

KATA PENGANTAR

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan alhamdulillah dan memanjatkan rasa puji dan syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan Rahmat dan Hidayahnya kepada saya sebagai penulis dan telah memberikan kesempatan kepada saya sebagai peneliti untuk menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN USAHA ANTARA WARGA NEGARA INDONESIA DENGAN WARGA NEGARA ASING ATAS RUMAH SEWA (STUDI KASUS : PUTUSAN No. 328/Pdt.G/2013/PN.DPS)”** sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan masa studinya dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Penulis dalam penulisan ini telah berusaha semaksimal mungkin, namun penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena adanya keterbatasan waktu, tenaga dan literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad serta rasa keingintahuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Peneliti sangat menyadari, bahwa tesis ini dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah peneliti terima dengan baik dalam studi maupun dari tahap penulisan sampai tesis ini selesai tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Pada kesempatan ini, penulis dengan penuh rasa syukur, hormat dan terima kasih ingin menyampaikan kepada semua pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan di Jakarta dan membantu penulis saat penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain :

1. Prof. Dr. Bintan 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 membimbing dengan penuh kesabaran dan ketelitian, memberikan banyak ruang waktu untuk bimbingan ditengah-tengah kesibukan beliau, memberikan saran dan kritik yang sangat berarti untuk peneliti bagi kemajuan penelitian/penulisan.
4. Seluruh Dosen dan Staf Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang tidak dapat disebutkan satu persatu, penulis mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada para dosen yang telah mengajar dan membagikan ilmu kepada penulis selama masa pembelajaran dan kepada para staf baik dalam urusan administrasi maupun teknis dalam penelitian.
5. Kedua orang tua penulis, Papa dan Mama yang sungguh-sungguh penulis sayangi dan cintai, sebab mereka berdua dengan penuh doa, kasih sayang dan kesabaran selalu mendukung dan meluangkan waktu dan tenaganya untuk penulis selama menyelesaikan masa studinya dan dalam penulisan tesis ini.

6. Furqon Waliyudin, ST, yang telah memberikan kesempatan, doa, dan dukungannya kepada penulis untuk kuliah Magister Kenotariatan dan selalu membantu dengan waktu dan tenaganya dalam penulisan tesis ini.
7. Kepada anakku tersayang Ghibran Faradis Waliyudin yang mami sangat sayangi dan mami cintai, yang selama ini telah memberi dukungannya kepada mami dengan penuh doa, pengertian dan kesabaran dalam proses masa perkuliahan dan dalam penulisan tesis ini.
8. Umi dan Ayah yang selama ini memberikan dukungan dan doanya kepada penulis selama masa studi berlangsung.
9. Abang dan kakak dari penulis, Cynthia, Cendy, Astrid, Suri serta keluarga yang tidak disebutkan namanya, yang selalu memberikan waktu dan dukungannya dalam masa kuliah.
10. Tatu Aditya Semedhi, S.H., M.H, yang telah memberikan dukungan, meluangkan waktu dan pikirannya serta memberikan saran kepada penulis selama penelitian.
11. Cici Novi yang selama ini membantu dan meluangkan waktunya untuk bertukar pikiran dalam proses penelitian dan selama masa perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.
12. In yang selama ini memberikan dukungan dan waktu untuk berdiskusi dan belajar selama penelitian.
13. Ronald yang selalu membantu dalam masa perkuliahan di Universitas Pelita Harapan, Rony Hartawan yang telah meluangkan waktunya untuk bertukar

pikiran dengan penulis selama masa penelitian, Prisca yang selalu membantu selama masa bimbingan dalam penelitian.

14. Kepada seluruh teman-teman Magister Kenotariatan *batch* 8 Universitas Pelita Harapan yang telah bekerja sama, saling menyemangati dan mendoakan, bertukar pikiran, informasi selama masa perkuliahan.

Akhir kata penulis berharap, semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi mereka yang membutuhkan dan juga semoga Allah SWT akan memberikan balasan atas bantuan dan amal baik yang telah diberikan kepada penulis.

Jakarta, 19 November 2018

Penulis

Nisa Afrilla Furi, SH

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Pokok Permasalahan	18
1.3. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	18
1.4. Sistematika Penulisan	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
2.1. Hukum Pertanahan di Indonesia	22
2.1.1. Penguasaan Hak Atas Tanah	28
1. Hak Bangsa Indonesia	29
2. Hak Menguasai oleh Negara	30
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat	33
4. Hak Perseorangan Atas Tanah	35
2.2. Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia	38

2.3.	Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia	40
2.3.1.	Hak Milik	40
2.4.	Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing ..	46
2.4.1.	Hak Pakai	48
2.4.2.	Hak Sewa	54
	1. Sewa Menyewa Menurut UUPA	54
	2. Sewa Menyewa Menurut KUHPerdato	58
2.5.	Pengertian Jual Beli Tanah	69
2.5.1.	Jual Beli Menurut KUHPerdato	71
2.5.2.	Jual Beli Menurut UUPA	73
2.6.	Pengertian Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia	77
2.7.	Perjanjian Nominee	85
BAB III	METODE PENELITIAN	94
3.1.	Jenis Penelitian	94
3.2.	Jenis Data	95
3.3.	Teknik Pengumpulan Data	97
3.4.	Teknik Analisis Data	97
3.5.	Pendekatan Penelitian	98

BAB IV	PEMBAHASAN DAN ANALISIS	100
4.1.	Perkara Perjanjian Usaha Antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing Atas Rumah Sewa dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 328/Pdt.G/2013/PN.DPS	100
4.1.1.	Para Pihak	100
4.1.2.	Kasus Posisi	101
4.1.3.	Petitum	103
4.1.4.	Pertimbangan Hukum Hakim	104
4.1.5.	Amar Putusan	106
4.2.	Perjanjian Sewa Menyewa Usaha Rumah Antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing	106
4.3.	Pertimbangan Hukum dan Putusan Hakim Perdata Terhadap Hak Kepemilikan Properti oleh Warga Negara Asing yang Menggunakan Nama Rekanan Warga Negara Indonesia	138
BAB V	PENUTUP	144
5.1.	Kesimpulan	144
5.2.	Saran	146
	DAFTAR PUSTAKA	147
	LAMPIRAN	