

**ANALISIS YURIDIS PERKARA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
OLEH WARGA NEGARA ASING DI DENPASAR**

**(Studi Putusan Nomor 1026/PDT.G/2021/PN.Dps)**



**SKRIPSI**

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional

“Veteran” Jawa Timur

**Diajukan oleh:**

**Eva Ardiana**

**22071010181**

**Kepada**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL**

**“VETERAN” JAWA TIMUR**

**SURABAYA**

**2026**

**ANALISIS YURIDIS PERKARA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
OLEH WARGA NEGARA ASING DI DENPASAR**

**(Studi Putusan Nomor 1026/PDT.G/2021/PN.Dps)**



**SKRIPSI**

Skrripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional

“Veteran” Jawa Timur

**Diajukan oleh:**

**Eva Ardiana**

**22071010181**

**Kepada**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL**

**“VETERAN” JAWA TIMUR**

**SURABAYA**


**2026**

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI


ANALISIS YURIDIS PERKARA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
OLEH WARGA NEGARA ASING DI DENPASAR  
(Studi Putusan Nomor 1026/PDT.G/2021/PN.Dps)

Usulan Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,  
Pada hari Senin, 06 April 2026


Penyusun,

  
Eva Ardiana  
NPM. 22071010181

Menyetujui,  
Dosen Pembimbing,

  
Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn  
NIP. 19750708 202121 2 001

Mengetahui,  
Koordinator Program Studi Hukum  
UPN "Veteran" Jawa Timur

  
Maria Novita Aprivani S.H., M.H.  
NIP. 19930405 201903 2 029

HALAMAN REVISI SKRIPSI

ANALISIS YURIDIS PERKARA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
OLEH WARGA NEGARA ASING DI DENPASAR  
(Studi Putusan Nomor 1026/PDT.G/2021/PN.Dps)

Penyusun,

Eva Ardiana

NPM. 22071010181

Usulan Penelitian untuk Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Pada hari....., tanggal .....

Pembimbing,


Dewan Penguji:

Ketua

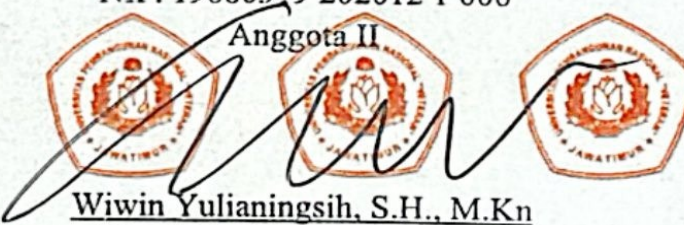
  
Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn  
NIP. 19750708 202121 2 001

  
Eko Wahyudi, S.H., M.H  
NIP. 19780814 202121 1 002

Anggota I

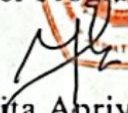
  
Abdullah Fikri S.H.I., M.S.I  
NIP. 19880319 202012 1 006

Anggota II

  
Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn  
NIP. 19750708 202121 2 001

Mengerahui,


Koordinator Program Studi Hukum

  
Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.

NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

  
Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si

NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI  
ANALISIS YURIDIS PERKARA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
OLEH WARGA NEGARA ASING DI DENPASAR

(Studi Putusan Nomor 1026/PDT.G/2021/PN.Dps)

Penyusun,  
Eva Ardiana

NPM. 22071010181

Usulan Penelitian untuk Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Pada hari....., tanggal .....

Pembimbing,

Dewan Penguji:

Ketua

Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn  
NIP. 19680902 199203 1 001

Eko Wahyudi, S.H., M.H  
NIP. 19780814 202121 1 002

Anggota I

Abdullah Fikri S.H.I., M.S.I  
NIP. 19880319 202012 1 006

Anggota II

Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn  
NIP. 19750708 202121 2 001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum

Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.  
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

Dr. Erlien Rining Nawangsari, M.Si  
NIP. 19680116 199403 2 001



## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Eva Ardiana  
NPM : 22071010181  
Program : Saraja (S1)  
Program Studi : Hukum  
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, Maret 2026

**Yang bertanda tangan,**



**Eva Ardiana**  
**NPM. 22071010181**

## INTISARI

Nama : Eva Ardiana  
NPM : 22071010181  
Program : Sarjana (S1)  
Program Studi : Hukum  
Fakultas : Hukum

### "ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI DENPASAR

#### (STUDI PUTUSAN NOMOR 1026/PDT.G/2021/PN.DPS) "

**ABSTRAK :** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim serta akibat hukum dalam Putusan Nomor 1026/Pdt.G/2021/PN.Dps mengenai kepemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) melalui perjanjian *nominee*. Permasalahan yang dikaji meliputi dasar pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan serta implikasi hukumnya terhadap sistem hukum agraria nasional. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan dan didukung dengan wawancara, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim mendasarkan pertimbangannya pada fakta bahwa dana pembelian tanah berasal dari WNA serta mempertimbangkan bahwa perjanjian *nominee* dilakukan sebelum terbitnya SEMA Nomor 10 Tahun 2020. Namun demikian, secara normatif pertimbangan tersebut tidak sejalan dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang secara tegas melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA. Praktik *nominee* pada hakikatnya merupakan bentuk penyelundupan hukum yang bertentangan dengan asas nasionalitas dalam hukum agraria Indonesia. Putusan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan melemahkan konsistensi penerapan norma pertanahan. Oleh karena itu, perjanjian *nominee* seharusnya dinyatakan batal demi hukum, dan kepemilikan tanah oleh WNA hanya dimungkinkan dalam bentuk Hak Pakai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Kata Kunci:** Perjanjian *Nominee*, Warga Negara Asing, Hak Atas Tanah.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN REVISI SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1    Latar Belakang .....	1
1.2    Rumusan Masalah .....	7
1.3    Tujuan Penelitian.....	7
1.4    Manfaat Penelitian .....	8
1.5    Keaslian Penelitian.....	9
1.6    Metode Penelitian.....	12

1.6.1 Jenis Penelitian .....	12
1.6.2 Pendekatan Penelitian .....	13
1.6.3 Sumber Data dan Bahan Hukum .....	14
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum .....	17
1.6.5 Analisis Bahan Hukum .....	18
1.6.6 Sistematika Penulisan .....	19
1.6.7 Lokasi dan Waktu Penelitian .....	21
1.7 Tinjauan Pustaka .....	21
1.7.1 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah .....	21
1.7.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah .....	21
1.7.1.2 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah .....	24
1.7.1.3 Peralihan Hak Atas Tanah .....	32
1.7.2 Tinjauan Umum tentang Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing ...	35
1.7.2.1 Pengertian warga Negara Asing .....	35
1.7.2.2 Ketentuan Hukum tentang Kepemilikan Tanah oleh WNA .....	37
1.7.2.3 Bentuk Hak yang Dapat Dimiliki oleh WNA .....	38
1.7.3 Tinjauan Umum tentang Perjanjian <i>Nominee</i> .....	40
1.7.3.1 Pengertian Perjanjian .....	40

1.7.3.2 Syarat Sah Perjanjian .....	42
1.7.3.3 Pengertian Perjanjian <i>Nominee</i> .....	45
<b>BAB II ANALISIS YURIDIS PUTUSAN HAKIM DALAM PERKARA</b>	
<b>NOMOR 1026/PDT.G/2021/PN.DPS .....</b>	<b>49</b>
2.1 Kasus Posisi Putusan Nomor 1026/Pdt.G/2021/Pn.Dps .....	49
2.1 Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 1026/PDT.G/2021/Pn.Dps..	60
<b>BAB III AKIBAT HUKUM DARI PUTUSAN NOMOR</b>	
<b>1026/PDT.G/2021/PN.DPS.....</b>	<b>67</b>
3.1 Akibat Hukum Para Pihak Pada Putusan Nomor 1026/Pdt.G/2021/Pn.Dps .....	67
3.2 Upaya Hukum Yang Bisa Dilakukan Mengenai Kepemilikan Hak Milik Oleh Warga Negara Asing Dalam Putusan Nomor 1026/PDT.G/2021/Pn.Dps. ....	70
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>75</b>
4.1 Kesimpulan .....	75
4.2 Saran.....	76
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>78</b>
<b>LAMPIRAN</b>	<b>82</b>

**DAFTAR TABEL**

Tabel 1.5 Keaslian Penelitian..... 11

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Sertifikat English Proficiency Test (EPT) .....	82
Lampiran 2. Transkrip Nilai Terbaru.....	83
Lampiran 3. Surat Penugasan Dosen Pembimbing.....	84
Lampiran 4. Kartu Bimbingan .....	85
Lampiran 5. Formulir Persetujuan Judul.....	86
Lampiran 6. Bukti Pembayaran UKT .....	87
Lampiran 7. Bukti KRS Terbaru .....	88
Lampiran 8. Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM.....	89
Lampiran 9. Bukti Penyerahan Laporan Proposal Skripsi .....	90
Lampiran 10. Surat Keterangan Hasil Turnitin Skripsi.....	91
Lampiran 11. Hasil Turnitin Jurnal .....	92
Lampiran 12. <i>Letter Of Accaptance</i> (LoA) Artikel Junal .....	93
Lampiran 13. Halaman Persetujuan Skripsi.....	94
Lampiran 14. Sertifikat Library Class.....	95
Lampiran 15. Hasil Turnitin Skripsi .....	96
Lampiran 16. Bukti Mendaftar Ujian Lisan.....	97
Lampiran 17. Lembar Revisi Penguji 1 .....	98
Lampiran 18. Lembar Revisi Penguji 2 .....	99
Lampiran 19. Lembar Revisi Penguji 3 .....	100