

TESIS

**KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* ATAS KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH ANTARA WARGA NEGARA ASING DENGAN WARGA
NEGARA INDONESIA YANG DI WAARMERKING NOTARIS
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 215/Pdt.G/2019/PN.Dps DAN
PUTUSAN NOMOR 61/PDT/2020/PT.Dps)**



PATRICIA ARTJAN MYLANO
NIM: 12223013

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2025

TESIS

**KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* ATAS KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH ANTARA WARGA NEGARA ASING DENGAN WARGA
NEGARA INDONESIA YANG DI WAARMERKING NOTARIS
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 215/Pdt.G/2019/PN.Dps DAN
PUTUSAN NOMOR 61/PDT/2020/PT.Dps)**

**Diajukan Untuk memperoleh Gelar Magister dalam Program Studi Magister
Kenotariatan Pada Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya**



PATRICIA ARTJAN MYLANO

NIM: 12223013

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

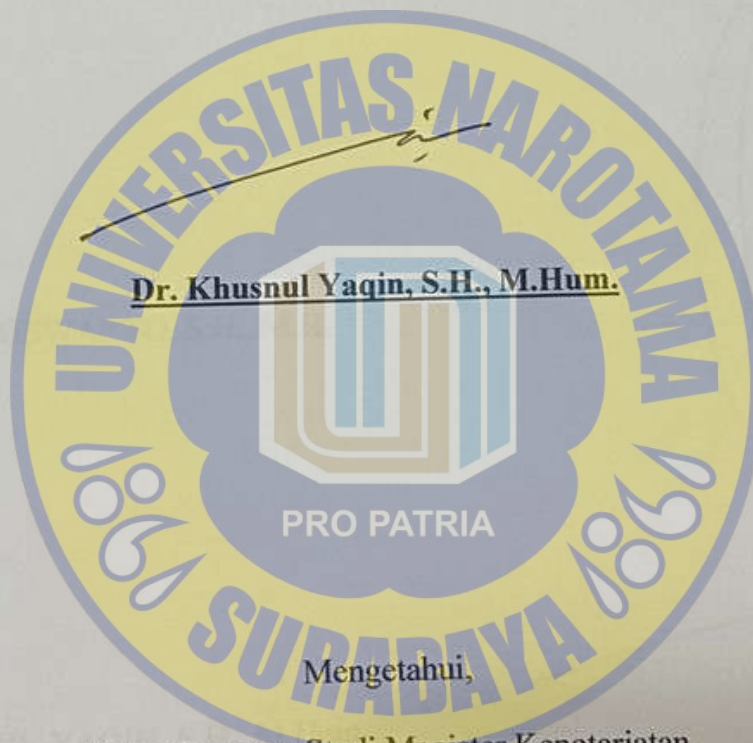
2025

LEMBAR PENGESAHAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI

PADA TANGGAL 25 FEBRUARI 2025

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Khusnul Yaqin, S.H., M.Hum.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PERSETUJUAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DISIDANGKAN

PADA TANGGAL 11 FEBRUARI 2025

Oleh Dosen Pembimbing:

Dr. Khusnul Yaqin, S.H., M.Hum.



Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M. Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada tanggal 11 Pebruari 2025.

TIM PENGUJI

Ketua :

Dr. HERU KUSWANTO, S.H., M.H.

Sekretaris :

Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.

Anggota :

Dr. TAHEGGA PRIMANANDA, A. S.H., M.H.

TESIS

PADA TANGGAL : 11 Februari 2025

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : DR. HERU KUSWANTO, SH, MH
PRO PATRIA

Anggota : Dr. KHUSNUL YAQIN S.H., M.Kn

: Dr. TAHEGGA PRIMANANDA A S.H., M.H

Ib.penguji tesis MKn



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : PATRICIA ARTJAN MYLANO
No. Induk Mahasiswa : 12223013
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan /Angkatan 26

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. KEABSAHAN PERJANJIAN NOMINEE ATAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ANTARA WARGA NEGARA ASING DENGAN WARGA NEGARA INDONESIA YANG DIWAARMERKING NOTARIS (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 215/Pdt.G/2019/PN. Dps juncro PUTUSAN NOMOR 61/PDT/2020/PT. Dps)

2. _____

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. Dr. Khusnul Yaqin, S.H., M.Hum.
2. _____
3. _____

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 13 Agustus 2024
Mahasiswa

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Patricia Artjan Mylano

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.

Jabatan Fungsional : Dosen

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : PATRICIA ARTJAN MYLANO

No. Induk Mahasiswa : 12223013

Judul : Keabsahan Perjanjian Nominee atas Kepemilikan Hak atas Tanah antar Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia yang di Waarmerking Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN. Dps juncto Putusan Nomor 61/PDT/2020/PT. Dps)

Surabaya, 2 Oktober 2024
Calon Pembimbing,

Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis ~~menyetujui/tidak menyetujui~~ *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

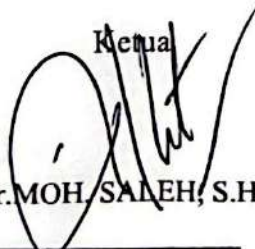
I. Nama Mahasiswa : PATRICIA ARTJAN MYLANO
Nomor Induk Mahasiswa : 12223013
Program Studi : Magister Kenotariatan

II. Judul Tesis: KEABSAHAN PERJANJIAN NOMINEE ATAS KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH ANTARA WARGA NEGARA ASING DENGAN WARGA NEGARA INDONESIA
YANG DI WAARMERKING NOTARIS (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 215/Pdt.G/2019/
PN.Dps JUNCTO PUTUSAN NOMOR 61/PDT/2020/PT.Dps)

III. Pembimbing: Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.

Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal 13, Agustus 2024,


Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.

Sekretaris


Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fn.narotama.ac.id Email: dekan.fn@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN

No.662/NR-FH/ 03/IX/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. KHUSNUL YAQIN S.H., M.Kn	12223013	PATRICIA ARTJAN MYLANO	Keabsahan Perjanjian Nominee atas Kepemilikan Hak atas Tanah antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia yang di Waarmeking Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN.Dps juncto Putusan Nomor 61/PDT/2020/PT.Dps)

PRO PATRIA

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.



Surabaya, 4 September 2024
Dekan,

Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : PATRICIA ARTJAN MYLANO
No. Induk : 12223013
Alamat : Apartemen East Coast Residence, Pakuwon City, Surabaya
Telp/HP : 081320002348
Pembimbing : Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.
Judul Tesis : Keabsahan Perjanjian Nominee atas Kepemilikan Hak atas Tanah
antar Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia yang
di Waarmeking Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor
215/Pdt.G/2019/PN. Dps juncto Putusan Nomor 61/PDT/2020/PT.
Dps)
Tgl Dimulai : 2 Oktober 2024

Pembimbing

Surabaya, 2 Oktober 2024
Mahasiswa

Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.

PATRICIA ARTJAN MYLANO

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Revisi latar belakang dan rumusan masalah	2-10-2024	<i>Y.</i>
2	Revisi Originalitas Penelitian tambah tabel	9-10-2024	<i>Y.</i>
3	Revisi Tinjauan pustaka	16-10-2024	<i>Y.</i>
4	Revisi Sistematika penulisan lebih detail	23-10-2024	<i>Y.</i>
5	perbaiki format halaman dan ACC proposal	30-10-2024	<i>Y.</i>

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :PATRICIA ARTJAN MYLANO
2. NIM :12223013
Judul Skripsi /Tesis :Keabsahan Perjanjian Nominee atas Kepemilikan Hak atas Tanah antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia yang di Waarmerking Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN.Dps juncto Putusan Nomor 61/PDT/2020/PT.Dps)

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 8 Nopember 2024

Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

Mengetahui:


Dr. Miftakhul Huda, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Dr. Tahegga Primananda A, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : Patricia Artjan Mylano

No. Induk Mahasiswa : 12223013

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / Angkatan 26

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Keabsahan Perjanjian Nominee atas Kepemilikan Hak atas Tanah antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia yang di Waarmerking Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 215/Pdt. G/2019/PN. Dps juncto Putusan Nomor 61/PDT/2020/PT. Dps)

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 30 Oktober 2024
Ka. Prodi

Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.

Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap

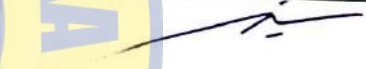


FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : Patricia Artjan Mylano
NIM : 12223013
Tanggal Penilaian : 11 November 2024
Judul Proposal Tesis : Keabsahan Perjanjian *Nominee* atas Kepemilikan Hak atas Tanah antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia yang di Waarmerking Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN.Dps Juncto Putusan Nomor 61/PDT/2020/PT.Dps)
Pembimbing : Dr. Khusnul Yaqin, S.H., M.Hum.

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Khusnul Yaqin, S.H., M.Hum.	
SEKRETARIS	Dr. Habib Adjie S.H., M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. H. R Ibnu Arly S.H., M.Kn.	

Surabaya, 21 November 2024
Pembimbing,


Dr. Khusnul Yaqin, S.H., M.Hum

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : PATRICIA ARTJAN MYLANO

No. Induk : 12223013

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PENGUJI
1	TARTJA SARTUATI	REDEFINISI BATAL DENG HUKUM DPT DAPAT DIBATAKATA SEBAGAI AKTUS DPTI TIDAK TERPERCUMUTITA MAAAT SAMI PERJANTIAN	11-11-2024	
2	XUNI ALBI	Pembuatan PPJR dengan kuasa aktu tuq	11-11-2024	
3	WILIAM	PERKUNAN AJATA PERALUSAN HUANB PERUSAHAN (CORPORATE GUARANTEE) OLEH COMMNDITARE VERMOOTSCHAP (CV) DALAM PERJANTIAN KREDIT DENG BANU	11-11-2024	
4	Rahman Suworo	Pendataan Pembutan Akta des Notaris ator Sater ketidaktalana atin Syanis	11-11-2024	
5	MUHAMMAD RUCHYAT REYNALDI	KONSEP BANK tanah drinyou dan asas kedayagunaan dan kehasilgunaan berdasarkan PT NO 61/21 tentang bank tanah	11-11-2024	
6	TUTI TAJUMREZANI	KEDUDUKAN HUKUM PELAYARAN PERWALIAN PADA ISALAI MATERA PENINGSTAN (CHP) SEBAGAI WAI PENAWAS	11-11-2024	
7	Nicholas Billy Trieno	Perindugan Hukun bagi Penaw Terdad fongun fuku ya di EKSEKUT (Studi Kasus fukon NOMER 46/PDT.FLU/2012/PTM)	11-11-2024	
8	Anggie brascilla friskatari	Pelokongor Jabator Noto 11 Perfektuhan Padata men unt ULYN.	11-11-2024	

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Surabaya, 11 Nopember 2024
Mahasiswa

PATRICIA ARTJAN MYLANO



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : PATRICIA ARTJAN MYLANO
No. Induk : 12223013
Alamat : Apartemen East Coast Residence, Pakuwon City, Surabaya
Telp/HP : 081320002348
Pembimbing : Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.
Judul Tesis : Keabsahan Perjanjian Nominee atas Kepemilikan Hak atas Tanah antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia yang di Waarmmerking Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN. Dps juncto Putusan Nomor 61/PDT/2020/PT. Dps).
Tgl Dimulai : 4 Desember 2024

Pembimbing

Surabaya, 4 Desember 2024
Mahasiswa

Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.

PATRICIA ARTJAN MYLANO

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Revisi sub bab 2.1	10-12-2024	✓
2.	ACC sub bab 2.1 kepastian hukum terhadap perjanjian nominee	13-12-2024	✓
3.	Revisi sub bab 2.2	18-12-2024	✓
4.	ACC sub bab 2.2 kepemilikan hak atas tanah	23-12-2024	✓
5.	Revisi sub bab 2.3	3-1-2025	✓
6.	Revisi sub bab 2.3	8-1-2025	✓
7.	ACC sub bab 2.3 kewenangan & tanggung jawab notaris dalam waarmerting	10-1-2025	✓
8.	Revisi sub bab 3.1	13-1-2025	✓
9.	ACC sub bab 3.1 perlindungan hukum terhadap WHI	15-1-2025	✓
10.	Revisi sub bab 3.2	17-1-2025	✓
11.	Revisi sub bab 3.2	20-1-2025	✓
12.	ACC sub bab 3.2 perjanjian nominee tdk mengikat pihak ketiga	21-1-2025	✓
13.	Revisi kesimpulan dan saran	24-1-2025	✓
14.	ACC tesis keseluruhan	3-2-2025	✓

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : PATRICIA ARTJAN MYLANO
No. Induk Mahasiswa : 12223013
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan /Angkatan 26.

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Kebasahan Perjanjian Nominee atas Kepemilikan Hak atas Tanah antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia yang di Waarmerking Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN. Dps juncto Putusan Nomor 61/PDT/2020/PT. Dps).

Mengetahui

Surabaya, 3 Pebruari 2025

Pembimbing,

Mahasiswa


Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.


PATRICIA ARTJAN MYLANO

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi


Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

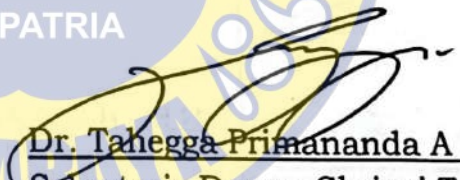
1. Nama Mahasiswa :PATRICIA ARTJAN MYLANO
2. NIM :12223013
3. Judul Skripsi /Tesis :Keabsahan Perjanjian Nominee atas Kepemilikan Hak atas Tanah antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia yang di Waarmeking Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN.Dps juncto Putusan Nomor 61/PDT/2020/PT.Dps)

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 10 Februari 2025

Mengetahui

PRO PATRIA


Dr Miftakhul Huda, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Dr. Tahegga Primananda A ,S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,

Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.

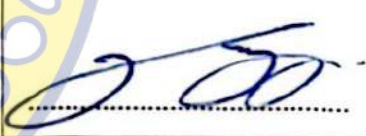


FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : PATRICIA ARTJAN MYLANO
N I M : 12223013
Tanggal Penilaian : 11 Pebruari 2025
Judul Tesis : Keabsahan Perjanjian Nominee atas Kepemilikan Hak atas Tanah antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia yang di Waarmerking Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN. Dps dan Putusan Nomor 61/PDT/2020/PT. Dps).
Pembimbing : Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. HERU KUSWANTO, S.H., M.H.	
SEKRETARIS	Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. TAHEGGA PRAMANANDA A, S.H., M.H.	

Surabaya, 25 Pebruari 2025
Pembimbing,


Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum.

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidakdiperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar S2 Kenotariatan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan/ Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 3 Pebruari 2025



PATRICIA ARTJAN MYLANO

NIM: 12223013

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Adapun penulisan tesis ini ditulis dengan judul “KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* ATAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ANTARA WARGA NEGARA ASING DENGAN WARGA NEGARA INDONESIA YANG DIWAARMERKING NOTARIS (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 215/Pdt.G/2019/PN. Dps DAN PUTUSAN NOMOR 61/PDT/2020/PT. Dps)” sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Sarjana 2 (S2) Magister Kenotariatan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Narotama.

Penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan. Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat selesai karena penulis mendapatkan dukungan, bantuan, bimbingan, dan nasehat dari berbagai pihak selama penyusunan tesis ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan hormat kepada:

1. Bapak Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M., selaku Rektor Universitas Narotama yang telah memberikan kesempatan untuk menuntut ilmu pada program studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
2. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti seluruh aktivitas di Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

3. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti seluruh aktivitas dalam program studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan menjadi panutan penulis dalam dunia Kenotariatan.
4. Bapak Dr. Khusnul Yaqin, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing, penulis sangat berterima kasih kepada beliau yang telah bersedia dengan sabar meluangkan waktu membimbing penulis, memberikan banyak pengetahuan serta saran untuk menyempurnakan penyusunan tesis ini.
5. Seluruh Dosen pada program studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Narotama yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis terkait kenotariatan selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
6. Ibu Koes Sandy serta seluruh karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Narotama yang telah membantu urusan akademik penulis, kesulitan dalam akademik hingga penulis dapat menyelesaikan studi ini.
7. Lanny Sia Hartono dan Tjan Efendi selaku orang tua penulis yang senantiasa memberikan dukungan secara moral, memberikan doa, dan semangat dalam menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Narotama serta dalam menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulis berharap dapat segera membahagiakan dan membanggakan orang tua.

8. Efferin Artjan Mylano dan Arzella Artjan Mylano selaku saudara yang dimiliki oleh penulis yang senantiasa memberikan dukungan dan menjadi teman curhat penulis pada saat mengalami kesulitan.
9. Maria Tjandra, S.H., Mkn. selaku tante penulis yang menginspirasi penulis dalam mengerjakan penulisan tesis ini. Terima kasih telah memberikan pengetahuan terkait Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberikan semangat, membantu mengarahkan dan memberikan waktu luang kepada penulis untuk menyusun tesis ini.
10. Wilda Ayu, Felicia Shadily, Jeany Wongkar dan Vania Larissa selaku sahabat penulis yang menemani penulis, memberikan semangat, saran serta mendoakan penulis dalam penyusunan tesis ini.
11. Abel, Devina, Jennifer, Maria, Gevi, Vena, Verens, Melissa dan lainnya yang tidak bisa saya sebut satu persatu selaku rekan penulis di kantor Notaris yang menemani penulis setiap harinya, mendengarkan curhatan penulis dan memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
12. Nicholas Billy Trisno selaku teman dekat penulis yang menemani penulis senantiasa dalam keadaan suka maupun duka, memberikan semangat, mendoakan penulis dan menjadi teman curhat penulis yang memberikan pendapat kepada penulis dalam penyusunan tesis ini. Terima kasih telah bersedia mengantar dan menjemput penulis selama perkuliahan.

Penulis juga menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki oleh penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi peningkatan

kualitas penulisan penulis di masa mendatang. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini dan kiranya Tuhan Yang Maha Esa memberkati kita semua.

Surabaya, 3 Pebruari 2025

Patricia Artjan Mylano



RINGKASAN

Perjanjian *nominee* tidak memiliki kepastian hukum walaupun di *waarmerking* oleh Notaris. Perjanjian *nominee* merupakan perjanjian pinjam nama, yang dalam kasus ini WNA meminjam nama WNI untuk terkait nama yang dicantumkan dalam kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh WNI. Perjanjian *nominee* merupakan bentuk penyelundupan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah karena memberikan peluang kepada orang asing untuk memiliki hak atas tanah selayaknya milik pribadi yang bersifat melawan hukum. Berkaitan dengan perjanjian *nominee* kepemilikan hak atas tanah antara WNA dengan WNI merujuk pada teori keadilan menurut Aristoteles bahwa adil yaitu seseorang yang mentaati aturan hukum, keadilan yang melindungi, mengawasi serta mencegah dari serangan yang melanggar aturan hukum. Perjanjian *nominee* kepemilikan hak atas tanah di Indonesia belum diatur secara tegas dan khusus, sehingga perlu dilakukan interpretasi atas kekosongan hukum ini. Interpretasi sistematis dan interpretasi ekstensif yang digunakan atas perjanjian *nominee* kepemilikan hak atas tanah bahwa perjanjian *nominee* kepemilikan hak atas tanah bertentangan atau tidak mentaati aturan hukum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian mengenai suatu sebab yang tidak dilarang, bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA tentang larangan jual beli secara tidak langsung mengenai hak milik kepada WNA, bertentangan dengan Pasal 33 ayat (1) UUPM tentang larangan kepemilikan saham atas nama orang lain dan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang pemilik sebidang tanah yaitu yang

namanya tertera di sertipikat meskipun menggunakan uang WNA. Perjanjian *nominee* memberikan dampak kerugian terhadap WNA yaitu tidak memperoleh hak yang diinginkan dan/atau kerugian materiil serta tidak dapat menuntut satu sama lain karena perjanjian *nominee* tidak dapat menjadi dasar yang kuat dan kerugian WNI secara otomatis harus bertanggung jawab atas pajak-pajak dan pemeliharaan hak atas tanah tersebut. Maka dari itu dalam kasus ini adanya ketidakadilan karena tidak mentaati aturan hukum. Notaris tidak menjalankan asas kecermatan dan kepastian hukum karena melakukan *waarmerking* terhadap perjanjian *nominee*, yang mana perjanjian *nominee* dilarang dilakukan di Indonesia. Kewenangan Notaris terkait *waarmerking* diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b UUPJ. Notaris seharusnya menjalankan tugasnya memberikan penyuluhan hukum memberitahukan kepada klien bahwa perjanjian *nominee* merupakan bentuk penyelundupan hukum yang menyiasati kepemilikan hak atas tanah. Notaris dapat menolak klien apabila perjanjian bertentangan dengan hukum. Perjanjian *nominee* apabila tetap dilaksanakan maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan tidak pernah ada sejak awal. Berdasarkan Putusan nomor 215/Pdt.G/2019/PN. Dps dan Putusan nomor 61/Pdt.G/2020/PT. Dps bahwa perjanjian *nominee* sah dan menjadi dasar untuk memutus perkara, sedangkan perjanjian *nominee* di Indonesia dilarang karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian terkait syarat obyektif mengenai sebab yang tidak dilarang maka dari itu akibat hukumnya batal demi hukum serta tidak dapat sebagai dasar untuk memutus perkara. Perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian apabila tidak memenuhi syarat sebab yang tidak dilarang yang sebagaimana diatur dalam

Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pihak ketiga telah beritikad baik karena pembeli sudah menjalankan kewajibannya membayar lunas dan menjalankan prosedur jual beli sesuai peraturan perundang-undangan dan aturan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Berhubungan dengan pihak ketiga dalam perkara ini merujuk pada teori keadilan menurut Thomas Aquinas yang mengembangkan teori keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles bahwa keadilan menurut hukum yang berarti adil ketika sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan keadilan yang difokuskan pada pembagian hak dan kewajiban yang proposional, ketika pembeli telah melaksanakan kewajibannya selaku konsumen sebagaimana diatur dalam UUPK maka pembeli harus menerima haknya yaitu sebagai pemilik sah yang baru atas Sertipikat Hak Milik tersebut, yang dalam kasus ini bahwa putusannya berisikan pihak ketiga hanya tunduk pada putusan karena perjanjian *nominee* tersebut tidak mengikat pihak ketiga sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

ABSTRAK

Penelitian ini untuk menganalisis kepastian hukum terhadap perjanjian *nominee* atas kepemilikan hak atas tanah antara WNA dengan WNI yang di *waarmerking* oleh Notaris serta menganalisis perlindungan hukum terhadap warga negara Indonesia atas perjanjian *nominee*. Jenis metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan menggunakan studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum. Hasil pembahasannya adalah perjanjian *nominee* tidak memiliki kepastian hukum walaupun di *waarmerking* oleh Notaris. Perjanjian *nominee* kepemilikan hak atas tanah belum diatur secara khusus dan tegas di Indonesia, maka dari itu dilakukan interpretasi sistematis dan interpretasi ekstensif bahwa perjanjian *nominee* kepemilikan hak atas tanah bertentangan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian mengenai sebab yang tidak dilarang, Pasal 25 ayat (2) UUPA, Pasal 33 ayat (1) UUPM dan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang pemilik sebidang tanah yaitu yang namanya tercantum dalam sertifikat meskipun membeli menggunakan dana WNA. Notaris memiliki tugas untuk memberikan penyuluhan hukum kepada kliennya memberitahukan bahwa perjanjian *nominee* merupakan bentuk penyelundupan hukum yang menyiasati kepemilikan hak atas tanah. Notaris dapat menolak berkas apabila bertentangan dengan hukum tetapi dalam kasus Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN. Dps dan Putusan Nomor 61/PDT/2020/PT. Dps Notaris melakukan *waarmerking* terhadap perjanjian *nominee*. Akibat hukum apabila perjanjian *nominee* tetap dilaksanakan maka batal demi hukum sejak awal karena tidak memenuhi syarat obyektif sahnya perjanjian. Bentuk perlindungan hukum bagi WNI yaitu perjanjian *nominee* batal demi hukum yang berdasarkan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian serta tidak dapat sebagai dasar memutus perkara.

Kata Kunci: perjanjian *nominee*, kepemilikan hak atas tanah, *waarmerking*.

ABSTRACT

*This study is to analyze the legal certainty of nominee agreements for land ownership rights between foreign nationals and Indonesian citizens that are notarized by a notary and to analyze the legal protection of Indonesian citizens for nominee agreements. The type of research method used is the normative legal method using a literature study of legal materials. The results of the discussion are that nominee agreements do not have legal certainty even though they are notarized by a notary. Nominee agreements for land ownership rights have not been specifically and firmly regulated in Indonesia, therefore a systematic interpretation and extensive interpretation are carried out that nominee agreements for land ownership rights are contrary to Article 1320 of the Civil Code concerning the requirements for the validity of agreements regarding causes that are not prohibited, Article 25 paragraph (2) UUPA, Article 33 paragraph (1) UUPM and SEMA Number 10 of 2020 concerning the owner of a plot of land, namely those whose names are listed on the certificate even though they are purchased using foreign national funds. Notaries have the duty to provide legal counseling to their clients informing them that Nominee agreements are a form of legal fraud that deceives the ownership of land rights. Notaries can reject files if they are contrary to the law, but in the case of Decision Number 215/Pdt.G/2019/PN. Dps in conjunction with Decision Number 61/PDT/2020/PT. Dps Notaries conduct *waarmerking* on nominee agreements. The legal consequences if the nominee agreement is still implemented, it is null and void from the start because it does not meet the objective requirements for the validity of the agreement. The form of legal protection for Indonesian citizens, namely the nominee agreement is null and void based on Article 1335 of the Criminal Code, the agreement has no evidentiary force and cannot be used as a basis for deciding a case.*

Keywords: nominee agreement, land ownership, *waarmerking*.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
KATA PENGANTAR.....	vi
RINGKASAN	x
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xvii
DAFTAR SINGKATAN.....	xviii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan Masalah	6
3. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
3.1 Tujuan Penelitian	6
3.2 Manfaat Penelitian	6
3.2.1. Manfaat Teoritis.....	6
3.2.2. Manfaat Praktis.....	7
4. Orisinalitas Penelitian	7
5. Tinjauan Pustaka.....	10
5.1 Konsep Perjanjian.....	10
5.2 Konsep Notaris	13
5.3 Teori Kepastian Hukum	17

5.4 Teori Keadilan	19
5.5 Teori Perlindungan Hukum	23
6. Metode Penelitian	25
6.1 Tipe Penelitian	25
6.2 Pendekatan Masalah (Approach)	26
6.3 Sumber Bahan Hukum (legal sources)	27
6.3.1. Bahan Hukum Primer	27
6.3.2. Bahan Hukum Sekunder	28
6.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	28
6.5 Analisis Bahan Hukum	29
7. Sistematika Penulisan	29
BAB II	31
KEPASTIAN HUKUM MENGENAI PERJANJIAN NOMINEE	
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG DIWAARMERKING	
NOTARIS	31
2.1 Kepastian Hukum terhadap Perjanjian <i>Nominee</i>	31
2.2 Kepemilikan Hak atas Tanah	41
2.3 Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris dalam <i>Waarmarking</i>	57
BAB III	67
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP WNI DENGAN WNA ATAS	
DASAR PERJANJIAN NOMINEE	67
3.1 Perlindungan Hukum terhadap Warga Negara Indonesia	67
3.2 Perjanjian <i>Nominee</i> Tidak Mengikat Pihak Ketiga	77
BAB IV	85
PENUTUP	85
KESIMPULAN	85
SARAN	86
DAFTAR PUSTAKA	87

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

DAFTAR SINGKATAN

UUPA : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

UUJN : Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN. Dps dan Putusan Nomor 61/Pdt.G/2020 /PT. Dps : Putusan tanggal 29 Januari 2020 nomor 215/Pdt.G/2019/PN. Dps oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan Putusan tanggal 6 Juli 2020 nomor 61/Pdt.G/2020/PT. Dps oleh Pengadilan Tinggi.

WNA : Warga Negara Asing.

WNI : Warga Negara Indonesia.

UUPM : Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

SEMA Nomor 10 Tahun 2020 : Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

PP Nomor 18 Tahun 2021 : Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 18 Tahun 2021).

UUPK : Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.