

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT pemilik seluruh alam semesta atas rahmat dan karunia-Nya sehingga Tugas Akhir dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1540 K/Pdt/2014)”** ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak yang sangat berperan dalam mendukung penyelesaian studi penulis, termasuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Ucapan terima kasih secara khusus penulis sampaikan kepada:

- 1) Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan.
- 2) Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan dan Dosen Pembimbing atas kesediaan waktu, kesabaran, dan pengetahuan dalam membimbing penulis selama proses Tugas Akhir ini dilaksanakan.
- 3) Seluruh dosen Program Magister Kenotariatan yang telah mendidik penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.

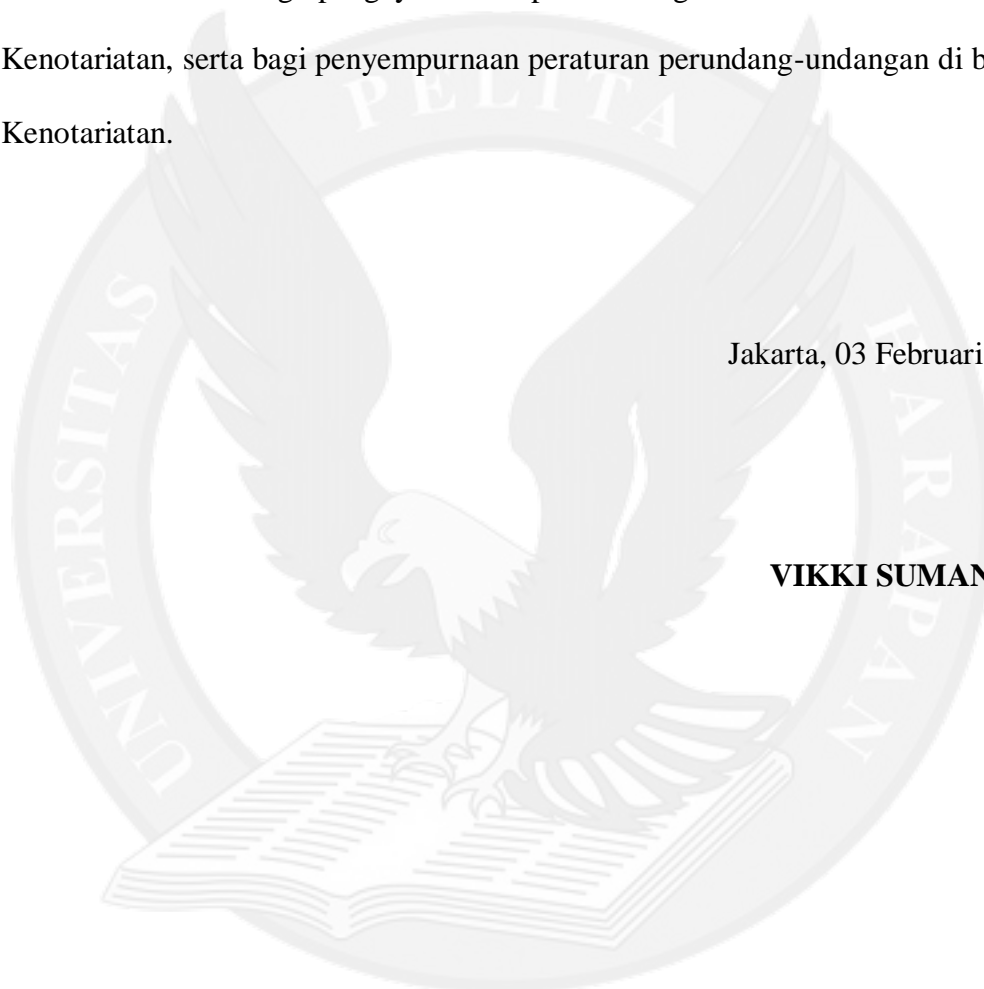
- 4) Staf karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan seluruh staff yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif dan penelitian.
- 5) Keluarga tercinta, Almarhum Papa yang selalu ada dalam doa anaknya, dan Mama yang selalu menyelipkan nama anaknya dalam setiap doa yang dipanjatkan, sehingga anaknya dapat menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan ini dengan segala waktu, materi dan tenaga yang diberikan. Teruntuk kakak-kakak dan keponakan yang selalu memberikan doa serta kasih sayang untuk membantu proses pendidikan sampai dengan menyelesaikan Tugas Akhir.
- 6) Sahabat-sahabat seperjuangan Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Batch 12 Weekdays yang telah bersama-sama menjalani suka duka perkuliahan selama kurang lebih 2 (dua) tahun: Caros, Christy, Momon, Rifki, Ingrid, Mayang dan teman-teman lainnya yang belum disebutkan disini dimana telah memberikan dukungan, dan menemani penulis dalam suka maupun duka saat berkuliah di Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
- 7) Sahabat-sahabat setia penulis, yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan kebahagiaan bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini agar dapat selesai tepat waktu.
- 8) Rekan-rekan ditempat kerja penulis, yang selalu memberikan dukungan semangat, dan kebahagiaan bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini agar dapat selesai tepat waktu.

- 9) Teman-teman dan pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah berjasa dalam membantu penyusunan tesis ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam substansi maupun penulisan redaksional dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran akan sangat penulis hargai. Semoga Tugas Akhir ini memberi manfaat bagi pengayaan dan perkembangan Ilmu Hukum khususnya Kenotariatan, serta bagi penyempurnaan peraturan perundang-undangan di bidang Kenotariatan.

Jakarta, 03 Februari 2021

**VIKKI SUMANTI**



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan masalah .....	9
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian .....	10
1.4. Manfaat Penelitian .....	10
1.5. Sistematika Penelitian .....	11

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

2.1. Tinjauan Umum Kepemilikan Tanah di Indonesia .....	13
2.1.1. Hukum Tanah Nasional.....	14
2.1.2. Hak Penguasaan Atas Tanah .....	15
2.1.3. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria .....	20
2.1.4. Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah .....	33
2.2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	43
2.2.1. Pengertian Perjanjian.....	43
2.2.2. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian.....	44
2.2.3. Lahirnya Perjanjian .....	44
2.2.4. Syarat Sahnya Perjanjian .....	48
2.2.5. Asas-Asas Umum Hukum Perjanjian.....	54
2.2.6. Berakhirnya Perjanjian .....	59

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1. Jenis Penelitian.....	66
3.2. Jenis Data.....	70
3.3. Cara Perolehan Data.....	73
3.4. Jenis Pendekatan .....	73
3.5. Analisis Data.....	73

### **BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS**

4.1. Syarat Sahnya Suatu Pengikatan Jual Beli Dan Keterikatan Para Pihak Yang Membuatnya Dalam Putusan Nomor 1540 K/Pdt/2014 .....	76
4.2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Warga Negara Asing Dalam Putusan Nomor 1540 K/Pdt/2014 Bukan Sebagai Bukti Peralihan Atau Pemindahan Hak Kepemilikan Atas Tanah.....	92

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1. Kesimpulan.....	104
5.2. Saran.....	105

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	107
-----------------------------	-----