



**PENYELUNDUPAN HUKUM DALAM PEROLEHAN HAK  
MILIK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM KOPERASI  
MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*)**

**TESIS**

**Disusun**

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:**

**WILIS**

**NPM. 221003741020664**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2025**



**PENYELUNDUPAN HUKUM DALAM PEROLEHAN HAK  
MILIK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM KOPERASI  
MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*)**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

Mengetahui,  
Pembimbing,

**Dr. Rr. Widyorini Indriasti W.,  
S.H.,M.Hum  
NIDN 0613086203**

Peneliti,

**Wilis  
NPM 221003741020664**

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.  
NIDN. 0609096301**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2025**



**PENYELUNDUPAN HUKUM DALAM PEROLEHAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM KOPERASI MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE)**

**TESIS**

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Penguji pada tanggal ~~25-2-2025~~ dan disahkan pada tanggal ~~25-2-2025~~

Penguji I,

**Dr. Rr. Widyarini Indriasti-Wardani, S.H., M.Hum.**  
NIDN 0613086203

Penguji II,

**Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari,**  
S.H., M.Hum.  
NIDN 0602126201

Penguji III,

**Dr. Totok Tumangkar, S.H.,**  
M.Hum.  
NIDN 0601015901

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**  
**Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H. N**  
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

**Nama** : Wilis

**NPM** : 221003741020664

**Program Studi** : Magister Kenotariatan

Dengan ini saya, Wilis, menyatakan bahwa karya ilmiah tesis ini adalah karya saya sendiri dan karya ilmiah ini belum pernah diajukan sebagai pemenuhan persyaratan untuk memperoleh gelar kesarjanaan Strata Satu (S1) maupun Magister (S2) dari Universitas 17 Agustus 1945 Semarang maupun perguruan tinggi lainnya.

Semua informasi yang dimuat dalam karya ilmiah ini berasal dari Penulis lain, baik yang dipublikasikan maupun tidak, telah diberikan penghargaan dengan mengutip nama sumber Penulis secara benar dan semua isi dari karya ilmiah tesis ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya sebagai Penulis.

Semarang, 21 Januari 2025

Penyusun



Wilis

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat-Nya, sehingga penulisan karya ilmiah tesis yang berjudul *Penyelundupan Hukum Dalam Perolehan Hak Milik Atas Tanah Oleh Badan Hukum Koperasi Melalui Perjanjian Pinjam Nama*, dapat terselesaikan dengan baik. Tesis ini diajukan sebagai bentuk pertanggungjawaban keilmuan dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Tesis ini dapat terwujud atas bantuan dan bimbingan serta do'a dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian laporan ini, yaitu kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
3. Ibu Prof. Dr. Setyowati, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
4. Dr. Suroto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik.
5. Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H., M.Hum. selaku Bidang Keuangan dan Umum

6. Ibu Dr. Rr Widyorini Indriasti Wardani, S.H.,M.Hum, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, dukungan, serta masukan sehingga penulisan tesis ini dapat terlaksana dengan baik dan lancar.
7. Ibu Prof. Dr. Setyowati, S.H.,M.H., Dr. Rr Widyorini Indriasti Wardani, S.H.,M.Hum., Dr.Totok Tumangkar, S.H.,M.Hum, Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H.,M.Hum. Dr. Suroto, S.H.,M.Hum., yang telah memberikan masukan dan saran pada saat Seminar Proposal serta Ujian Tesis.
8. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
9. Seluruh staf dan karyawan Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan bantuan kepada Penulis.
10. Suami dan anak penulis yang tercinta, yang selalu mendorong, memberikan dukungan, dan semangat yang tak pernah henti, yang menjadi motivasi saya untuk melanjutkan studi dan menyelesaikan penyusunan tesis ini.
11. Orang tua dan mertua penulis yang tercinta yang telah memberikan dukungan dan semangat baik secara moril dan materiil dan juga mendoakan Penulis yang tiada henti- hentinya kepada Allah SWT dalam penyusunan Tesis ini.
12. Seluruh sahabat penulis yang telah memberikan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.
13. Seluruh teman-teman se-angkatan 22 Tahun 2023 yang telah kompak bersama dari awal kuliah dan juga memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan karya ilmiah ini. Namun, Penulis berharap bahwa tesis ini dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan dalam disiplin ilmu hukum dan bidang kenotariatan, serta berguna bagi masyarakat pada umumnya.

Semarang, Januari 2025

Penulis

Wilis

## ABSTRAK

Badan hukum koperasi termasuk pihak yang tidak diizinkan untuk memperoleh Hak Milik atas tanah. Namun, pada faktanya cukup banyak koperasi yang mengakui Hak Milik atas tanah sebagai bagian dari aset koperasi. Hal ini dilakukan melalui mekanisme pinjam nama atau *nominee*, yang dapat dikategorikan penyelundupan hukum. Permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan, sebagai: 1) Mengapa Pengurus Koperasi melakukan penyelundupan hukum dengan mekanisme pinjam nama untuk memperoleh Hak Milik atas tanah dan/atau bangunan? 2) Bagaimana perolehan Hak Milik atas tanah dengan mekanisme pinjam nama atau *nominee* oleh koperasi? 3) Apa akibat hukum dan solusi dari pembuatan perjanjian *nominee* guna memperoleh Hak Milik atas tanah oleh badan hukum koperasi? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, dimana metode wawancara dengan teknik *probing* dipilih sebagai cara pengumpulan data penelitian. Objek penelitian ini adalah perbuatan pinjam nama yang dilakukan oleh Pengurus KSP Sejahtera Mandiri atas aset tetap tanah koperasi yang beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 1315/Bumiharjo. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab Pengurus Koperasi melakukan perjanjian *nominee* adalah karena keengganan memiliki aset tetap beralaskan HGB.

Kata Kunci: *Koperasi; Hak Milik; Pinjam Nama; Penyelundupan Hukum*

## **ABSTRACT**

*The legal entity of a cooperative is among those not permitted to own HM over land. However, in reality, many cooperatives recognize HM over land as part of their assets. This is done through a mechanism known as "nominee," which can be categorized as legal circumvention. The research problem is formulated as follows: 1) Why do cooperative direction board engage in circumvention of law by using the borrowed name mechanism to acquire land and/or building ownership? 2) How is land ownership acquired through the borrowed name or nominee mechanism by cooperatives? 3) What are the legal consequences and solutions to the creation of nominee agreements to acquire land ownership by cooperative legal entities? This research employs an empirical juridical approach, with interviews using probing techniques selected as the data collection method. The object of the study is the nominee practice carried out by the management of KSP Sejahtera Mandiri on the fixed asset of cooperative land, which is based on Ownership Certificate Number 1315/Bumiharjo. The research findings indicate that the reason cooperative managers enter into nominee agreements is caused by reluctance to have fix assets based on HGB.*

*Keywords: Cooperative; Ownership; Nominee; Circumvention of Law*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I     PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Kerangka Pemikiran.....	8
1. Kerangka Konseptual .....	8
2. Kerangka Teori.....	10
F. Metode Penelitian .....	16
1. Metode Pendekatan.....	17
2. Spesifikasi Penelitian .....	17
3. Jenis dan Sumber Data.....	18
4. Metode Pengumpulan Data.....	19
5. Metode Analisis Data.....	21

BAB II	TINJAUAN PUSTAKA .....	23
	A. Badan Hukum Koperasi.....	23
	1. Badan Hukum.....	23
	2. Badan Hukum Koperasi.....	25
	3. Prinsip dan Asas Perkoperasian.....	28
	4. Koperasi sebagai Organisasi Bersifat Ganda.....	29
	B. Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Badan Hukum Koperasi	
	.....	32
	1. Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	32
	2. Asas Perjanjian dalam Perolehan Hak Atas Tanah oleh	
	Badan Hukum Koperasi.....	39
	3. Perjanjian <i>Nominee</i> .....	48
	C. Penyelundupan Hukum.....	53
	1. Penyelundupan pada Hukum .....	53
	2. Penyelundupan Hukum dalam Perolehan Hak Milik atas	
	Tanah oleh Badan Hukum Koperasi.....	55
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	58
	A. Penyebab Pengurus Koperasi Melakukan Mekanisme Pinjam	
	Nama untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah.....	58
	B. Prosedur yang Ditempuh Oleh Badan Hukum Koperasi	
	Dalam Mekanisme Pinjam Nama atau <i>Nominee</i> Guna	
	Memperoleh Hak Milik Atas Tanah.....	71
	C. Akibat Hukum dan Solusi dari Pembuatan Perjanjian	

	<i>Nominee</i> Guna Memperoleh Hak Milik Atas Tanah oleh	
	Badan Hukum Koperasi.....	80
BAB IV	PENUTUP.....	100
	A. Kesimpulan.....	100
	B. Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA.....		106