kerangka Konseptual	11
I.6. Metode Penulisan	12
a. Jenis Penelitian	12
b. Teknik Pengumpulan Data	13
c. Sumber Data	13
d. Teknik Analisis	14
I.7. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN BERNAMA DAN PENGALIHAN HAK MILIK ATAS PROPERTI ASING DI INDONESIA YANG DITINJAU BERDASAKAN PERATURAN PEMERINTAH NO 103 TAHUN 2015	17

II.1 Hukum Agraria	17
a. Pengerian Hukum Agraria	17
b. Macam-macam hak atas tanah	23
c. Asas-Asas Hukum Agraria	23
II. 1 Perjanjian	28
a. Pengertian perjanjian	28
b. Unsur Perjanjian	30
c. Asas-asas Perjanjian	31
d. Syarat Sah Perjanjian	35
e. Akibat Perjanjian	36
f. Jenis-Jenis Perjanjian	38
II.3 Properti Asing di Indonesia	42
a. Pengertian Properti	42
b. Satuan Rumah Susun (SARUSUN)	44
c. Pengaturan Properti Asing di Indonesia	48
BAB III KEPEMILIKAN MILIK WARGA NEGARA ASING DAN PENGALIHAN HAK MILIK PROPERTI ASING DI INDONESIA	55
III.1 Status Kepemilikan SARUSUN Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia	55
III.2 Jaminan Atas Perjanjian Bernama yang dibuat oleh Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia (WNI)	66
BAB IV ANALISA PENGALIHAN HAK MILIK ATAS PROPERTI ASING DI INDONESIA DITINJAU BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO 103 TAHUN 2015 TENTANG KEPEMILIKAN RUMAH ATAU HUNIAN BAGI WARGA NEGARA ASING	70
IV.1 Kepemilikan Tanah Milik Warga Negara Asing di Indonesia yang ditinjau berdasarkan Undang-Undang No 5 Tahun 1974 tentang Pokok- Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah atau Hunian Bagi Warga Negara Asing	70
IV.2 Bentuk Jaminan Atas Hak Milik Properti Asing Jika Dibuat Berdasarkan Perjanjian Bernama Dan Terjadi Pengalihan Hak	75
BAB V PENUTUP	80
V.1 Kesimpulan	80
V.2 Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	