

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang atas segala berkat dan rahmat yang diberikan-Nya selama berlangsungnya proses penyusunan dan pembuatan skripsi yang berjudul **“Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Yang Menggunakan Jangka Waktu Seumur Hidup Dan Terindikasi Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan *Nominee Agreement* (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor: 1616 K/Pdt/2018)”** sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu. Penyusunan skripsi dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Pelita Harapan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini dapat diselesaikan karena adanya dukungan, bantuan nasihat dan petunjuk berupa saran maupun bahan referensi yang menunjang topik penelitian yang dikaji. Dengan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya 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
3. Dr. Vincensia Esti Purnama Sari, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan
4. Yossi Niken Respati, S.H., M.H., selaku Wakil Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan

5. Dr. Gunanegara, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan semangat, motivasi, nasehat, dan memberikan ilmu pengetahuan yang sangat membantu Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
6. Shinta Pangesti, S.H., M.Kn., selaku Dosen Co-Pembimbing yang telah memberikan semangat, motivasi, nasehat, arahan dan memberikan ilmu pengetahuan serta bahan hukum untuk penyusunan skripsi ini
7. Hosiana Daniel Adrian Gultom, S.H., M.H., selaku Penasehat Akademik yang telah membimbing dan memberi dorongan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
8. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis, serta kepada para staff sekretariat yang telah memberikan bantuan dalam urusan administrasi maupun teknis.
9. Orang tua tercinta penulis, Mama Susy Tjioe yang selalu memberikan doa, dukungan moral dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Saudara tercinta penulis, Kakak Diovanda Kusnandar, Adik Nicholas Kusnandar yang selalu memberikan doa, dukungan moral dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Sahabat terbaik penulis yang selalu bersedia mendengarkan keluh kesah penulis, memberikan sudut pandang, dukungan, arahan dan semangat kepada penulis yaitu Bagus Setiawan dan Tirta Putra Permana.

12. Seluruh teman-teman kuliah kelas A penulis yang sudah menemani, bekerja sama dan memberikan dukungan dari awal perkuliahan hingga penulisan skripsi ini.

13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh Penulis yang telah mendukung dan membantu Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Skripsi ini terdapat banyak kekurangan walaupun saya telah berusaha sebaik-baiknya yang disebabkan oleh keterbatasan pengetahuan maupun pengalaman kami. Oleh karena itu kami ingin meminta maaf atas kekurangan yang ada dalam skripsi ini. Kami juga mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Tangerang, 6 Desember 2020

Penulis,

(Julius Bravin Kusnandar)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	12
1.3. Tujuan Penelitian.....	12
1.4. Manfaat Penelitian.....	13
1.4.1. Manfaat Teoritis.....	13
1.4.2. Manfaat Praktis.....	13
1.5. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Landasan Teoritis	16
2.1.1. Perikatan	16
2.1.2. Perjanjian	18
2.1.4.1. Bentuk – Bentuk Perjanjian.....	19
2.1.3. Syarat Sahnya Perjanjian	23
2.1.4. Tanah	29
2.1.4.1. Hak Atas Tanah.....	30
2.1.4.2. Hak Orang Asing Atas Tanah Di Indonesia.....	34
2.2. Landasan Konseptual.....	40
2.2.1. Perjanjian Sewa Menyewa.....	40
2.2.2. Perjanjian <i>Nominee/Nominee Agreement</i>	44
BAB III METODE PENELITIAN	

3.1. Jenis Penelitian	49
3.2. Jenis Data.....	53
3.3. Metode Perolehan Data	55
3.4. Jenis Pendekatan.....	56
3.5. Analisis Data	59

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

4.1. Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Yang Menggunakan Jangka Waktu Seumur Hidup Dan Terindikasi Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Nominee Agreement Ditinjau Dari KUHPerdota.....	61
4.2. Pertimbangan Hukum dan Putusan Hakim Mahkamah Agung Dalam Perkara Nomor 1616 K/Pdt/2018 ditinjau dari KUHPerdota dan Undang-Undang Pokok Agraria	77
4.2.1. Para Pihak	77
4.2.2. Perjanjian	78
4.2.2.1. Gugatan Ida Ayu Putu Eka Kartika Sebagai Penggugat.....	82
4.2.2.2. Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi dari Ir. Dede Prabowo	83
4.2.3. Pertimbangan Hakim dan Amar Putusan.....	89
4.2.3.1. Pertimbangan Hakim dan Amar Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/PN.Gin	89
4.2.3.2. Pertimbangan Hakim dan Amar Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 129/Pdt/2017/PT.Dps	100
4.2.3.3. Pertimbangan Hakim dan Amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 1616 K/Pdt/2018.....	102
4.2.4. Analisis Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan ditinjau dari KUHPerdota dan Undang-Undang Pokok Agraria.....	103

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan.....	115
5.2. Kasus Posisi.....	118

DAFTAR PUSTAKA	120
-----------------------------	------------

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/PN.Gin
2. Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 143/Pdt.G/2016/PN.Gin
3. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 129/PDT/2017/PT.Dps
4. Putusan Mahkamah Agung No. 1616K/Pdt/2018

