

## DAFTAR ISI

|                         | Halaman |
|-------------------------|---------|
| LEMBAR JUDUL.....       | i       |
| SURAT PERNYATAAN .....  | ii      |
| LEMBAR PERSETUJUAN..... | iii     |
| LEMBAR PENGESAHAN.....  | iv      |
| KERANGKA DALIL .....    | v       |
| KATA PENGANTAR.....     | vi      |
| DAFTAR ISI .....        | viii    |

### BAB I PENDAHULUAN

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| A. Latar Belakang Masalah ..... | 1  |
| B. Identifikasi Masalah .....   | 4  |
| C. Rumusan Masalah .....        | 5  |
| D. Tujuan Penelitian .....      | 5  |
| E. Manfaat Penelitian .....     | 5  |
| F. Kerangka Konseptual .....    | 6  |
| G. Kerangka Teori .....         | 9  |
| H. Metode Penelitian .....      | 11 |
| I. Sistematika Penulisan.....   | 13 |

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| A. Tanah dan Hak Atas Tanah .....                      | 16 |
| 1. Pengertian Tanah .....                              | 16 |
| 2. Hak Atas Tanah .....                                | 17 |
| B. Tinjauan Umum Orang Asing.....                      | 23 |
| 1. Pengertian Orang Asing .....                        | 23 |
| 2. Hak Atas Tanah Untuk Orang Asing di Indonesia ..... | 24 |

|                                     |                                                         |    |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|----|
| 3.                                  | Perjanjian Pinjam Nama (Nominee/Trustee Agreement).     | 26 |
| C.                                  | Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak .....                | 28 |
| 1.                                  | Pengertian Sertipikat .....                             | 28 |
| 2.                                  | Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertipikat .....       | 30 |
| 3.                                  | Peralihan Hak dan Perubahan Data.....                   | 33 |
| BAB III HASIL PENELITIAN .....      |                                                         | 36 |
| A.                                  | Peralihan Hak atas Tanah kepada WNA .....               | 36 |
| B.                                  | Larangan Peralihan Hak Atas Tanah Kepada WNA.....       | 41 |
| BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN ..... |                                                         | 46 |
| A.                                  | Ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria | 46 |
| B.                                  | Bentuk, modus, dan implikasi hukum.....                 | 49 |
| BAB V PENUTUP.....                  |                                                         | 57 |
| A.                                  | Kesimpulan.....                                         | 57 |
| B.                                  | Saran .....                                             | 58 |

## DAFTAR PUSTAKA

## **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik peralihan hak atas tanah kepada warga negara asing (WNA) melalui perantara (nominee) Warga Negara Indonesia (WNI), dengan studi kasus yang terjadi di Desa Domas, Kecamatan Pontang, Kabupaten Serang. Secara normatif, Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI. Namun, dalam praktiknya, celah hukum dimanfaatkan oleh WNA dengan menggunakan WNI sebagai pemilik formil dalam sertifikat tanah, sementara penguasaan dan pengelolaan dilakukan secara substantif oleh WNA itu sendiri. Studi kasus ini menunjukkan bagaimana dua bidang tanah dibeli oleh WNA asal Australia melalui seorang WNI bernama H. Khamsum sebagai nominee, kemudian digabung dan dijual kembali tanpa sepengetahuan salah satu pemilik substansial. Penjualan dilakukan dengan harga jauh di bawah pasar dan didasarkan pada akta kuasa menjual yang keabsahannya diragukan. Melalui hasil wawancara dengan kepala desa dan observasi lapangan, ditemukan bahwa pemerintah desa tidak memiliki peran verifikasi dalam transaksi tersebut dan masyarakat menunjukkan keresahan sosial akibat praktik kepemilikan terselubung oleh pihak asing. Berdasarkan analisis yuridis dan pendalaman terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 1236 K/Pdt/2001, perjanjian nominee semacam ini dikategorikan sebagai penyelundupan hukum (*fraus legis*) dan bertentangan dengan ketertiban umum, sehingga tidak sah dan batal demi hukum. Penelitian ini menegaskan pentingnya pengawasan administratif dari PPAT dan BPN, serta perlunya pelibatan aktif pemerintah desa untuk mencegah praktik serupa. Dengan pendekatan normatif-empiris, penelitian ini merekomendasikan penguatan regulasi dan penegakan asas-asas hukum agraria dalam menjaga kedaulatan atas tanah nasional.

Kata kunci: Peralihan hak atas tanah, warga negara asing, nominee, UUPA, hukum agraria, Desa Domas.