



**PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH DENGAN PEMBELI
WARGA NEGARA ASING**

TESIS

Disusun

**Dalam rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Disusun oleh :

VITA MEYLANI SUSANTI, S.H.

NPM: 211003741020583

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2023



**PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH DENGAN PEMBELI
WARGA NEGARA ASING**

TESIS

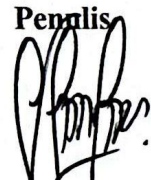
Disusun

**Dalam rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing


Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201

Penulis


Vita Meylani Susanti, S.H.
NPM. 211003741020583

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**


Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**



**PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH DENGAN PEMBELI
WARGA NEGARA ASING**


TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 23 September 2023
Dan disahkan pada tanggal: 23 September 2023**

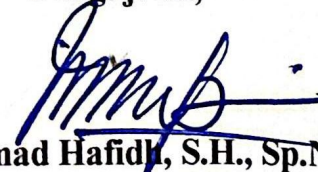
Penguji I,


Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201

Penguji II,


Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.
NIDN. 0625046301

Penguji III,


Dr. Muhammad Hafid, S.H., Sp.N., M.H.
Notaris - PPAT

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**


Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Dengan memperhatikan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi, maka yang bertanda tangan di bawah ini, saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang :

Nama : VITA MEYLANI SUSANTI, S.H.

NPM : 211003741020583

Dengan ini menyatakan:

1. Tesis saya adalah benar-benar hasil karya ilmiah saya sendiri;
2. Tesis saya tidak ada sedikitpun plagiat karya ilmiah orang lain;
3. Tesis saya dibuat dengan metode ilmiah yang lazim.

Dengan pernyataan ini, apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam karya ilmiah saya, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan menanggalkan gelar kesarjanaan yang sudah saya terima.

Semarang, 23 September 2023

Yang menyatakan,



VITA MEYLANI SUSANTI, S.H.

NPM: 211003741020583

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Hidup ini seperti sepeda, Agar tetap seimbang, Kita harus terus bergerak.”

-Albert Einstein-

“Kebahagiaan adalah segala Ketika, apa yang kamu pikirkan, apa yang kamu katakan, apa yang kamu lakukan, berjalan dengan harmoni.”

-Mahatma Gandhi-

“Semakin aku banyak membaca, semakin aku banyak berpikir, semakin aku banyak belajar, semakin aku sadar bahwa aku tidak mengetahui apapun.”

-Voltaire-

TESIS INI SAYA PERSEMBAHKAN UNTUK:

- Bapak dan Ibu yang saya kasihi
- Suami dan anak-anakku yang saya cintai
- Dosen-dosen yang saya hormati
- Sahabat-sahabat yang saya sayangi
- Almamater Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis penjatkan kehadiran Allah S.W.T. yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, tak lupa pula salawat dan salam kita haturkan kepada Nabi Besar Muhammad S.A.W. dan junjungannya. Penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.

Dalam penulisan ini, penulis menyadari sepenuhnya atas segala kekurangan dan ketidaksempurnaan tesis ini, bagaimanapun juga penulisan tesis ini tidak akan berhasil tanpa adanya niat, kesabaran, dorongan, dan bantuan dari semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung.

Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah berkenan memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis dalam proses penulisan tesis ini, khususnya kepada:

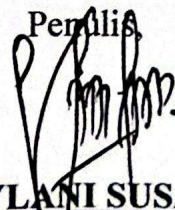
1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum., selaku Ketua Progam Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, dan juga selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah bersedia mencurahkan pikiran, meluangkan waktu untuk membimbing penulis dengan penuh

- kesabaran memberikan bimbingan, nasehat, petunjuk, arahan, kritik dan saran dalam menyelesaikan tesis ini;
4. Bapak Dr. Suroto S.H., M.Hum., Selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
 5. Ibu Dr. Setiyowati, S.H., M.H., Selaku Sekretaris Bidang Umum dan Keuangan Program Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
 6. Seluruh Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, yang telah memberikan ilmu pengetahuan, pengalaman, motivasi dan dedikasi yang sangat berharga selama masa perkuliahan;
 7. Seluruh Staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, yang telah memberikan dan membantu dalam menyelesaikan pengurusan administrasi;
 8. Semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan tesis ini.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Untuk kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini. Semoga isi dari tesis ini dapat bermanfaat.

Semarang, 23 September 2023

Penulis



VITA MEYLANI SUSANTI, S.H.
NPM. 211003741020583

ABSTRAK

Nominee agreement sebagai salah satu perkembangan hukum kontrak atau perjanjian di luar KUHPerdata merupakan suatu praktik yang sering terjadi Di Indonesia. Mengenai hak milik atas tanah terhadap Warga negara asing tidak diatur lengkap dalam UUPA. Tujuan penelitian: 1. Untuk mengetahui, menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Pembeli Warga Negara Asing serta 2. Pertimbangan Hukum bagi Hakim dalam memutus suatu perkara pada putusan Nomor 489/PK/Pdt/2021 dan 3. Akibat hukum yang ditimbulkan. Metode penelitian yang digunakan tipe penelitian yuridis normatif. Spesifikasi penelitian deskriptif analisis, sumber data sekunder dan metode analisis datanya kualitatif. Hasil penelitian sebagai berikut: 1. Faktor-Faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Pembeli Warga Negara Asing yaitu adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. 2. Pertimbangan hukum bagi hakim dalam memutus suatu perkara pada Putusan Nomor 489 PK/Pdt/2021 yaitu menolak permohonan Peninjauan Kembali dari pemohon NICHOLAS JOHN HYAM dan menghukum pemohon untuk membayar biaya perkara dan 3. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu tanggung jawab secara perdata oleh Notaris yakni dengan tanggung gugat berupa ganti rugi yang didasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan penghadap. Notaris yang membuat perjanjian nominee yang akibatnya akta tersebut batal demi hukum Pasal 1320 KUHPerdata, Sanksi terhadap pelanggaran kode etik yaitu dapat berupa: teguran, peringatan, pemecatan sementara, pemecatan dari keanggotaan dan pemberhentian dengan tidak hormat.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, Warga Negara Asing, Pembatalan.

ABSTRACT

Nominee agreement as one of the legal developments of contracts or agreements outside the Civil Code is a practice that often occurs in Indonesia. Regarding land ownership rights to foreign nationals is not fully regulated in the UUPA. Objectives of the study: 1. To find out, analyze the factors that cause the cancellation of the Sale and Purchase Binding Agreement with Foreign Buyers and 2. Legal Considerations for Judges in deciding a case in decisions Number 489/PK/Pdt/2021 and 3. The legal consequences caused. The research method used is normative juridical research type. The specification of descriptive research analysis, secondary data sources and data analysis methods are qualitative. The results of the study are as follows: 1. Factors that cause the cancellation of the Sale and Purchase Binding Agreement with Foreign Buyers are defaults committed by one of the parties to the agreement. 2. Legal considerations for judges in deciding a case in Decision Number 489 PK/Pdt/2021 are rejecting the application for Review from applicant NICHOLAS JOHN HYAM and sentencing the applicant to pay the costs of the case and 3. The legal consequences arising are civil liability by the Notary, namely with liability in the form of compensation based on a legal relationship between the Notary and the face. Notary who makes a nominee agreement as a result of which the deed is null and void Article 1320 of the Civil Code, Sanctions for violations of the code of ethics can be: reprimand, warning, temporary dismissal, dismissal from membership and dishonorable dismissal.

Keywords: binding agreement for sale and purchase of land rights, foreign nationals, cancellation

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Perumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Kerangka Pemikiran	14
F. Metode Penelitian	26
1. Metode Pendekatan	26
2. Spesifikasi Penelitian	26
3. Sumber dan Jenis Data	27
4. Metode Pengumpulan Data	28
5. Metode Analisis Data	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	30
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	30
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	50
C. Notaris	56
D. Kepemilikan Hak Atas Tanah	66
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	74
A. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Pembeli Warga Negara Asing	74

B. Pertimbangan Hukum Bagi Hakim Dalam Memutus Suatu Perkara Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembeli Warga Negara Asing pada Putusan Nomor 489 PK/Pdt/2021.....	92
C. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dalam Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembeli Warga Negara Asing	111
BAB IV PENUTUP.....	117
A. Kesimpulan	117
B. Saran	119

DAFTAR PUSTAKA