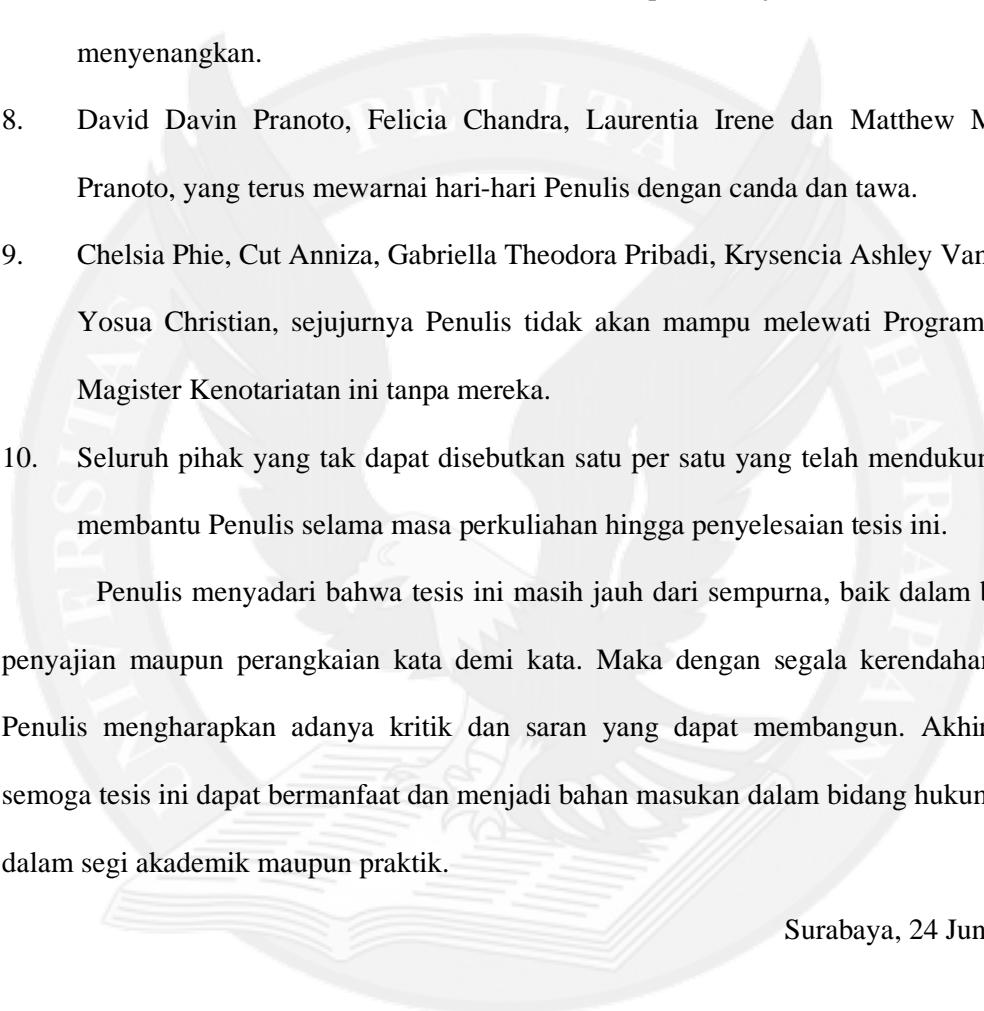


## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur Penulis ucapkan pada Tuhan Yesus Kristus atas berkat rahmat serta kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah bagi Warga Negara Asing Melalui Perjanjian *Nominee*” guna memenuhi sebagian syarat akademik memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) bagi mahasiswa Magister Program Studi Kenotariatan, Universitas Pelita Harapan.

Penulis menyadari bahwa laporan penelitian berupa tesis ini dapat diselesaikan karena adanya motivasi, dukungan, nasihat dan petunjuk baik secara langsung maupun tidak langsung dari orang-orang yang ada di sekitar Penulis. Untuk itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

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. Anne Gunadi M. Widjojo, S.H., Sp.N., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan dan nasihat serta membimbing Penulis di sela-sela kesibukan beliau, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
4. Seluruh dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan pengajaran dan ilmu kepada Penulis, serta kepada para staff sekretariat yang telah memberikan informasi perihal segala urusan administrasi Penulis.
5. Kak Theophila R. Phoebe, untuk seluruh bantuannya yang telah memperlancar proses penyelesaian tesis ini.

- 
6. Hadi Pranoto dan Juliana, dari mana Penulis benar-benar belajar mengenai cinta sejati dan *unconditional love*. Terima kasih karena senantiasa telah memberikan dukungan dan kasih sayang selama seumur hidup Penulis.
  7. Cynthia Tan Hadiputri, Gavin Kenneth Munggaran Singer dan Sherly Sindra, bersama mereka, melewati lika-liku kehidupan menjadi lebih mudah dan menyenangkan.
  8. David Davin Pranoto, Felicia Chandra, Laurentia Irene dan Matthew Manuel Pranoto, yang terus mewarnai hari-hari Penulis dengan canda dan tawa.
  9. Chelsia Phie, Cut Anniza, Gabriella Theodora Pribadi, Krysencia Ashley Vania dan Yosua Christian, sejurnya Penulis tidak akan mampu melewati Program Studi Magister Kenotariatan ini tanpa mereka.
  10. Seluruh pihak yang tak dapat disebutkan satu per satu yang telah mendukung dan membantu Penulis selama masa perkuliahan hingga penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, baik dalam bentuk penyajian maupun perangkaian kata demi kata. Maka dengan segala kerendahan hati, Penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang dapat membangun. Akhir kata, semoga tesis ini dapat bermanfaat dan menjadi bahan masukan dalam bidang hukum, baik dalam segi akademik maupun praktik.

Surabaya, 24 Juni 2021

Pamela Pranoto

## DAFTAR ISI

Halaman

<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA 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>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.4.1 Manfaat teoretis.....	12
1.4.2 Manfaat praktis.....	12
1.5 Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>14</b>
2.1 Landasan Teori.....	14
2.1.1 Perjanjian dan perikatan.....	14
1. Tinjauan umum.....	14
2. Hapusnya perjanjian dan akibatnya.....	19
2.1.2 Hak atas tanah di Indonesia.....	20
2.1.3 Wewenang dan Tanggung Jawab PPAT.....	30
2.1.4 Teori Kepastian Hukum.....	33

2.2	Landasan Konseptual.....	38
2.2.1	Perjanjian <i>Nominee</i> di Indonesia.....	38
1.	Pengertian <i>nominee</i> .....	38
2.	Unsur perjanjian <i>nominee</i> .....	41
2.2.2	Perbuatan melawan hukum.....	42
2.2.3	Jual beli tanah.....	48
2.2.4	Wewenang PPAT dalam membuat Akta Jual Beli.....	51
2.2.5	Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum.....	53
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN.....</b>	58
3.1	Jenis Penelitian.....	58
3.2	Metode Penelitian.....	59
3.3	Sifat Penelitian.....	60
3.4	Jenis Data.....	62
3.5	Prosedur Perolehan Bahan.....	65
3.6	Pendekatan Penelitian.....	66
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.....</b>	68
4.1	Perbuatan PPAT Membuat Akta untuk Transaksi Jual Beli Tanah yang Diselundupkan Melalui Perjanjian <i>Nominee</i> Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3200 K/Pdt/2014.....	68
4.1.1	Para pihak dan duduk perkara.....	68
4.1.2	Analisa dan pembahasan.....	78
1.	Transaksi jual beli tanah sebagai perbuatan hukum.....	78

2. Peran PPAT dalam transaksi jual beli tanah.....	81
3. Penyelundupan hukum melalui perjanjian <i>nominee</i> .....	83
4. Perbuatan PPAT Eddy sebagai perbuatan melawan hukum.....	92
4.2 Upaya Pemerintah untuk Menghindari Terjadinya Penyelundupan Hukum Lewat Perjanjian <i>Nominee</i> dalam Jual Beli Tanah di Indonesia.....	100
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>109</b>
5.1 Kesimpulan.....	109
5.2 Saran.....	110
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>113</b>