

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat yang telah diberikan-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Legalitas Dan Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Oleh WNA (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.3403 K/PDT/2016”. Untuk memenuhi gelar Sarjana Hukum Strata Satu Program Studi Hukum Kekhususan Hukum Bisnis pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, motivasi dan doa dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Maka dari itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H., selaku Direktur Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan dan juga selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran, memberikan arahan, motivasi untuk tetap terus semangat dan telah meluangkan waktunya untuk membimbing disela-sela jadwal yang padat.
3. Dr. Vincensia Esti P.S., S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
4. Shinta Pangesti, S.H., M.Kn., selaku Asisten Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan dengan penuh kesabaran dan

semangat kepada Penulis dalam penulisan Tugas Akhir ini dan telah meluangkan waktunya untuk membimbing disela-sela jadwal yang padat.

5. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan pengajaran dan ilmu kepada penulis, serta kepada para staf sekretariat yang telah memberikan bantuan dalam urusan administrasi.
6. Kedua orang tua, Figo Alveron dan Kenzie Alvaro yang senantiasa memberikan arahan, motivasi, hiburan, nasihat, doa, dan kasih sayang kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini sampai selesai.
7. Sahabat dekat Penulis Bianca Prithresia, Nirla Lauren, dan Adzra Tsamara yang selalu menemani, mendengarkan keluh kesah Penulis dan memberikan semangat dan dukungan kepada Penulis hingga menyelesaikan dengan tepat waktu.
8. Bapak Hotman Paris Hutapea, selaku pengacara di kantor Hotman Paris & Partners yang sudah bersedia menjadi narasumber yang telah menyediakan waktu untuk di wawancara guna untuk melengkapi penelitian dalam skripsi ini dikala jadwalnya yang sangat sibuk.
9. Ibu Ika Rizky Chandrasari, selaku Notaris di kantor Notaris dan PPAT yang bertempat dikerawang, yang telah bersedia menjadi narasumber yang telah menyediakan waktu untuk bertukar pikiran dengan penulis.
10. Sahabat seperjuangan Penulis Luthfi Fauzan, Tryadit Palaguna, Adimas Wahyu yang sama-sama sedang berjuang untuk menyelesaikan skripsinya dan menyempatkan waktu untuk saling berdiskusi.

11. Sahabat Hukum D yang telah menemani perjalanan perkuliahan penulis dan memberikan inspirasi, semangat dalam menyelesaikan skripsi yaitu, Monica Laurens dan Novia Regita Amalia.
12. Sahabat Penulis, Michelle Rahardja yang sudah membantu Penulis menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu
13. Teman-teman Himpunan Mahasiswa Fakultas Hukum yang telah berbagi pengalaman yang dapat menambah wawasan, sehingga Penulis dapat terinspirasi dalam membuat skripsi.
14. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah mendukung dan membantu Penulis dalam masa perkuliahan hingga penyelesaian skripsi.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca akan sangat bermanfaat bagi penulis. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Tangerang, 25 Juni 2019

Penulis,

Tasia Winona

## 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>ABSTRACT.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	9
1.3. Tujuan Penelitian .....	9
1.4. Manfaat Penelitian .....	10
1.5. Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>13</b>
2.1. Landasan Teori.....	13
2.1.1. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum .....	13
2.1.1.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	13
2.1.1.2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	17
2.1.1.3. Bentuk-Bentuk Perbuatan Melawan	
Hukum di Indonesia .....	24

2.1.2. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	26
2.1.2.1. Pengertian Tanah .....	26
2.1.2.2. Asas-asas Pertanahan .....	27
2.1.2.3. Jenis-jenis Hak atas Tanah .....	28
2.1.3. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	31
2.1.3.1. Pengertian Perjanjian.....	31
2.1.3.2. Asas-asas Hukum dalam Perjanjian .....	32
2.1.3.3. Syarat-syarat Perjanjian.....	35
2.1.3.4. Jenis-jenis Perjanjian .....	38
2.1.4. Tinjauan Umum tentang Perjanjian <i>Nominee</i> .....	40
2.1.4.1. Pengertian Perjanjian <i>Nominee</i> .....	40
2.1.4.2. Unsur-unsur Perjanjian <i>Nominee</i> .....	44
2.2. Landasan Konseptual .....	46
2.2.1. Perbuatan Melawan Hukum.....	46
2.2.2. Perjanjian .....	46
2.2.3. Tanah .....	46
2.2.4. <i>Nominee</i> .....	47
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>49</b>
3.1. Metode Penelitian .....	49
3.2. Jenis Penelitian.....	51
3.3. Jenis data .....	52
3.4. Teknik Analisis Data.....	54

3.5. Pendekatan Penelitian .....	55
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.....</b>	<b>58</b>
4.1. Analisa terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyusunan Perjanjian <i>Nominee</i> .....	58
4.1.1. Penyusunan Perjanjian <i>Nominee</i> .....	66
4.1.2. Pembuktian Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	72
4.2. Analisa terhadap Akibat Hukum dari Perjanjian <i>Nominee</i> Terhadap Kepemilikan Tanah Oleh WNA dalam studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016.....	84
4.2.1. Kasus Posisi .....	84
4.2.2. Pertimbangan Hukum .....	86
4.2.3. Hasil Analisa.....	96
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>105</b>
5.1. Kesimpulan .....	105
5.2. Saran .....	107

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**