



TESIS

Judul:

Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah
Warga Negara Asing Dalam Perkawinan Campur
pada Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor
3403.K/Pdt/2016

Disusun oleh:

CAECILIA DEVIANA PUTERI
NIM. 217202005

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2022

Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah
Warga Negara Asing Dalam Perkawinan Campur
pada Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403.K/Pdt/2016

Disusun oleh:
CAECILIA DEVIANA PUTERI
NIM. 217202005

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2022

Persetujuan

Nama : CAECILIA DEVIANA PUTERI

NIM : 217202005

Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

Judul : Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah

Warga Negara Asing Dalam Perkawinan Campur pada

Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403.K/Pdt/2016

Tesis ini disetujui untuk diuji

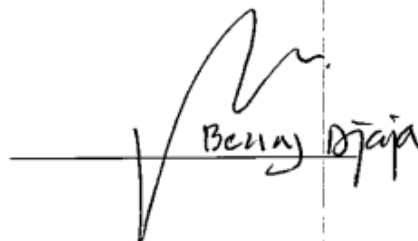
Jakarta, 01-Juli-2022

Pembimbing:

BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,

MKn.

NIK/NIP: 10215007



Benny Djaia

Pengesahan

Nama : CAECILIA DEVIANA PUTERI
NIM : 217202005
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah
Warga Negara Asing Dalam Perkawinan Campur pada
Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403.K/Pdt/2016
Title : Smuggling of the Law Foreigner Land Ownership in
intermarrige on case Supreme Court Decision No.
3403.K/Pdt/2016

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas HUKUM Universitas Tarumanagara pada tanggal 21-Juli-2022.

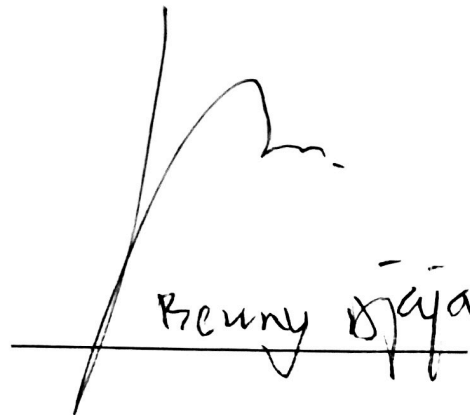
Tim Penguji:

1. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007



Benny DjaJa

Jakarta, 21-Juli-2022

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Dengan ini penulis mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah memberikan berkat dan rahmatnya kepada Penulis dan atas kehendak dan izinnya Penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan Judul “Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing Dalam Perkawinan Campur Pada Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403.K/Pdt/2016.”

Dengan tersusunnya Tesis ini, Penulis mengucapkan salam hormat dan terima kasih yang tidak terhingga atas segala bimbingan, perhatian, kesabaran, dan keikhlasan yang diberikan kepada Penulis sehingga Proposal Tesis ini dapat diselesaikan dengan baik, yang Penulis tujukan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara;
4. Bapak Dr. Benny Djaja, S.H., M.H., M.Hum., M.kn., selaku Dosen Pembimbing Tesis yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan arahan, masukan dan dukungan sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
5. Ibu Dr. Tjempaka, S.H., M.Kn.,selaku Dosen Penguji Proposal yang telah memberikan dukungan Penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis;
6. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H.. S.S., M.H., Dr. Marta Sri Wahjuni, S.H., M.Kn.. selaku Dosen yang telah memberikan dukungan Penulis dan teman-teman

Penulis untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan ini;

7. Mas F. Bayu Budihardjo, suami Penulis yang senantiasa mendoakan, mendukung, membimbing, menyemangati, mencintai sehingga Tesis ini dapat diselesaikan dengan baik;
8. Ignatius Seto Baskara Putra, Benedictus Seto Dwisakti Putra, Dominikus Seto Pamungkas Putra, anak-anak Penulis yang setia mendoakan, menemani dan mendukung Penulis sehingga Tesis ini dapat diselesaikan dengan baik;
9. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu pengetahuan, motivasi, serta segala nasihat selama Penulis mengenyam pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara;
10. Bapak Yagus Suyadi, SH., M.Si., Kepala Biro Hukum Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia/staff Ahli Bidang Hukum Agraria dan Masyarakat Hukum Adat Menteri ATR/BPN, Bapak Taufik, SH. Kepala Seksi Bidang Pertimbangan Teknis BPN Kabupaten Bogor, Bapak yang telah bersedia menjadi narasumber, meluangkan waktu, dan memberikan masukan untuk penulisan Tesis ini;
11. Bapak Antonius Marcos, Direktur PT Indocement Tunggul Prakarsa Tbk. Selaku pimpinan Penulis yang memberikan semangat, dukungan serta doa yang tulus kepada Penulis dalam rangka menyelesaikan Tesis ini;
12. Bapak Antonius J Sitorus, teman Penulis di PT Indocement Tunggul Prakarsa Tbk. yang senantiasa memberikan masukan, dorongan, semangat dan dukungan serta doa yang tulus kepada Penulis dalam rangka menyempurnakan dan menyelesaikan Tesis ini;
13. Bapak Zainal, mentor Penulis yang senantiasa memberikan masukan, dorongan,

semangat dan dukungan serta doa yang tulus kepada Penulis dalam rangka menyempurnakan dan menyelesaikan Tesis ini;

14. Keluarga Besar Kelud Utara di Semarang yaitu Kakak Emma dan keluarga dan Kakak Doni dan Keluarga, Om Hari dan keluarga yang selalu memberikan semangat kepada Penulis;

15. Teman-teman seperjuangan yang sedang menyusun tugas akhir di tengah pandemi Covid-19 yang telah memberikan semangat kepada Penulis dengan menyelesaikan kewajibannya; dan

16. Para pihak yang membantu Penulis dalam bentuk apapun selama penulisan Tesis ini yang tidak dapat dituliskan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini tidak terlepas dari berbagai kekurangan, sehingga Penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun untuk memajukan ilmu pengetahuan. Akhir kata, Penulis berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat, bagi Penulis maupun Pembaca.

Jakarta, 5 Juli 2022

Caecilia Deviana Puteri

DAFTAR ISI

Tanda Pengesahan Tesis.....	i
Tanda Pengesahan Tesis Untuk Diuji.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Daftar Isi.....	vi
Abstrak.....	ix
Daftar Singkatan.....	xi
Daftar Bagan.....	xi

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	24
C. Tujuan Penelitian.....	24
D. Kegunaan Penelitian.....	24
1....Kegunaan Teoretis.....	25
2....Kegunaan Praktis.....	25
E... Kerangka Konseptual.....	26
F... Kerangka Teoretis.....	27
1. Teori Keadilan Hukum.....	27
2. Teori Kepastian Hukum.....	28
3. Teori Hukum sebagai Panglima.....	28
G... Metodologi Penelitian.....	20
1....Jenis Penelitian.....	29
2....Metode Penelitian.....	29

3....Jenis dan Sumber Data.....	30
4....Teknik Pengumpulan Data.....	31
5....Teknik Analisis Bahan Hukum.....	32
H...Sistematika Penulisan.....	33

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A...Teori Keadilan Hukum.....	36
B... Teori Kemanfaatan Hukum.....	41
C. Teori Kepastian Hukum.....	43
D...Teori Hukum Sebagai Panglima.....	47
E... Notaris sebagai Pejabat Publik sesuai UUJN.....	54
F. Pengertian Perjanjian.....	64
G...Perjanjian Nominee.....	74
H...Macam-macam Hak Atas Tanah.....	76
I... Warga Negara Asing.....	85
J.... Ketentuan Undang-Undang Perkawinan.....	87

BAB III : HASIL PENELITIAN

A...Kasus Posisi Putusan Perkara.....	91
B... Kasus Posisi Putusan Pengadilan Tinggi.....	102
C... Kasus Posisi Putusan Mahkamah Agung.....	109
D...Hasil Wawancara Dengan Notaris/PPAT.....	117
E... Hasil Wawancara Dengan Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia	119

BAB IV : HASIL PEMBAHASAN

A...Keabsahan Perjanjian Nominee Kepemilikan Atas Tanah Oleh WNA Dalam Perkawinan Campur Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum.....	126
B...Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Putusan Mahkamah Agung dan Putusan Pengadilan Negeri.....	148

BAB V : PENUTUP

1. Kesimpulan.....	162
2. Saran.....	165
Daftar Pustaka.....	173
Daftar Lampiran.....	180

Abstrak

(A) Nama : CAECILIA DEVIANA PUTERI, NIM. 217202005

(B) JUDUL :

PENYELUNDUPAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH WARGA NEGARA ASING DALAM PERKAWINAN CAMPUR PADA KASUS PUTUSAN MAHJAMAH AGUNG NOMOR 3403.K/PDT/2016

(C) HALAMAN : 161

(D) KATA KUNCI : Hak Milik atas tanah, penyelundupan hukum, perjanjian nominee

(E) ISI ABSTRAK :

Sesuai dengan Pasal 21 dan 26 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur kepemilikan hak atas tanah di Indonesia khususnya pengaturan Hak milik di Indonesia di dalamnya telah diatur mengenai subyek Hak Milik atas tanah dan akibat hukum jika Hak Milik secara langsung atau tidak langsung menjadi kepemilikan pihak asing. Bentuk penyelundupan hukum yang lazim dilakukan untuk mengelabui/menyimpang hukum dengan mengadakan perjanjian *nominee* atau perjanjian meminjam nama Warga Negara Indonesia untuk tujuan kepentingan Warga Negara Asing. Salah satu caranya yaitu Warga Negara Asing dapat memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia dengan salah satu caranya melakukan perkawinan campur dengan Warga Negara Indonesia, **di mana** perkawinan tersebut hanya sebagai kedok atau pura-pura. Selanjutnya, Warga Negara Indonesia akan diikat dalam suatu perjanjian *nominee* yang pada prinsipnya memindahkan Hak Milik atas tanah tersebut kepada Warga Negara Asing yang menguntungkan Warga Negara Asing dengan menguasai tanah Hak Milik orang Indonesia. Praktek perjanjian *nominee* melanggar ketentuan hukum yang berlaku dan sangat merugikan Warga Negara Indonesia tersebut karena Warga Negara Indonesia tidak dapat menguasai tanah yang secara hukum Warga Negara Indonesia merupakan pemilik yang sah. Penulis akan menjelaskan keabsahan hukum perjanjian *nominee* tersebut sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.

PEMBIMBING : DR. BENNY DJAJA, SH, SE, Sp.N, M.HUM, MM, MKN

PENULIS : CAECILIA DEVIANA PUTERI

Daftar Singkatan

AJB	adalah Akta Jual Beli
APHT	adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan
BPHTB	adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional
DKD	adalah Dewan Kehormatan Daerah
HIR	adalah <i>Het Herziene Indonesich Reglement</i> (Reglemen Indonesia yang Diperbaharui)
KUH Perdata	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KUHP	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
PMH	adalah Perbuatan Melawan Hukum PPh adalah Pajak Penghasilan
PPJB	adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli
SHM	adalah Sertifikat Hak Milik
SKMHT	adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
UUHT	adalah Undang-Undang Hak Tanggungan
UUPA	adalah Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
UUCK	adalah Undang-Undang Cipta Kerja

Daftar Bagan

Bagan 1	Kerangka Konseptual	26
---------	---------------------------	----