

## KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis persembahkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas selesainya pembuatan tesis ini. Berkat, kasih dan karuniaNya membuat Penulis mampu untuk memilih dan menyelesaikan tesis ini.

Penulis tesis ini merupakan syarat formal bagi setiap mahasiswa/i untuk mendapat gelar Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan. Untuk itu Penulis mencoba untuk membuat tesis dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI DENGAN PERJANJIAN NOMINEE SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NO 103 TAHUN 2015 TENTANG PEMILIKAN RUMAH TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING”**.

Dengan tersusunnya tesis ini, penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis hingga tesis ini selesai disusun. Ucapan terima kasih ini disampaikan, utamanya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Bapak Dr. Henry Soelistyo Budi, S.H., LL.M., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum.
3. Dosen pembimbing Ibu Dr. Endang Pandamdari, Sh. Cn. Mh. yang selalu sabar dan penuh ketelitian, memberikan berbagai kritik dan

masukannya yang sangat berarti bagi penulis, yang juga telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran ditengah-tengah kesibukannya beliau baik mengajar di Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Pelita Harapan, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, dan lain sebagainya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan tesis ini dan memberikan pelajaran berharga selama memberikan bimbingan bagi penulis.

4. Para dosen dan staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, yang telah mengajar dan menyumbangkan ilmunya kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan seluruh masa akademiknya.
5. Seluruh karyawan Administrasi dan Perpustakaan Universitas Pelita Harapan yang telah membantu dan memberikan kesempatan kepada Penulis untuk mencari data-data yang diperlukan dalam Penulisan tesis ini serta membantu dalam berbagai permasalahan akademik selama menuntut ilmu di Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Pelita Harapan.
6. Kepada kedua orangtua yang Penulis cintai, Bapak St. Posman Simanullang dan Rempina Siburian, selaku Bapak dan Ibu dari penulis yang telah memberikan semangat serta memberikan dukungan baik dukungan moril maupun materiil kepada Penulis selama kuliah dan dalam penyusunan tesis ini.

7. Abang saya Bripka. Roy Albert Permana Manullang dan Kakak saya Widyawati Rosalina Manullang, SE. yang memberikan dukungan sehingga Penulisan tesis ini terselesaikan.
8. Kepada Mantan Bos saya Arthur Rumimpunu, SH, dalam ini memberikan motivasi, semangat juang yang tinggi kepada Penulis baik untuk belajar pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan maupun dalam hal bekerja sehingga penulis bisa mandiri dalam membangun kantor hukum.
9. Senior-senior advokat yang tidak bisa saya sebutkan sebagai motivasi agar berkiprah didunia hukum secara langsung maupun tidak langsung telah mengajarkan dan mensupport selalu Penulis untuk lebih berjuang lagi dalam pekerjaan maupun terhadap Studi Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
10. Kepada tercapainya *Forum Grup Discussion* (FGD) di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan (Pak Agung Sihombing, Lae Criston Sirait, Pak Sakti Sindu, Lae Jhon Gracia Sinukaban) walupun saya tidak bisa mengikuti saat presentasinya karena sakit, saya mengucapkan terima kasih banyak dan telah dianggap keluarga bagi Penulis ini selalu memberikan banyak bantuan, dukungan, serta kasih sayang bagi Penulis selama kuliah S2 dan dalam penyusunan tesis.
11. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang selalu memberikan informasi-informasi seputar kegiatan-kegiatan kampus

baik kegiatan didalam maupun diluar kampus Universitas Pelita Harapan.

12. Kepada tim, karyawan maupun klien saya di usaha UMKM R.O.S.S Catering yang berkontribusi sehingga bisa berkuliah baik saat saya S1 Hukum di Universitas Katolik Indonesia Atmajaya, berprofesi menjadi lawyer, menimba Program Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Pelita Harapan, sebagaimana janji akan menambah usaha lagi guna meningkatkan kesejahteraan karyawan dan menciptakan lapangan kerja.
13. Kepada Wanita yang sayangi yang tidak dapat disebutkan semoga setelah lulus Magister Hukum, dan wabah Covid 19 ini cepat berlalu sehingga dapat kejenjang berikutnya.
14. Kepada persatuan Partogam Manullang Cipayung, Ciracas, Cibubur dan Sekitarnya yang memberikan semangat kepada penulis terhadap penulisan tesis tersebut, serta menghibur atau menemani penulis diluar jam kegiatan penulisan tesis ini.
15. Kepada teman-teman Naposo di Gereja Huria Kristen Batak Protestan (HKBP) Cijantung yang merupakan teman seperkumpulan dari Penulis ini selalu memberikan semangat yang luar biasa bagi Penulis.
16. Kepada teman seperjuangan dalam bimbingan tesis yang selalu memberikan bantuan serta dukungan yang luar biasa satu sama lain.
17. Teman-teman ataupun rekan-rekan baik junior maupun senior pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Indonesia yang sekarang jarang

berkumpul karena sibuk masing-masing, yang selalu berdebat baik dalam segala hal, terlebih diskusi-diskusi hukum yang telah mencerminkan bahwa Sarjana Hukum patutlah diperhitungkan.

18. Teman-teman lain dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh Penulis, namun telah banyak membantu dan memberikan dukungan kepada Penulis secara langsung maupun tidak langsung hingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata penulis berharap agar tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hokum dan khususnya bagi praktisi maupun masyarakat. Semoga Tuhan Yang Maha Esa melimpahkan berkat dan anugerah-Nya kepada semua orang yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Jakarta, Mei 2020

Penulis

(Kristianto)

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Permasalahan .....	17
1.3 Tujuan Penulisan.....	17
1.4 Manfaat Penelitian .....	18
1.5 Sistematika Penulisan .....	19

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

2.1 Kerangka Teoritis.....	21
2.1.1 Teori Negara Hukum.....	21
2.1.2 Hukum Agraria.....	23
2.1.2.1 Asas Asas Hukum Agraria.....	27
2.1.2.2 Hak Atas Tanah.....	34
2.1.3 Teori Peumahan dan Kawasan Pemukiman.....	43
2.1.3.1 Tentang Perumahan.....	43
2.1.3.2 Tentang Pemukiman.....	48
2.1.4 Perjanjian Pada Umumnya.....	52
2.1.4.1 Hubungan Perikatan dengan Perjanjian.....	52

2.1.4.2 Unsur Perjanjian .....	55
2.1.4.3 Asas-Asas Dalam Perjanjian .....	57
2.1.4.4 Syarat Sahnya Perjanjian .....	60
2.1.4.5 Wanprestasi.....	64
2.1.4.6 Ganti Rugi.....	65
2.1.4.7 Cara Penyelesaian Sengketa .....	66
2.1.4.8 Pengertian Jual Beli.....	68
2.1.4.9 Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli .....	70
2.2 Kerangka Konseptual .....	72
2.2.1 Orang Asing .....	72
2.2.2 Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.....	74
2.2.3 Perjanjian <i>Nominee</i> .....	76
 <b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
3.1 Pengertian Penelitian Hukum .....	78
3.2 Jenis-Jenis Penelitian .....	80
3.3 Prosedur Pengumpulan Data Penelitian .....	83
3.4 Analisa Data .....	85

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

4.2 Pemerintah Menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang	
--	--

Asing yang Berkedudukan Di Indonesia dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia..... 86

4.1 Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Dengan Perjanjian Nominee Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 321 K/Pdt/2017 ..... 95

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan..... 128

5.2 Saran..... 130

**DAFTAR PUSTAKA.....131**

**LAMPIRAN : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 321 K/Pdt/2017**