

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT
PERJANJIAN *NOMINEE* ATAS KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK
(Studi Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS)**

KOKOH JUAN ANDREAS SIBUEA

2 1 3 3 0 0 5 1 6 0 7 3

**Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum**



PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NASIONAL

2025

**JURIDICAL ANALYSIS OF TORT DUE TO NOMINEE AGREEMENT
ON OWNERSHIP OF FREEHOLD LAND
(Study of Decision Number 13/PDT/2022/PT DPS)**

KOKOH JUAN ANDREAS SIBUEA

2 1 3 3 0 0 5 1 6 0 7 3

**This Thesis is submitted as one of the requirements to obtain a Bachelor of
Law degree**



**DEGREE PROGRAM
LAW STUDY PROGRAM
FACULTY OF LAW
NATIONAL UNIVERSITY**

2025

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi:

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT
PERJANJIAN *NOMINEE* ATAS KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK
(Studi Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS)**

Skripsi ini telah kami setujui untuk dipertahankan di hadapan tim Penguji Program
Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 26 Februari 2025

Menyetujui,

Dekan,

Pembimbing,

(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.)

(Devarita S.H., M.H.)

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Kokoh Juan Andreas Sibuea
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta/24 Desember 2003
Nomor Pokok Mahasiswa : 213300516073
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Perum. Griya Kalisuren Blok A5/14,
Kelurahan Kalisuren, Kecamatan
Tajurhalang, Kabupaten Bogor.
Nomor HP/Tlp : 082116330267

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya, bahwa skripsi ini yang saya buat berjudul **"Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Akibat Perjanjian *Nominee* Atas Kepemilikan Tanah Hak Milik (Studi Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS)"** adalah benar skripsi yang saya buat sendiri dan belum pernah dipublikasikan oleh siapapun. Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian **kepustakaan** yang orisinal. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat maka saya bersedia mempertanggungjawabkannya. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jakarta, 24 Februari 2025



(Kokoh Juan Andreas Sibuea)

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi:

ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PERJANJIAN *NOMINEE* ATAS KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK

(Studi Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS)

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada tanggal 6 Maret 2025 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai **A** dan predikat **Cumlaude**.

Jakarta, 10 Maret 2025

Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing,

(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo,
S.H., M.S.)

(Devarita, S.H., M.H.)

Tim Penguji,

Ketua,

Anggota,

Anggota,

(Prof. Dr. Basuki Rekso
Wibowo, S.H., M.S.)

(Prof. Dr. Arrisman,
S.H., M.H.)

(Devarita, S.H., M.H.)

ABSTRAK

Program Sarjana Hukum Universitas Nasional

Program Studi Ilmu Hukum

Skripsi, 24 Februari 2025

A. Nama : KOKOH JUAN ANDREAS SIBUEA
B. NPM : 213300516073
C. Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PERJANJIAN *NOMINEE* ATAS KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK (Studi Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS)

D. Jumlah Halaman : 116 Halaman

E. Isi Abstrak :

Perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah hak milik di Indonesia secara legalitas belum diatur dalam KUHPerdota maupun peraturan lainnya. Pada praktiknya, perjanjian *nominee* dibuat dalam bentuk akta notariil. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, hanya warga negara Indonesia yang berhak atas Hak Milik tanah di Indonesia. Pada putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 13/PDT/2022/PT DPS, ditemukan suatu perjanjian pinjam nama (*nominee*) oleh WNA terhadap WNI yang bertujuan mendapatkan Hak Milik atas tanah yang dibuat oleh Notaris. Mengenai hal tersebut permasalahan dalam penelitian ini, sebagai berikut: 1) Bagaimana keabsahan perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah hak milik yang dibuat secara notariil? 2) Bagaimana analisis hukum pertimbangan dan putusan hakim atas perbuatan melawan hukum yang disebabkan perjanjian *nominee* dalam Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS? Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian yang dilakukan peneliti menyatakan bahwa keabsahan perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah hak milik yang dibuat secara notariil adalah tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian yang dimana bertentangan dengan Pasal 21 UUPA. Pada putusannya, Majelis Hakim menetapkan bahwa hak milik atas obyek sengketa adalah sah milik WNI yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik. Seharusnya, hak atas obyek sengketa tersebut jatuh kepada Negara berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Kata Kunci: Hak Milik, Perjanjian *Nominee*, Akta Notariil

F. Daftar Pustaka : 42 (30 Buku, 7 Peraturan Perundang-undangan, 2 Putusan Pengadilan, 3 Jurnal)

G. Dosen Pembimbing : Devarita S.H., M.H.

ABSTRACT

National University Law Degree Program

Legal Studies Program

Thesis, February 24, 2025

A. Name : KOKOH JUAN ANDREAS SIBUEA
B. NPM : 213300516073
C. Thesis Title : JURIDICAL ANALYSIS OF TORT DUE TO
NOMINEE AGREEMENT ON OWNERSHIP
OF FREEHOLD LAND (Study of Decision
Number 13/PDT/2022/PT DPS)

D. Number of Pages : 116 Pages

E. Abstract Contents :

Nominee agreements on ownership of freehold land in Indonesia legally have not been regulated in the Civil Code or other regulations. In practice, nominee agreements are made in the form of notarial deeds. Based on the Basic Agrarian Law, only Indonesian citizens are entitled to land ownership rights in Indonesia. In the Denpasar High Court Decision Number 13/PDT/2022/PT DPS, a nominee agreement was found by foreigners against Indonesian citizens with the aim of obtaining property rights to land made by a notary. Regarding this matter, the problems in this research are as follows: 1) How is the validity of a nominee agreement on ownership of freehold land made notarially? 2) How is the legal analysis of the judge's consideration and decision on the unlawful act caused by the nominee agreement in Decision Number 13/PDT/2022/PT DPS? This research uses normative research methods with primary, secondary and tertiary legal sources. The results of the research conducted by the researcher state that the validity of the nominee agreement on the ownership of land rights made notarially is invalid and null and void because it does not meet the objective requirements for the validity of the agreement which is contrary to Article 21 of the UUPA. In its decision, the Panel of Judges determined that the title to the disputed object is legally owned by the Indonesian citizen whose name is listed in the Certificate of Title. The right to the disputed object should have fallen to the State based on the provisions of Article 26 paragraph (2) of the UUPA.

Keywords: Property Rights, Nominee Agreement, Notarial Deed

F. Bibliography : 42 (30 Books, 7 Laws and Regulations, 2
Court Decisions, 3 Journals)
G. Thesis Supervisor : Devarita S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat dan karunianya, sehingga Peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Akibat Perjanjian *Nominee* Atas Kepemilikan Tanah Hak Milik (Studi Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS).”** Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Sarjana Hukum, Universitas Nasional.

Penulis dengan segala kerendahan hati menyatakan bahwa keberhasilan ini tidak datang dengan sendirinya, melainkan melalui proses yang panjang dengan kerja keras, doa serta dukungan dari para pihak. Terkhusus, ucapan terima kasih tak terhingga kepada kedua Orang Tua Penulis, Gomos Sibuea, S.E. & Duma Asnaria Simatupang yang selalu mendoakan dan mendukung Penulis dalam bentuk moril serta materiil sehingga skripsi ini menjadi bukti cinta kasih dan pengorbanannya. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada yang amat terpelajar, Devarita S.H., M.H. selaku pembimbing yang telah menjadi kompas penuntun dalam bentuk bimbingan, kritik, saran serta dukungan kepada Penulis demi terciptanya skripsi ini.

Selanjutnya, dalam penyusunan skripsi ini Peneliti juga ingin menyampaikan rasa syukur dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang turut serta dalam memberikan segala macam bentuk dukungan dari awal hingga pada akhirnya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Peneliti memberi limpahan ucapan terima kasih dan penghormatan kepada:

1. Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A., selaku Rektor Universitas Nasional;
2. Prof. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
3. Dr. Mustakim, S.H., M.H., C.M.C., C.C.D., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
4. Masidin, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Nasional;
5. Cucuk Endratno, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Nasional;
6. Dr. Afnaini, S.H., M.Si., selaku Ketua Program Kekhususan Perdata Fakultas Hukum Universitas Nasional sekaligus Dosen yang telah memberikan banyak perhatian serta ilmu kepada Penulis selama masa perkuliahan;
7. Ogiandhafiz Juanda, S.H., LL.M., C.L.A., C.P.Arb., C.M.L., C.Me., C.M.L.C. selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah memberikan banyak ilmu, masukan, arahan serta nasihat dalam proses penyusunan skripsi ini maupun selama masa perkuliahan;
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah membimbing Penulis secara baik dalam akademik dan nasihatnya selama masa perkuliahan;

9. Seluruh Staf sekretariat Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah memberikan banyak bantuan serta informasi terkait administrasi selama masa perkuliahan;
10. Adik tersayang, Deva Margaretha Sibuea dan John Strong Presly Sibuea yang selalu mendukung Penulis selama penyusunan skripsi ini. Kehadiran mereka, baik dengan kata-kata penyemangat maupun bantuannya, sangat berarti bagi Penulis;
11. Seluruh keluarga besar Sibuea & Simatupang yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang tiada hentinya memberikan dukungan dan nasihat kepada Penulis baik secara moril maupun materiil;
12. Partner Penulis, Pintauli Elisa Siahaan atas kepercayaannya kepada Penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini. Setiap kata semangat dan perhatiannya menjadi motivasi Penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
13. Sahabat seperjuangan Penulis, Muhamad Ikram Alaswadiy dan Afri Dian Saputra yang saling mendukung, membantu dan kebersamaan dalam keadaan yang tidak mudah sedari awal perkuliahan sampai sekarang;
14. Teman-teman magang pada “JVNP Law Office” yaitu Dwi Oktriana Rewu, Natasya Wijaya, Adinda Nurul Azizah dan Chyntia Aprita Santoso yang saling memberikan semangat serta kepercayaan dalam menjalani masa penyusunan skripsi ditengah gempuran kegiatan magang yang sangat padat dan menguras pikiran sekaligus tenaga;
15. Teman-teman seperjuangan yaitu Rizky Martin Saputra, Renaldy Agus, Akmal Abrar, Rezky Adeputra Virgiawan, Devi Ramadhani, Yanhar

Mizam, Qanitha Diandra, Dewi Adelia, Jose Sihombing, Moza Astrella, dan Nabila Rainy yang selalu kebersamai dan saling membantu dalam penyusunan skripsi serta menjadi teman-teman yang solid selama masa perkuliahan;

16. Teman-teman Struktural Komunitas Peradilan Semu FH UNAS periode 2023/2024 yang tidak bisa disebutkan satu persatu, atas setiap kegiatan serta kebersamaan yang membangun selama masa kepengurusan;
17. Teman-teman delegasi Universitas Nasional pada *National Moot Court Competition* UAD III yang tidak bisa disebutkan satu persatu, atas setiap kegiatan serta solidaritas tanpa batas di masa-masa yang berat selama proses pemberkasan yang dimana menambah ilmu serta wawasan Penulis dalam hal praktik peradilan;
18. Teman-teman delegasi “*Bhavana Adhyaksa Justicia*” pada *Internal Moot Court Competition* Saskaraveda IV, atas setiap ilmu dan kebersamaannya selama proses kompetisi berlangsung;
19. Sahabat sedari SMP, Galuh Bayu Pamungkas, M. Faizal Ardiansyah, Luthfi Hibban, Ilham Wira Ardana, Alfin Eka Saputra, dan Rangga Ramadhan yang selalu memberi pengaruh positif di setiap pertemuannya yang tentu berpengaruh positif pula terhadap penulisan skripsi ini;
20. Adrian Limbong, Daniel Rivaldo Purba, Joel Siburian, Arya Windu, dan Qeisy Keyla yang telah mendukung serta membantu Penulis selama masa penyusunan skripsi ini;

21. Seluruh pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu. Setiap kontribusi, sekecil apapun, sangat berarti dan membantu Penulis untuk melewati setiap tahapan. Semoga segala kebaikan dan dukungan yang diberikan dibalas dengan keberkahan dan kesuksesan;

22. *Last but not least. Thanks to myself, for the unwavering determination, for every sleepless night, and for overcoming every challenge that came my way. You've proven that nothing is impossible. This thesis is the result of your dedication and persistence, and I am truly proud of you for turning this dream into reality. **Get ready for the next stage, God bless!***

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati Penulis mengharapkan saran serta kritik yang membangun dari berbagai pihak demi penyempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kemajuan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum dan seluruh pihak yang membutuhkan. Atas segala perhatian dan kerjasamanya, Penulis ucapkan terima kasih.

Jakarta, 24 Februari 2025

Penulis,



Kokoh Juan Andreas Sibuea

DAFTAR ISI

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan penelitian.....	10
D. Kegunaan Penelitian.....	11
E. Kerangka Teori dan Konseptual.....	12
F. Metode Penelitian.....	19
G. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH, PERJANJIAN NOMINEE, AKTA OTENTIK, DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM	27
A. Hak Atas Tanah.....	27
B. Perjanjian <i>Nominee</i>	39
C. Akta Otentik	48
D. Perbuatan Melawan Hukum	54

BAB III FAKTA PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PERJANJIAN <i>NOMINEE</i> ATAS KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK DALAM PERKARA NOMOR 13/PDT/2022/PT DPS	59
A. Identitas Para Pihak.....	59
B. Kasus Posisi.....	61
C. Pertimbangan dan Putusan Hakim	71
BAB IV ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PERJANJIAN <i>NOMINEE</i> ATAS KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK DALAM PERKARA NOMOR 13/PDT/2022/PT DPS	81
A. Keabsahan Perjanjian <i>Nominee</i> Atas Kepemilikan Tanah Hak Milik Yang Dibuat Secara Notariil.....	81
B. Analisis Hukum Pertimbangan dan Putusan Hakim Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Disebabkan Perjanjian <i>Nominee</i> Dalam Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS.....	88
BAB V PENUTUP	100
A. Kesimpulan.....	100
B. Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA.....	102

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas
Nasional Nomor: 89/DK-FH/X/2024

Lampiran II : Berita Acara Seminar Proposal Skripsi

Lampiran III : Catatan Perbaikan Seminar Proposal Skripsi

Lampiran IV : Berita Acara Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi

Lampiran V : Catatan Perbaikan Ujian Sidang Komprehensif/Sidang
Program Sarjana

Lampiran VI : Tanda Persetujuan Perbaikan Skripsi

Lampiran VII : Hasil Turnitin

Lampiran VIII : Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin

Lampiran IX : Putusan Nomor 13/PDT/2022/PT DPS

