

**ANALISIS YURIDIS PRAKTIK PERJANJIAN *NOMINEE* YANG
MENGANDUNG UNSUR PENIPUAN DALAM PRESPEKTIF HUKUM
PERDATA**



SKRIPSI

**Skripsi ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas
Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Diajukan oleh:

**CARRISA IRMA DEHLIA
NPM. 22071010274**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
SURABAYA**

2026

**ANALISIS YURIDIS PRAKTIK PERJANJIAN NOMINEE YANG
MENGANDUNG UNSUR PENIPUAN DALAM PRESPEKTIF HUKUM
PERDATA**



SKRIPSI

Skripsi ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh

**Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas
Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Diajukan oleh:

CARRISA IRMA DEHLIA

NPM. 22071010274

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
SURABAYA**

2026

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS PRAKTIK PERJANJIAN NOMINEE YANG
MENGANDUNG UNSUR PENIPUAN DALAM PRESPEKTIF HUKUM
PERDATA

Skrripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing, Pada hari.....,

Penyusun,


CARRISA IRMA DEHLIA
NPM. 22071010274

Menyetujui
Dosen Pembimbing,


Dr. Lintang Yudhantaka S.H., M.H.
NIP. 19950608 202406 1 002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum,


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

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS PRAKTIK PERJANJIAN *NOMINEE* YANG
MENGANDUNG UNSUR PENIPUAN DALAM PRESPEKTIF HUKUM
PERDATA**

Penyusun,

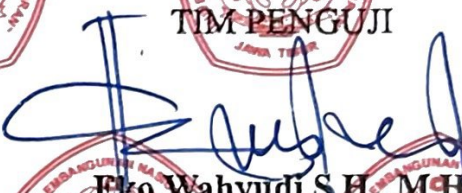

Carrisa Irma Dehlia
NPM. 22071010274

Skrripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada hari Selasa, tanggal 7 Juli 2026

PEMBIMBING

TIM PENGUJI


Dr. Lintang Yudhantaka S.H., M.H.
NIP. 19950608 202406 1 002


Eko Wahyudi S.H., M.H.
NIP. 19780814202121 1002

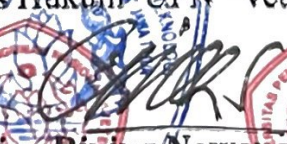

Wahyu S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

Dr. Lintang Yudhantaka S.H., M.H.
NIP. 19950608 202406 1 002

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


Maria Novita Apriyanti S.H., M.H.
NIP/NPT 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur


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

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS PRAKTIK PERJANJIAN NOMINEE YANG
MENGANDUNG UNSUR PENIPUAN DALAM PRESPEKTIF HUKUM
PERDATA**

Penyusun,


Carrisa Irma Dehlia
NPM. 22071010274

Skrripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada hari Selasa, tanggal 7 Juli 2026

PEMBIMBING


Dr. Lintang Yudhantaka S.H., M.H.
NIP. 19950608 202406 1 002

TIM PENGUJI


Eko Wahyudi S.H., M.H.
NIP. 19780814202121 1002

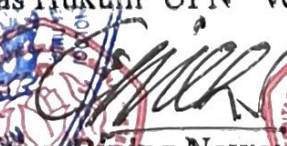

Wahyu S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

Dr. Lintang Yudhantaka S.H., M.H.
NIP. 19950608 202406 1 002

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


Maria Novita Apriyanti S.H., M.H.
NIP/NPT-19930405 201903 2 029

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur


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

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Carrisa Irma Dchlia
NPM : 21071010274
Program : Sarjana (S1)
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagiandari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik pada 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.

Saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikomudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi/Tesis/Disertasi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 14 Mei 2026
Yang Membuat Pernyataan,




2C6A6AOX047691386
Carrisa Irma Dchlia
NPM. 22071010274

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Proposal Skripsinya yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PRAKTIK PERJANJIAN *NOMINEE* YANG MENGANDUNG UNSUR PENIPUAN DALAM PRESPEKTIF HUKUM PERDATA”**. Skripsi ini merupakan bagian dari perjalanan akademik dalam meraih gelar sarjana pada program studi ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk menambah wawasan serta menerapkan dan membandingkan teori yang diperoleh selama perkuliahan dengan praktik nyata di lapangan. Penyusunan Proposal Skripsi ini tentu tidak lepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Dr. Dra., Ertien Rining Nawangsari, M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Aldira Mara Ditta C.P. S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Maria Novita Apriyani S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
6. Bapak Dr. Lintang Yudhantaka S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah membantu memberikan ilmu dan masukan dalam pengerjaan Skripsi ini;

7. Seluruh Dosen dan Sub Bagian Tata Usaha beserta Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
8. Orang tua penulis yaitu Rommy Donovan M. dan Lis Dwi A. yang telah memberikan dukungan moril, materil serta menyertakan doa sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan Proposal Skripsi ini.
9. Teman teman terdekat, Jufanka Zola Eka Febrianti, Yasmin Firdaus, Saskia Aisyah Putri, Yulia Putri Syifa, Farraesya Annabel Trisya Kusuma dan Denisa Zavira penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas kontribusi, kebersamaan, serta dukungan yang telah diberikan sejak awal masa perkuliahan hingga saat ini. Kehadiran dan semangat yang senantiasa diberikan, baik dalam suka maupun duka, telah menjadi sumber motivasi dan penguat bagi penulis.
10. Teman-teman terdekat yang tidak dapat disebutkan satu persatu untuk setiap dorongan semangat, doa dan bantuannya dalam menyelesaikan Skripsi ini.

Penulis menyadari, skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun dari pembaca sangat dibutuhkan untuk keberlangsungan terciptanya sebuah hasil yang baik dan benar. Penulis sangat terbuka terhadap segala bentuk tanggapan yang bersifat membangun, baik dari dosen pembimbing, rekan-rekan, maupun pihak yang membaca Skripsi ini, dengan tujuan memperbaiki kualitas dari penelitian dan penyampaian materi. Harapan penulis Skripsi ini tidak hanya memenuhi persyaratan akademik, tetapi juga memberikan pengetahuan bagi pihak-pihak yang membacanya.

Surabaya, 15 Juni 2026

Penulis

INTISARI

Nama : Carrisa Irma Dehlia
NPM : 22071010274
Tempat Tanggal Lahir : Mojokerto, 08 Juli 2002
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

ANALISIS YURIDIS PRAKTIK PERJANJIAN *NOMINEE* YANG MENGANDUNG UNSUR PENIPUAN DALAM PRESPEKTIF HUKUM PERDATA

ABSTRAK:

Penelitian ini membahas terkait analisis yuridis praktik perjanjian *nominee* yang mengandung unsur penipuan dalam prespektif hukum perdata. Perjanjian *nominee* disini merupakan perjanjian pinjam nama antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing berkaitan dengan hak milik atas tanah. Praktik perjanjian *nominee* yang melibatkan warga negara asing sebagai pemilik yang berkepentingan secara ekonomis dan warga negara Indonesia sebagai pemegang hak formal atas tanah merupakan fenomena hukum yang semakin marak terjadi di daerah-daerah tujuan wisata Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan yuridis perjanjian *nominee* dalam kerangka hukum perdata Indonesia khususnya ditinjau dari hukum perdata yang dapat ditempuh oleh warga negara asing dan pertanggung jawaban hukum *nominee* atas penguasaan sepihak. Penelitian ini menggunakan metode Yuridis-Normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Dari hasil penelitian dengan metode diatas menunjukkan bahwa perjanjian *nominee* dalam sistem hukum Indonesia belum memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang memadai dalam penyelesaian sengketa perjanjian *nominee*, sehingga diperlukan pembaruan normatif yang komprehensif untuk menutup kekosongan hukum yang selama ini menjadi celah bagi praktik penyelundupan hukum di bidang investasi properti.

Kata Kunci: *Nominee*, Unsur Penipuan, Upaya Hukum

ABSTRACT

This study examines the legal analysis of nominee agreement practices involving elements of fraud from a civil law perspective. In this context, a nominee agreement refers to an arrangement where an Indonesian national lends their name to a foreign national regarding land ownership rights. Such agreements, involving a foreign national as the party with the actual economic interest and an Indonesian national as the formal titleholder, have become increasingly prevalent in Indonesia's tourist destinations. This research aims to analyze the legal status of nominee agreements within the Indonesian civil law framework, specifically regarding the legal avenues available to foreign nationals and the nominee's legal liability in cases of unilateral control. The study employs a normative-juridical method, utilizing both statutory and case-based approaches. The findings indicate that the Indonesian legal system currently fails to provide adequate legal certainty or protection for resolving disputes arising from nominee agreements; consequently, comprehensive normative reform is required to address the legal vacuum that has facilitated the circumvention of the law in property investment practices.

Keywords: Nominee, Element of Fraud, Legal Remedies

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORIGINALITAS	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Keaslian Penelitian.....	10
1.6 Metode Penelitian.....	13
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian	13
1.6.2 Pendekatan	14

1.6.3	Bahan Hukum (Legal Sources)	16
1.6.4	Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	18
1.6.5	Analisis Bahan Hukum	20
1.6.6	Sistematika Penulisan.....	20
1.6.7	Jadwal Penelitian.....	22
1.7	Tinjauan Pustaka	23
1.7.1	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dalam hukum perdata	23
1.7.2	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Nominee di Indonesia	39
1.7.3	Tinjauan Umum Penipuan.....	47
 BAB II KEDUDUKAN YURIDIS PERJANJIAN NOMINEE DALAM		
KERANGKA HUKUM PERDATA INDONESIA, KHUSUSNYA TERKAIT		
PRINSIP KEBEBASAN BERKONTRAK DAN SYARAT SAHNYA		
PERJANJIAN BERDASARKAN KUHPERDATA		53
2.1	Kedudukan Perjanjian Nominee Berdasarkan prinsip Kebebasan	
	Berkontrak.....	53
2.2	Analisis Keabsahan Perjanjian Nominee Ditinjau dari Syarat Sah	
	Perjanjian.....	62
 BAB III UPAYA HUKUM YANG DAPAT DITEMPUH OLEH WNA		
AKIBAT PENGUASAAN SEPIHAK OLEH NOMINEE (WNI)		68
3.1	Upaya Hukum Perdata yang Dapat Ditempuh oleh WNA.....	68
3.2	Pertanggungjawaban Hukum bagi WNI Akibat Penguasaan Sepihak Oleh	
	Nominee	78
 BAB IV PENUTUP		85

4.1. Kesimpulan	85
4.2. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA.....	87

DAFTAR TABEL

<i>Tabel 1.1 Keaslian dan Perbedaan dengan Penelitian Terdahulu</i>	<i>13</i>
<i>Tabel 1.2 Jadwal Penelitian</i>	<i>23</i>

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Sertifikat *English Proficiency Test* (EPT)
- Lampiran 2. Transkrip Nilai Terbaru
- Lampiran 3. Halaman Persetujuan Ujian Skripsi
- Lampiran 4. Surat Penugasan Dosen Pembimbing
- Lampiran 5. Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 6. Formulir Persetujuan Judul
- Lampiran 7. Bukti Pembayaran UKT
- Lampiran 8. Bukti KRS Terbaru
- Lampiran 9. Bukti Penyerahan Laporan Magang
- Lampiran 10. Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 11. Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin Skripsi
- Lampiran 12. Hasil Turnitin Artikel Jurnal
- Lampiran 13. *Letter of Acceptance* (LoA)
- Lampiran 14. Hasil Turnitin Artikel Jurnal
- Lampiran 15. Sertifikat *Library Class*
- Lampiran 16. Bukti Pendaftaran Ujian Lisan
- Lampiran 17. Lembar Revisi Skripsi 1
- Lampiran 18. Lembar Revisi Skripsi 2
- Lampiran 19. Lembar Revisi Skripsi 3