

## BAB V

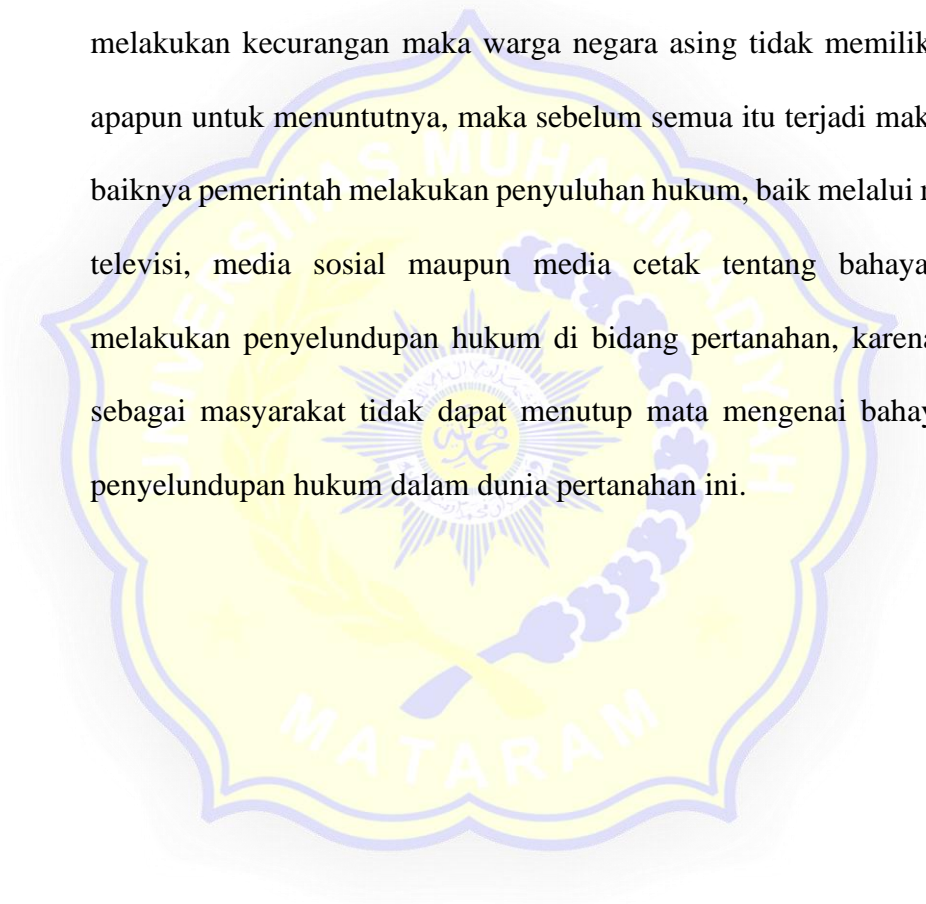
### PENUTUP

#### 1.1 Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan maka dapat diambil kesimpulan bahwa Efektivitas Pasal 21 ayat (1) UUPA terkait hak milik atas tanah bagi warga negara asing yakni belum efektif karena sampai saat ini masih saja terdapat orang yang melakukan pelanggaran terhadap Pasal 21 ayat (1) UUPA yaitu masih saja ada warga negara asing yang memiliki tanah di Indonesia ini dengan melakukan perjanjian pinjam nama atau *nominee*. dimana warga negara asing meminjam nama warga negara Indonesia
2. Konsekuensi terhadap orang asing yang melakukan perjanjian *nominee* dengan warga negara Indonesia telah jelas di Pasal 1320 KUHPerdara yakni pointnya kesepakatan, kecakapan, objek perjanjian, tujuan tertentu/causa yang halal maka substansi causa yang halal tidak terpenuhi maka secara hukum, batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada karena telah melanggar causa yang halal dimana perjanjian *nominee* ini suatu penyelundupan hukum di bidang pertanahan dimana tanah di Indonesia dimiliki oleh warga negara asing namun diatas namakan kepada warga negara Indonesia dengan disertakan suatu perjanjian lain atau hutang piutang di belakangnya, membuat suatu perjanjian *nominee* maka secara hokum itu batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara.

## 1.2 Saran

1. Oleh karena itu perlu diterapkan sanksi yang sangat tegas terhadap semua pihak yang melakukan penyelundupan hukum di bidang pertanahan ini.
2. Apabila ditemukan dikemudian hari ada perjanjian *nominee* yang dilakukan dan salah satu pihak dalam hal ini orang Indonesia hendak melakukan kecurangan maka warga negara asing tidak memiliki hak apapun untuk menuntutnya, maka sebelum semua itu terjadi maka ada baiknya pemerintah melakukan penyuluhan hukum, baik melalui media televisi, media sosial maupun media cetak tentang bahayanya melakukan penyelundupan hukum di bidang pertanahan, karena kita sebagai masyarakat tidak dapat menutup mata mengenai bahayanya penyelundupan hukum dalam dunia pertanahan ini.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Ardhiwisastro, Yudha Bhakti, *Hukum Internasional*. Bandung: Alumni, 2003
- Chulsum, Umi dan Windy Novia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Terbaru*, Kashiko, Surabaya, 2014.
- Dirdjosiswono, Soedjono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Floranta, Adonara Firman, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi pelaksanaannya*, Ed.rev., cet.12.—Jakarta: Djambatan, 2008
- Ihsan, Fuad *Filsafat Ilmu*, Cetakan Pertama, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.
- Ismaya, Samun, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, yogyakarta, 2011.
- Luh Devy Larasati dan I Ketut Sudantara, *Penguasaan Tanah melalui perjanjian pinjam nama (nominee) oleh Warga negara asing*, Skripsi Hukum bisnis fakultas hukum universitas udayana, Denpasar, 2013.
- Purba, Natalia Christine, 2006. *Keabsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga negara asing)*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Santosa, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Sahabti, Miggi. “*Perjanjian Nominee dalam kaitannya dengan kepastian hukum bagi pihak pemberi kuasa. Ditinjau dari undang-undang pokok agraria, undang-undang penanaman modal, undang-undang Kewarga negaraan*” tesis Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2011
- Syaiffudin, Muhammad, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Mandar Maju, Bandung, 2012

Soekanto, Soerjono *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008)

Tiknjo, Imam Soe. *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 1994.

### **Jurnal**

Agus Permana Putra. 2010. *Wanprestasi Dalam Penggunaan Nominee Pada Perjanjian Yang Di Buat Dibawah Tangan Berkaitan Dengan Kepemilikan Tanah Di Bali*. *Jurnal*. <http://eprints.undip.ac.id/24612/1/G. Agus Permana Putra.pdf>, diakses pada tanggal 8 November 2020.

Auri, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 2014, Edisi I. Volume 2.

Indah Jacinda, dkk, *Penguasaan Tanah di Indonesia Oleh Warga Negara Asing Melalui Perkawinan Campuran Dalam Falsafah Hukum*, *Jurnal*, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

M. Edwin Azhari, dkk, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok*, *Jurnal Akta*, Vol 5 1 Januari 2018.

Umah, Khoiru *Sistem Hukum Menurut Lawrence M. Friedman*, *Jurnal*. <http://khoiruumah96.blogspot.com/2016/03/norma-0-false-false-en-us-x-none.html?m=1>, diakses pada tanggal 10 November 2020, pada pukul 17.30 WITA.

Winardi, Mangliwati. 2017, *Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) di Wilayah Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*. *Jurnal Repertorium Volume IV Nomor 1 Januari-Juni 2017*.

### **Peraturan perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah.



Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

### Internet

Achsan, Ferriz. *Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga negara asing Melalui Perjanjian Nominee*, <https://www.google.com/amp/ferrizachsan/kepemilikan-hak-atas-tanah-oleh-warga-negara-asing-melalui-perjanjian-nominee>, diakses pada tanggal 13 Desember 2020, pada pukul 16.12 WITA.

Agus Triyono, dkk, *Pemerintah Menyisir Tanah Milik Asing*, <https://industri.kontan.co.id/news/pemerintah-menyisir-tanah-milik-asing>, diakses pada tanggal 12 februari 2021, pada pukul 15:38 WITA

Bayu Hermawan, *Banyak WNA Miliki Lahan di Lokasi Pariwisata di NTB*, <https://republika.co.id/berita/nasional/daerah/14/12/30/nhe7j5-banyak-wna-miliki-lahan-di-lokasi-di-ntb>, diakses pada tanggal 12 februari 2021, pada pukul 15:20 WITA.

Dosen Pendidikan 2, *Efektivitas adalah*, <https://www.dosenpendidikan.co.id/efektivitas-adalah/>, diakses pada tanggal 23 Desember 2020 pada pukul 21.01 WITA.

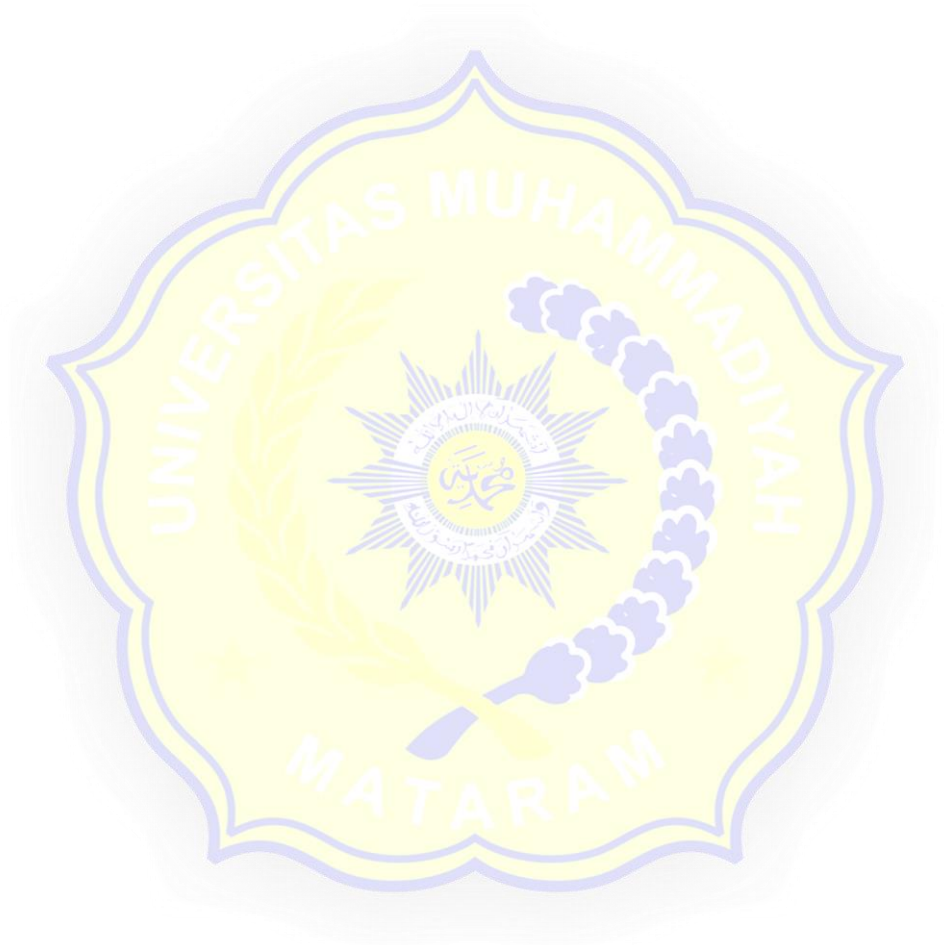
Handoko Eko Santoso, *Ketentuan Hak Kepemilikan Tanah Bagi Warga negara asing (WNA)*, <https://hukumclick.wordpress.com/2020/09/11/ketentuan-hak-kepemilikan-tanah-bagi-warga-negara-asing-wna/>

Humas, *Terbitkan PP, Pemerintah Resmi Izinkan Orang Asing Miliki Rumah Tempat Tinggal di Indonesia*, <https://setkab.go.id/terbitkan-pp-pemerintah-resmi-izinkan-orang-asing-miliki-rumah-tempat-tinggal-di-indonesia>, diakses pada tanggal 24 Januari 2021, pada pukul 00:10 WITA.

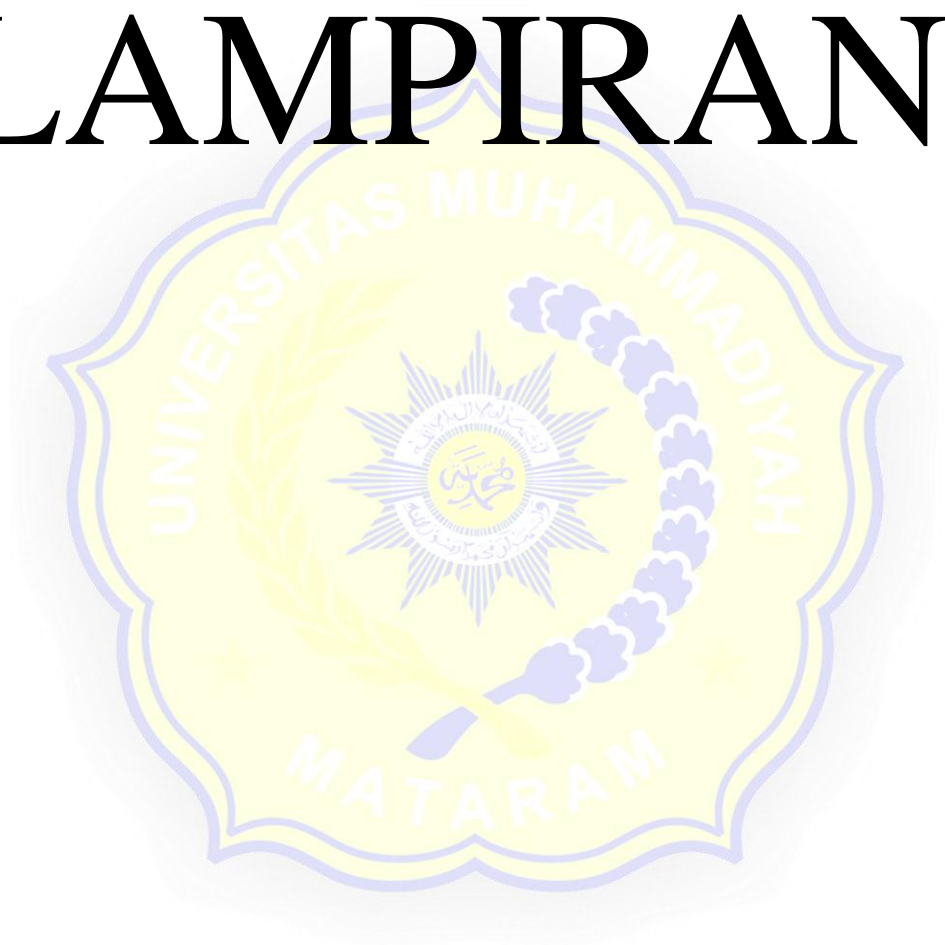
RumahCom, *Kenali UU Pokok Agraria (UU No 5 Tahun 1960) Lebih Dekat*, <https://www.rumah.com/panduan-properti/kenali-uu-no-5-tahun-1960-lebih-dekat-18542>, diakses pada tanggal 22 November 2020, pada pukul 13.25 WITA.

Sarjana Hukum, *Viral Inilah Bukti Indonesia Sudah dikuasai Orang asing*, <https://youtu.be/kRW44Rb7hVW>, diakses pada tanggal, 16 Desember 2020 pada pukul 14.19 WITA.

-----, *Cina Untung Indonesia Buntung, Ini Ungkapan Hotman*,  
<https://youtu.be/6tr mkBaMHbM>, diakses pada tanggal, 16 Desember  
2020 pada pukul 15.37 WITA



# LAMPIRAN



### Wawancara dengan Notaris/PPAT

1. Sebagai seorang Notaris / PPAT anda pasti sudah familiar dengan suatu perjanjian, sampai saat ini perjanjian apa yang paling sering bapak / ibu buat ?
2. Bagaimana pendapat bapak / ibu tentang keberadaan orang asing di Indonesia ?
3. Tahukah bapak / ibu mengenai Pasal 21 ayat (1) UUPA ? lalu bagaimana pendapat bapak / ibu mengenai Pasal tersebut ?
4. Bagaimana pendapat bapak / ibu tentang suatu penyelundupan hukum di bidang pertanahan (tanah di Indonesia dimiliki oleh warga negara asing namun diatas namakan kepada warga negara Indonesia dengan disertakan suatu perjanjian lain atau hutang piutang dibelakangnya) ?
5. Jika terjadi ada penghadap yang datang kepada bapak / ibu memohon untuk dibuatkan akta *nominee agreement* dengan nominal transaksi yang fantastis apa yang akan bapak / ibu lakukan ?
6. Jika terjadi dan anda mengetahuinya ada salah satu rekan yang melakukan seperti yang tersbut pada point 5 apa yang akan bapak / ibu lakukan ?
7. Jika datang kepada anda masyarakat umum yang tidak mampu memohon untuk diberikan pencerahan mengenai hukum apa yang akan bapak / ibu lakukan ?



### **Wawancara ke perkawinan campuran**

1. Tahun berapa anda melakukan perkawinan ?
2. Apa kewarganegaraan istri anda ?
3. Di Indonesia (Lombok) dimana anda berdomisili ?
4. Apa pekerjaan anda saat ini ?
5. Di Indonesia terdapat peraturan yang mengatur tentang larangan kepemilikan tanah oleh warga negara asing peraturan ini dapat anda lihat di Undang-Undang Nomor 60 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 21 ayat (1) apakah anda sudah mengetahuinya ?
6. Jika tidak, maka anda dapat mempelajarinya dari sekarang, karena hal ini adalah suatu hal yang bersifat vital, menyangkut tentang penegakan hukum di Indonesia.
7. Jika ya, maka yang anda dapat lakukan adalah membantu tegaknya peraturan tersebut dengan menjalankan apa yang telah di amanahkan oleh negara Republik Indonesia ini, melalui Undang-Undang nya dengan cara, tidak membiarkan siapapun (selain warga negara Indonesia) untuk memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik.
8. Jika terjadi suatu pelanggaran hukum di hadapan anda ada warga negara asing yang meminta anda untuk membeli tanah di Lombok dan tanah itu diatas namakan atas nama anda, namun anda dibuatkan perjanjian lain (misal anda seolah-olah berhutang pada warga negara asing tersebut), apa yang akan anda lakukan ?



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM  
TERAKREDITASI

ALAMAT : Jl. KH Ahmad Dahlan No. 1 Telp/Fax (0370) 625 336, Mataram. Email : fakum.umm@gmail.co.id

PENETAPAN JUDUL SKRIPSI

NAMA : DEVI PERMATA ASRI JAYANTO  
NIM : 617110013  
PROG. STUDI : SI ILMU HUKUM

JUDUL DISETUJUI :

Tinjauan yuridis terhadap pasal 21 ayat (1) UUPA  
tentang larangan kepemilikan tanah oleh  
Warga Negara Asing

Mataram, 2 NOVEMBER 2020  
Mahasiswa Pemohon,

DEVI PERMATA ASRI JAYANTO  
NIM. 617110013

MENGETAHUI :

Dosen Pembimbing Pertama,

(DR. HILMAN SYAHRULHAZR, SH., LL.M.)  
NIDN. 0822098301

Dosen Pembimbing Kedua,

(NASYRI, SH., MH.)

Tanggal Penetapan.....

Dekan/ Ketua Prodi,

(ANIES PRIMA DEWI, SH., MH.)  
NIDN. 0828078501





**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM**  
**TERAKREDITASI "B"**

Website : <http://www.fh.ummat.ac.id> Email : [fakum.umm@gmail.co.id](mailto:fakum.umm@gmail.co.id)  
Jl. K.H. Ahmad Dahlan No.1 Telp. (0370) 633723 Fax. (0370) 641906 Pagesangan Mataram  
Nusa Tenggara Barat

Nomor : 414 /II.3.AU/05/F/XII/2020  
Lamp : -  
Hal : **Mohon Ijin Penelitian**

Kepada  
Yth. : **Pimpinan Notaris Dr. R.A. Andria Jayanti, SH.,M.Kn Kec. Gerung, Kab. Lobar**  
di-  
**Lobar**

*Bismillahirromanirrohim*  
*Assalamu'alaikum Warahmatullahi wabarakatuh*

Ba'da salam, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmatnya kepada kita sekalian dalam menjalankan aktifitas sehari-hari, Aamiin.

Dengan hormat, untuk keperluan penelitian dalam rangka menyelesaikan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, maka kami mengharapkan bantuan Bapak/Ibu kiranya berkenan memberikan ijin kepada mahasiswa kami untuk melakukan penelitian.

1. Nama : Devi Permata Asri Jayanto
2. No. Mahasiswa : 617110013
3. Semester : VII ( Tujuh )
3. Program Studi : Ilmu Hukum
4. Konsentrasi : Perdata
5. judul Penelitian : "Tinjauan Yuridis Terhadap Pasal 21 Ayat (1) UUPA Tentang Larangan Kepemilikan Tanah Oleh WNA"

Demikian permohonan kami, atas perkenan Bapak/Ibu kami haturkan terima kasih.

*Wabillahittaufiq Wallhidayah*  
*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Mataram, 10 Desember 2020



**Reza Aminwara, SH., M.Si**  
NIDN. 0828096301





**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM**  
**TERAKREDITASI "B"**

Website : <http://www.fh.ummat.ac.id> Email : [fakum.umm@gmail.co.id](mailto:fakum.umm@gmail.co.id)  
Jl. K.H. Ahmad Dahlan No.1 Telp. (0370) 633723 Fax. (0370) 641906 Pagesangan Mataram  
Nusa Tenggara Barat

Nomor : 414 /II.3.AU/05/F/XII/2020  
Lamp : -  
Hal : **Mohon Ijin Penelitian**

Kepada  
Yth. : **Pimpinan Notaris Agung Kiswantoro. SH.,M.Kn Kec. Sukamulia, Kab. Lotim**  
di-  
**Lotim**

*Bismillahirromanirrohim*  
*Assalamu'alaikum Warahmatullahi wabarakatuh*

Ba'da salam, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmatnya kepada kita sekalian dalam menjalankan aktifitas sehari-hari, Aamiin.

Dengan hormat, untuk keperluan penelitian dalam rangka menyelesaikan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, maka kami mengharapkan bantuan Bapak/Ibu kiranya berkenan memberikan Ijin kepada mahasiswa kami untuk melakukan penelitian.

1. Nama : Devi Permata Asri Jayanto
2. No. Mahasiswa : 617110013
3. Semester : VII ( Tujuh )
3. Program Studi : Ilmu Hukum
4. Konsentrasi : Perdata
5. judul Penelitian : "Tinjauan Yuridis Terhadap Pasal 21 Ayat (1) UUPA Tentang Larangan Kepemilikan Tanah Oleh WNA"

Demikian permohonan kami, atas perkenan Bapak/Ibu kami haturkan terima kasih.

*Wabillahittaufiq Wallhidayah*  
*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Mataram, 10 Desember 2020



**Rena Aminwara, SH., M.Si**  
**NIDN. 0828096301**





**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM**  
**TERAKREDITASI "B"**

Website : <http://www.fh.ummat.ac.id> Email : [fakum.umm@gmail.co.id](mailto:fakum.umm@gmail.co.id)  
Jl. K.H. Ahmad Dahlan No.1 Telp. (0370) 633723 Fax. (0370) 641906 Pagesangan Mataram  
Nusa Tenggara Barat

Nomor : 414 /II.3.AU/05/F/XII/2020  
Lamp : -  
Hal : **Mohon Ijin Penelitian**

Kepada  
Yth. : **Pimpinan Notaris Dadi Arja Kusuma. SH.,MH Kota Mataram**  
di-  
**Mataram**

*Bismillahirromanirrohim*  
*Assalamu'alaikum Warahmatullahi wabarakatuh*

Ba'da salam, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmatnya kepada kita sekalian dalam menjalankan aktifitas sehari-hari, Aamiin.

Dengan hormat, untuk keperluan penelitian dalam rangka menyelesaikan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, maka kami mengharapkan bantuan Bapak/Ibu kiranya berkenan memberikan ijin kepada mahasiswa kami untuk melakukan penelitian.

1. Nama : Devi Permata Asri Jayanto
2. No. Mahasiswa : 617110013
3. Semester : VII { Tujuh }
3. Program Studi : Ilmu Hukum
4. Konsentrasi : Perdata
5. judul Penelitian : "Tinjauan Yuridis Terhadap Pasal 21 Ayat (1) UUPA Tentang Larangan Kepemilikan Tanah Oleh WNA"

Demikian permohonan kami, atas perkenan Bapak/Ibu kami haturkan terima kasih.

*Wabillahittaufiq Wallhidayah*  
*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Mataram, 10 Desember 2020



**Rena Aminwara, SH., M.Si**  
**NIDN. 0828096301**





**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM**  
**TERAKREDITASI**

ALAMAT : Jl. KH Ahmad Dahlan No. 1 Telp/Fax (0370) 625 336, Mataram. Email : fakum.ummm@gmail.co.id

**KARTU PEMBIMBINGAN PENULISAN PROPOSAL/SKRIPSI**

NAMA : DEVI PERMATA ASRI JAYANTO  
NIM : 617110013  
PROG. STUDI : ILMU HUKUM  
IPK : 3,66  
DOSEN PS I : Dr. Hilman Syahril Hqs, SH, LL.M DOSEN PS II : Nasri, SH, MH

NO.	TANGGAL	MATERI / BAB	TANDA TANGAN	
			PS. I	PS. II
1	16/11/20	PROPOSAL (SISTEMATIKA PROPOSAL dan 1-3)		
2	17/11/20	STRUKTUR DAN KELENGKAPAN PROPOSAL		
3	25/11/20	FINALISASI PROPOSAL DAN ACC		
4	7/1/21	HASIL PENELITIAN		
5	13/1/21	TATA TULIS LAPORAN		
6	18/1/21	FINALISASI, DATA, ABSTRAK, SIMPULAN		
7	21/1/21	ACC Laporan hasil penelitian & skripsi		

Mengetahu  
Dekan/ Ketua Prodi

(ANIES PRIMA DEWI, SH, MH)

NIDN. 082 807 8501