

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN NOMINEE DALAM KEPEMILIKAN

TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI UBUD BALI



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Tugas Akhir
Program Sarjana Bidang Ilmu Hukum**

Oleh,

Rizky Eka Safitri Wirawan

NIM : 1710111038

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

2021

PERSETUJUAN

Dengan ini dinyatakan bahwa Penulisan Hukum yang dibuat oleh:

Nama : Rizky Eka Safitri Wirawan

NIM : 171011038

Judul : Analisis Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh
Warga Negara Asing di Ubud Bali

Isi dan formatnya telah disetujui dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diajukan sebagai Tugas Akhir Program Sarjana bidang Ilmu Hukum pada Program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.

Jember, 7 Juni 2021

Dosen Pembimbing



Muh. Iman, S.H., M.H

PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN NOMINEE DALAM KEPEMILAKAN
TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI UBUD BALI**


Diterima dan diuji oleh Tim Penguji pada :

Hari : Jum'at


Tanggal : 18 Juni 2021

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember

Tim Penguji


Ahmad Suryono, S.H., M.H
Ketua


Yunita Reykasari, S.H., M.H
Sekretaris


Muh Iman, S.H., M.H
Anggota

Mengesahkan,
Universitas Muhammadiyah Jember
Fakultas Hukum
Dekan


H. Suyatna S.H., M.Hum.
NPK : 8809225

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rizky Eka Safitri Wirawan

NIM : 1710111038

Judul : Analisis Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh
Warga Negara Asing di Ubud Bali

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi ini merupakan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli saya sendiri. Saya tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan-bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain, atau sebagai bahan yang pernah diajukan untuk gelar atau ijazah pada Universitas Muhammadiyah Jember atau Perguruan Tinggi lainnya.

Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jember.

Demikian pernyataan ini saya buat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 7 Juni 2021

Yang membuat pernyataan,

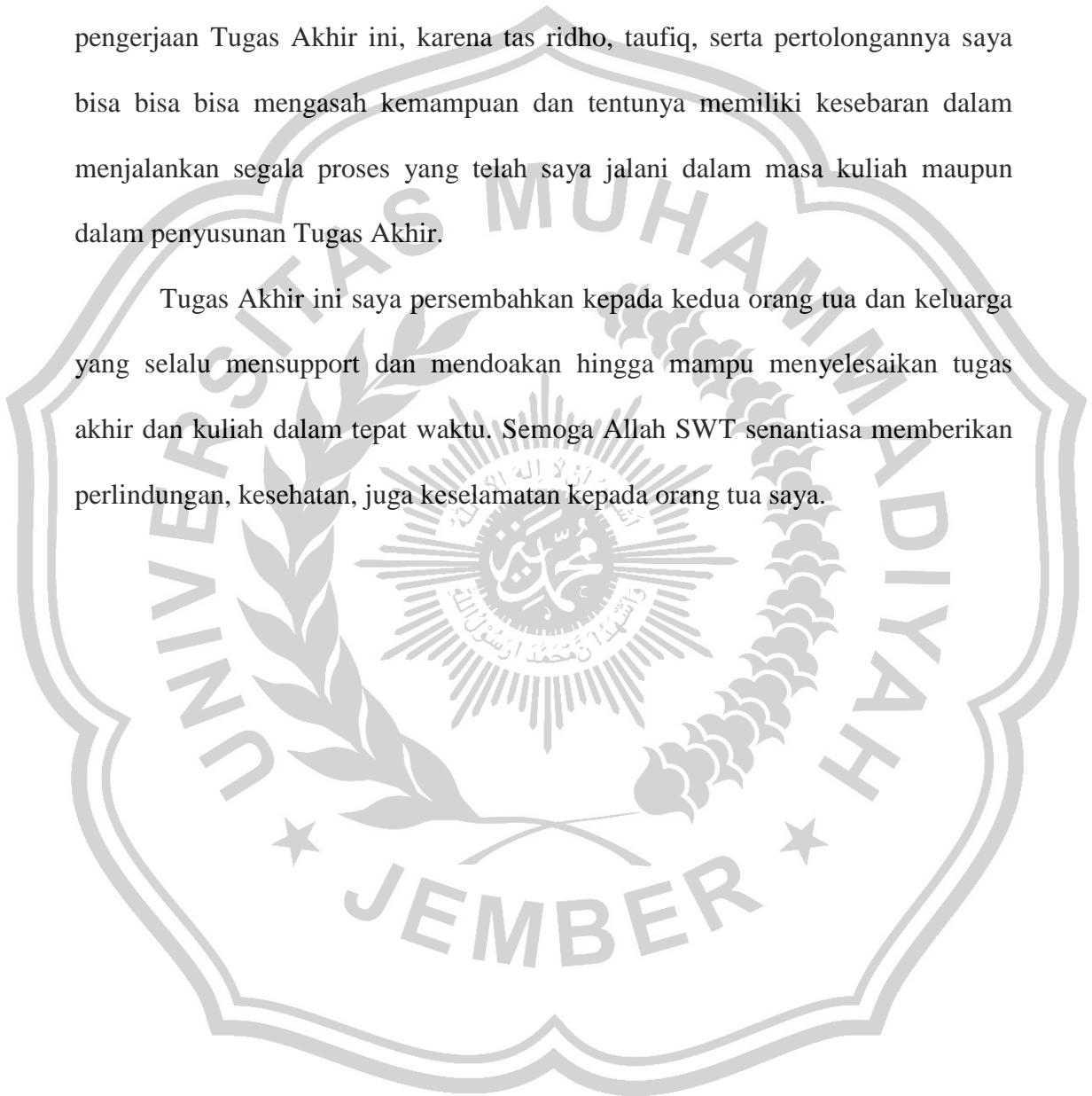


Rizky Eka Safitri Wirawan

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah robbil alaamiin segala puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, kelancaran dan juga kesuksesan dalam pengerjaan Tugas Akhir ini, karena tas ridho, taufiq, serta pertolongannya saya bisa bisa bisa mengasah kemampuan dan tentunya memiliki keseberan dalam menjalankan segala proses yang telah saya jalani dalam masa kuliah maupun dalam penyusunan Tugas Akhir.

Tugas Akhir ini saya persembahkan kepada kedua orang tua dan keluarga yang selalu mensupport dan mendoakan hingga mampu menyelesaikan tugas akhir dan kuliah dalam tepat waktu. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan perlindungan, kesehatan, juga keselamatan kepada orang tua saya.



MOTTO

لَئِن لَّمْ يَهِتْ إِلَى اللَّهِ مَتَابًا لَّيُجْزَى الَّذِي كَانَ يُخَالِفُ بِمَا جَعَلَ لَلِأَعْمَالِ فِي السُّعْيِ إِجْرًا لَّوْ لَمْ يَجْعَلْ لِّلَّذِينَ عَمِلُوا السُّعْيِ إِجْرًا لَّكَانَ السُّعْيُ بَاطِلًا
قَدْرًا شَيْءٍ

Dan barangsiapa bertawaqal kepada Allah, niscaya Allah akan mencukupkan (keperluan)nya. Sesungguhnya Allah melaksanakan urusan-Nya.

Sungguh Allah telah mengadakan ketentuan bagi setiap sesuatu.

(QS : Ath-Thalaq : 3)



KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alaamiin, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan alam semesta yang maha kuasa atas bumi, langit dan seluruh isinya, serta hakim yang maha adil di yaumul akhir kelak. Sebab, hanya dengan kehendak-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Ubud Bali”**, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, sara dan kritik yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini. Penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dan sara dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Suyatna, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember, yang telah memberikan kesempatan guna menyelesaikan skripsi ini;
2. Bapak Muh. Iman, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar membimbing saya dalam penyelesaian skripsi ini;
3. Ibu Menik Chumaidah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing saya dengan baik
4. Seluruh Bapak/Ibu dosen dan karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat serta segala kemudahan dan bantuan selama penulis menyelesaikan studi;

5. Orang tua saya, ayah Budi Supa Wirawan dan ibu Trias Bety Kusuma Astuti, berkat ayah dan ibu yang selalu menjadi inspirasi dan motivasi saya untuk lebih giat dan lebih baik dalam hal apapun terutama akademis maupun kehidupan agar kedepannya bisa menjadi pribadi yang berguna juga bernilai;
6. Teman istimewa saya, Ramadhan Mukti Premono, terima kasih atas dukungan, arahan, perhatian serta pengertian yang tiada henti selama ini;
7. Sahabat saya, Afifa Pricillia Putri, Inggar Diyas Tantri, Dwi Yunita Anggraeni, Renda Shania Alicia, Fransisca Grassela Sucipto, Anisa Husnia Oktavia, tanpa kalian mungkin saya tidak bisa melangkah sejauh ini;
8. Kakak saya, Nurita Indah Sari Setiabudi, S.H., Arip Ripaldi, S.H., Fathul Rosidi, S.H., Hakam Tanzul, S.H., yang telah membimbing saya dari awal masuk kuliah hingga menyelesaikan skripsi ini;
9. Teman-teman organisasi saya, dan tak luput teman-teman seperjuangan saya, serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas jasa dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga skripsi yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi yang membaca dan dapat mengabdikan juga mengamalkan ilmu pengetahuan.

Jember, 7 Juni 2021
Penulis,

Rizky Eka Safitri Wirawan

DAFTAR ISI

Halaman

| | |
|--|------------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN..... | v |
| HALAMAN MOTTO..... | vi |
| KATA PENGANTAR..... | vii |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| BAB I. PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah..... | 10 |
| 1.3 Tujuan Penelitian..... | 10 |
| 1.4 Manfaat Penelitian..... | 10 |
| 1.5 Metode Penelitian..... | 11 |
| 1.5.1 Metode Pendekatan..... | 11 |
| 1.5.2 Jenis Penelitian..... | 11 |
| 1.5.3 Bahan Hukum..... | 12 |
| 1.5.4 Teknik Pengambilan Bahan Hukum..... | 13 |
| 1.5.5 Analisis Bahan Hukum..... | 13 |

| | |
|--|-----------|
| BAB II. KAJIAN TEORI..... | 14 |
| 2.1 Tanah..... | 14 |
| 2.1.1 Pengertian Tanah..... | 14 |
| 2.1.2 Asas-Asas Dalam Hukum Tanah..... | 15 |
| 2.1.3 Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria..... | 17 |
| 2.1.4 Subyek Hak Milik Atas Tanah..... | 23 |
| 2.2 Perjanjian..... | 24 |
| 2.2.1 Pengertian Perjanjian..... | 24 |
| 2.2.2 Asas-Asas Perjanjian..... | 25 |
| 2.2.3 Syarat Sahnya Perjanjian..... | 27 |
| 2.3 Pengertian Perjanjian Nominee..... | 28 |
| 2.4 Warga Negara Asing..... | 31 |
| BAB III. HASIL PENELITIAN PEMBAHASAN..... | 35 |
| BAB IV. PENUTUP..... | 41 |
| 4.1 Kesimpulan..... | 41 |
| 4.2 Saran..... | 41 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 43 |
| LAMPIRAN | |