



**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
BERDASARKAN PERJANJIAN NOMINEE YANG
DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 872/Pdt.G/2020/PN Dps.)**

SKRIPSI

SELVIANA DEWI

1910611167

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN

JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI S1 HUKUM

2024



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI S1- ILMU HUKUM**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL:

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH BERDASARKAN
PERJANJIAN NOMINEE YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 872/PDT.G/2020/PN DPS.)**

**SELVIANA DEWI
1910611167**

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

Jakarta, 3 Juli 2023

Mengetahui,
Ketua Program Studi S1 Hukum

Abdul Kholiq, S.H., M.H
NIP. 199110132022031006

Menyetujui,
Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Wardani Rizkianti, S.H., M.Kn.
NIP. 198708272018032001



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI S1- ILMU HUKUM**

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh:

Nama : Selviana Dewi
NIM : 1910611167
Program Studi : S1 Hukum
Judul : Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Perjanjian Nominee yang dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 872/Pdt.G/2020/Pn Dps.)

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

Ketua

Dwi Aryanti Ramadhani, S.H., M.H.

Anggota 1

Taupiqqurahman, S.H., M.Kn



Dekan

Dr. Sulherman, S.H., LL.M

Anggota 2

Wardani Rizkianti, S.H., M.Kn

Kaprodi

Abdul Kholiq, S.H., M.H.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 15 Januari 2024

BIODATA PENULIS



Nama : Selviana Dewi
Tempat/ Tanggal Lahir : Bogor, 1 Agustus 2000
Jenis Kelamin : ~~Laki-laki~~/Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Komplek Lipi Citayam Blok C6/12 RT.05
No. Telpn : 089655889380
Email : Selvianadewi@upnvj.ac.id
Nama orang tua
a. Ayah : Dwi Bagus Wirogo
b. Ibu : Suprpti

PENDIDIKAN FORMAL

1. SD : SDN Pabuaran 01 (Lulus Tahun 2012)
2. SMP : SMPN 2 Cibinong (Lulus Tahun 2015)
3. SMA : SMA Citra Nusa (Lulus Tahun 2018)

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk skripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarisme dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Selviana Dewi

NIM : 1910611167

Tanggal : 7 Desember 2023

Tanda Tangan :



PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Selviana Dewi
NIM : 1910611167
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Hukum
Jenis Karya : Skripsi
Judul : Keabsahan perjanjian jual beli tanah berdasarkan perjanjian nominee yang dinyatakan batal demi hukum (studi kasus putusan nomor 872/pdt.g/2020/pn dps.)

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi/~~memorandum hukum~~*) dengan judul tersebut di atas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Nonexclusive Royalty Rights*).
2. Menyatakan SETUJU/~~TIDAK SETUJU~~*) untuk melanjutkan pengolahan data skripsi/~~memorandum hukum~~*) menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan BERSEDIA/~~TIDAK BERSEDIA~~*) mengirimkan (*submit*) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi/~~memorandum hukum~~*) untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, 3 Juli 2023

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink is written over a 10,000 Rupiah Indonesian postage stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '10000', 'MBETERAI TEMPEL', and the serial number 'B3ACCAKX725964915'.

Selviana Dewi

NIM. 1910611167

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena atas berkat dan Rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada fakultas hukum universitas pembangunan nasional veteran Jakarta. Saya menyadari bahwa sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. oleh karena itu, saya ingin mencupakan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Anter Venus, MA, Comm., selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
2. Bapak Dr. Suherman, S.H., LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
3. Bapak Abdul Kholiq, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran;
4. Ibu Wardani Rizkianti, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing saya yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya selama masa bimbingan sehingga saya mampu menyelesaikan skripsi ini;
5. Ibu Rosalia Dika Agustanti, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing akademik saya atas arahan dan bimbingannya selama masa studi saya;
6. Kedua orang tua saya, yakni Bapak Dwi Bagus Wirogo dan Ibu Suprapti, kakak saya Atin Fitriana dan Mas Putra yang senantiasa memberikan perhatian, dukungan, serta doa yang tidak putus, dan semangat;
7. Keluarga besar saya yang selalu memberikan dukungan dan mendoakan saya agar senantiasa diberikan kelancaran;
8. Sahabat-sahabat terdekat saya yakni Gita, Icha, dan Komang yang selalu hadir dan memberikan dukungan kepada saya;
9. Teman teman dekat saya, yakni Firda, Alma, Ganis, Fatimah, Maya, dan Ica yang selalu mendukung saya;
10. Teman-teman kuliah saya dari semester 1, yakni Fatjerin dan Syifa, yang selalu membantu dan berada di samping saya untuk saling berbagi suka dan duka selama menempuh pendidikan S1, serta memberikan dukungan dan

semangatnya, serta semua pihak yang telah membantu saya namun tidak dapat saya sebutkan satu per satu.

Jakarta, 3 Juli 2023

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SD' followed by a flourish and a vertical line with a small 's' at the bottom right.

Selviana Dewi

ABSTRAK

Penelitian ini didasarkan pada fakta yang tidak jarang kita temui yakni dimana warga negara asing ingin memiliki kepemilikan hak milik atas tanah di Indonesia dengan melakukan perjanjian nominee. Tidak adanya peraturan yang mengatur secara jelas mengenai perjanjian nominee menimbulkan adanya permasalahan mengenai kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersengketa. Selain itu, tidak adanya peraturan yang mengatur mengenai perjanjian nominee juga menimbulkan permasalahan mengenai keabsahan perjanjian jual beli yang sah yang didasarkan pada perjanjian nominee yang dinyatakan batal demi hukum. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui keabsahan perjanjian nominee dan keabsahan perjanjian jual beli apabila didasarkan pada perjanjian nominee yang telah dinyatakan batal demi hukum. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan dan metode pendekatan kasus. Dalam penelitian ini diketahui bahwa perjanjian nominee yang dilakukan oleh warga negara asing dengan warga negara Indonesia adalah batal demi hukum karena melanggar syarat objektif dari sahnyanya suatu perjanjian. Adapun, mengenai keabsahan jual beli, perlu dipertimbangkan kembali mengenai fakta hukumnya bahwa meskipun secara yuridis tanahnya merupakan milik warga negara Indonesia sebagai pihak nominee, namun uang yang digunakan untuk membeli tanah berasal dari pihak warga negara asing.

Kata kunci: Perjanjian Nominee, Perjanjian Jual beli, Hak Milik Atas Tanah

ABSTRACT

This research is based on a fact that we often encounter, namely that foreign citizens want to have ownership of land in Indonesia by entering into a nominee agreement. The absence of regulations that clearly regulate nominee agreements creates problems regarding legal certainty and protection for the parties to the dispute. Apart from that, the absence of regulations governing nominee agreements also raises problems regarding the validity of legal sale and purchase agreements which are based on nominee agreements which are declared null and void. This research was conducted with the aim of finding out the validity of the nominee agreement and the validity of the sale and purchase agreement if it is based on a nominee agreement which has been declared null and void. The research method used in this research is a normative juridical research method with a statutory approach method and a case approach method. In this research, it is known that nominee agreements entered into by foreign citizens with Indonesian citizens are null and void because they violate the objective requirements for the validity of an agreement. Meanwhile, regarding the validity of the sale and purchase, it is necessary to reconsider the legal fact that even though legally the land belongs to Indonesian citizens as nominee parties, the money used to buy the land came from foreign citizens.

Keywords: Nominee Agreement, Sale and Purchase Agreement, Land Ownership Rights

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
PENGESAHAN	ii
BIODATA PENULIS	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
E. Metode Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjauan Hasil Penelitian Terdahulu	10
B. Tinjauan Teori.....	13
BAB III DESKRIPSI HASIL TEMUAN	28
A. Permasalahan Perjanjian Nominee Dalam Hal Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia.....	28
B. Permasalahan Putusan Nomor 872/Pdt.G/2020/Pn Dps	30
C. Permasalahan Jual Beli Dan Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Pada Perjanjian Nominee Yang Telah Dibatalkan	31
BAB IV PEMBAHASAN	35
A. Status hukum perjanjian nominee dalam Putusan Nomor 872/Pdt.G/2020/Pn Dps	35
B. Status perjanjian jual beli tanah yang sah ketika perjanjian nominee nya dinyatakan batal demi hukum	43
BAB IV PENUTUP	51

A. Kesimpulan	51
B. Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA	53
LAMPIRAN	