

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas kasih karunia-Nya yang melimpah sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI ANTARA WARGA NEGARA ASING DENGAN WARGA NEGARA INDONESIA ATAS TANAH HAK MILIK DENGAN *NOMINEE ARRANGEMENT* DI BALI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 679 PK/PDT/2017 TAHUN 2017)”** yang dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan. terselesaikannya penulisan ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah membantu baik dalam proses penelitian maupun selama penulisan. Ucapan terima kasih ini disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Bintang R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.
3. Dr. Gunanegara, S.H, M.Hum., selaku dosen Pembimbing yang telah memberikan semangat, motivasi, nasehat dan selalu memberikan waktu untuk membimbing Penulis sehingga terciptalah tesis ini.
4. Seluruh dosen Fakultas Hukum dan Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan pengajaran dan ilmu kepada Penulis, serta kepada

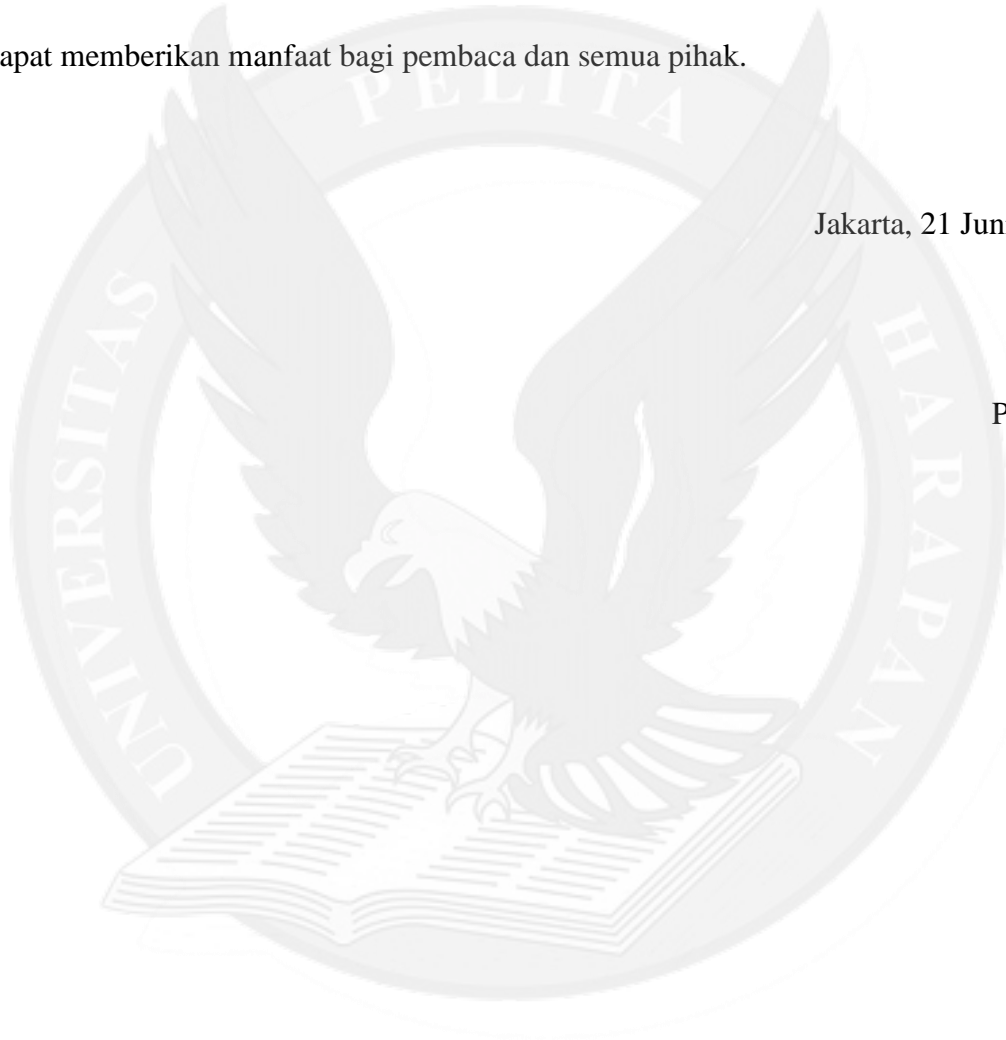
para staff sekretariat yang telah memberikan bantuan dalam urusan administrasi maupun teknis.

5. Papi, Mami, Evelin, Lois, dan Pili yang selalu mendoakan, memberikan dukungan, dan motivasi kepada Penulis.
6. Seluruh Fitrisyah Winata & Partners (FNR) Team yang terdiri dari Abang Muhammad Aidil Fitrisyah, S.H., Abang Ray Winata, S.H., L.L.M., Abang Rizky Nugraha, S.H., Abang Alit Satrio Sungkono, S.H., Salma Indah Putri, S.H., dan Tedo Haris Chandra, S.H., yang telah mendukung Penulis untuk dapat menyelesaikan studi Magister Kenotariatan ini.
7. Sahabat-sahabat Penulis yang sudah menemani, mendengarkan keluh kesah, dan memberi semangat kepada Penulis, yakni Catherine Patricia, Chintya Viviana, Gabriella Kristasya, Helen Liusni, Sandra Felicia, Sumelda, Vionita Budiman, Yesy Veronika, dan Andika Bonditya Putra.
8. Sahabat-sahabat kuliah Penulis yang sudah menemani dan memberikan dukungan serta motivasi dari awal perkuliahan hingga penulisan tesis ini, yakni Monica Tjahjono, Edbert Wilson, Algy Tanadi, Gabriella Louisa, Cynthia Tan, Geneva, dan masih banyak lagi.
9. Teman seperjuangan Penulis dalam penulisan tesis yang menemani dan meluangkan waktu untuk Penulis yaitu Tamara Adi, Munawati, Ratu Iis, dan lainnya.
10. Semua pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh Penulis yang telah mendukung dan membantu Penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Ibarat tiada gading yang tak retak, Penulis menyadari bahwa dalam tesis ini masih terdapat banyak kekurangan. Untuk itu masukan berupa kritik dan saran yang membangun sangat Penulis harapkan. Akhir kata Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan semua pihak.

Jakarta, 21 Juni 2021

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	15
1.3. Tujuan Penelitian .....	15
1.4. Manfaat Penelitian .....	16
1.5. Sistematika Penulisan .....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>20</b>
2.1. Tinjauan Teori.....	20
2.1.1. Perjanjian jual beli.....	20
2.1.1.1. Syarat sahnya perjanjian .....	23
2.1.1.2. Unsur-unsur perjanjian.....	29
2.1.1.3. Perjanjian jual beli tanah.....	34
2.1.2. Hak milik atas tanah.....	36
2.1.2.1. Pengertian hak milik .....	36
2.1.2.2. Subjek hak milik .....	38
2.1.2.3. Terjadinya hak milik .....	39
2.1.2.4. Peralihan hak milik .....	41
2.1.2.5. Hapusnya hak milik .....	42
2.1.3. Kepemilikan warga negara asing atas tanah di Indonesia.....	43
<b>2.2. Tinjauan Konseptual .....</b>	<b>49</b>
2.2.1. Asas kebebasan berkontrak pada asas-asas perjanjian.....	49
2.2.2. Perjanjian dengan <i>nominee arrangement</i> .....	53
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>69</b>

3.1. Jenis Penelitian.....	69
3.2. Tipe Penelitian .....	71
3.3. Data Penelitian .....	72
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	76
3.5. Teknik Analisis Data.....	77
3.6. Pendekatan Penelitian .....	78
3.7. Teknik Pengambilan Kesimpulan.....	80
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>81</b>
4.1. Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Jual Beli Tanah Hak Milik di Bali Dengan <i>Nominee Arrangement</i> Ditinjau dari UU Pokok Agraria dan UU Cipta Kerja .....	81
4.2. Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Nomor 679 PK/PDT/2017 Ditinjau dari KUHPerdara dan UU Pokok Agraria.....	102
4.2.1. Kasus Posisi .....	102
4.2.2. Pertimbangan Hakim dan Amar Putusan.....	111
4.2.3. Analisis .....	117
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>133</b>
5.1. Kesimpulan .....	133
5.2. Saran .....	133
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>135</b>

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 510/PDT.G/2012/PN.DPS
2. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 98/PDT/2014/PT.DPS
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1995K/Pdt/2015
4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 679 PK/PDT/2017

