

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada setiap umat manusia karena tanah memiliki banyak manfaat antara lain dengan tanah manusia dapat berpijak, dengan tanah manusia dapat mendirikan bangunan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan lain sebagainya. Manusia dapat mengolah dan mendayagunakan tanah untuk memenuhi kelangsungan hidup dan kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu, tanah harus dikelola, dimanfaatkan dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber daya untuk tercapainya tujuan sebagai negara yang makmur. Tanah merupakan bagian dari bumi atau yang disebut permukaan bumi. Meskipun demikian pengertian tanah di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.¹

Secara yuridis pengertian tanah dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 9

Berdasarkan pengertian tersebut maka jelaslah bahwa Tanah adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.² Hak atas tanah juga merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari Tanah yang dimilikinya.³ Namun jika dilihat pengertian Tanah berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA, maka diberikannya dan dipunyainya Tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya hanya terbatas pada permukaan bumi saja. Oleh karena itu, dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021), memperluas pengertian Tanah yaitu:

“Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi”.

Ketentuan pasal tersebut memberikan hak dan kewenangan yang lebih luas tentang pemanfaatan Tanah yang tidak hanya terbatas pada permukaan bumi saja, melainkan juga dapat menguasai, memiliki, menggunakan, memanfaatkan serta memelihara Tanah, ruang di atas tanah dan ruang di bawah

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 18

³ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 10

tanah dengan batasan kewajaran, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁴

Seperti yang diketahui bahwa wilayah Indonesia sangatlah luas yang terdiri dari ribuan pulau dari Sabang sampai Merauke. Oleh karena itu, yang menempati wilayah Indonesia bukan hanya Warga Negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI) saja melainkan terdapat Warga Negara Asing (selanjutnya disingkat WNA) yang berkedudukan di Indonesia.⁵ Hal tersebut dikarenakan adanya arus globalisasi dan modernisasi untuk membangun hubungan Indonesia dengan negara lain dalam hubungan Internasional. Misalnya melakukan kegiatan bisnis seperti berinvestasi di Indonesia ataupun perusahaan Orang Asing yang berada di Indonesia. Walaupun untuk perusahaan berbadan hukum asing tidak banyak memiliki kesempatan untuk berbisnis di Indonesia, namun terdapat bidang-bidang tertentu yang terbuka untuk dimasuki perusahaan asing dalam melakukan kegiatan bisnis seperti dalam bidang pertambangan minyak dan gas bumi, bidang angkatan laut dan angkatan udara.⁶ Selain itu, alasan lainnya WNA berada di Indonesia karena adanya kemudahan dalam bentuk pemberian pembebasan dari kewajiban memiliki visa kunjungan dengan memperhatikan faktor kemanfaatan. Hal tersebut dilakukan dengan pertimbangan bahwa dapat meningkatkan jumlah kunjungan wisatawan mancanegara untuk masuk ke Indonesia sehingga dapat

⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 19

⁵ Mira Novana Ardani, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia", Universitas Diponegoro, Vol. 13, No. 2, Tahun 2017, hal. 17

⁶ Gatot Supramono, *Hukum Orang Asing Di Indonesia*, (Banjarmasin: Sinar Grafika, 2012), hal. 3

meningkatkan devisa yang diperoleh dari sektor pariwisata.⁷ Kondisi tersebut dapat memberikan dampak pada intensitas WNA yang berada di Indonesia untuk tinggal atau menetap di Indonesia untuk jangka waktu yang lama sehingga WNA membutuhkan Tanah sebagai alas baik sebagai tempat tinggal ataupun untuk membangun usahanya.

Dengan adanya kondisi tersebut maka peran Pemerintah menjadi sangat penting karena Indonesia merupakan *Welfare State* (Negara Kesejahteraan) sehingga Pemerintah mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk mensejahterahkan masyarakat Indonesia sebagaimana amanat yang terkandung dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 bahwa:

“bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pasal tersebut menjadi dasar bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan sumber daya alam termasuk di dalamnya air dan beserta kekayaan alam lainnya yang berada dalam wilayah teritorial Negara Kesatuan Republik Indonesia maka dikuasai, diatur, dikelola dan didistribusikan oleh Negara untuk dipergunakan bagi kemakmuran rakyat Indonesia. Pasal tersebut juga membuka jalan kepada WNI untuk dapat memiliki atau memperoleh hak atas tanah baik Hak Milik maupun hak-hak atas tanah lainnya dengan tujuan untuk

⁷ Syakir, “Pengaruh Peraturan Presiden Nomor 21 Tahun 2016 Tentang Bebas Visa Terhadap Keamanan dan Kesejahteraan Dalam Perspektif Keimigrasian”, Vol. 1, No. 3, Tahun 2020, hal. 262-278

memakmurkan warga negaranya dalam bentuk pendistribusian perolehan hak atas tanah.⁸

Bagi WNA di Indonesia berlaku larangan kepemilikan Hak Guna Bangunan atas Tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. WNI memiliki hak penuh atas Tanah yang dimilikinya, sehingga berhak untuk memindahtangankan dengan cara menukarkan, mewariskan, menghibahkan serta menjual kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam UUPA.⁹ Pembatasan kepemilikan Hak Guna Bangunan bagi WNA adalah salah satu implementasi asas nasionalisme yang dianut UUPA bahwa hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Menurut asas nasionalisme, hanya WNI yang dapat mempunyai dan memiliki hak-hak atas tanah di Indonesia, hal tersebut dikarenakan adanya hubungan erat dan bersifat abadi antara bangsa Indonesia dengan alam yang dimilikinya yaitu bumi, air serta ruang angkasa.¹⁰ Oleh karena itu, Orang Asing baik orang perorangan maupun badan hukum asing tidak dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha di Indonesia.¹¹

⁸ Ega Permatadani dan Anang Dony Irawan, "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia", Vol. 2, No. 2 Oktober 2021, hal. 352

⁹ A. P. Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria Dan Pertanahan*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hal. 28-29

¹⁰ Anita D. A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, (Bandung: PT. Alumni, 2013), hal. 61

¹¹ Gunanegara, *Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law*, (Jakarta: PT.Tatanusa, 2018), hal. 211

Apabila dilihat dari subjek hak atas tanah yang diatur oleh UUPA, maka WNA dapat mempunyai hak atas tanah dengan status Hak Pakai yang diatur dalam Pasal 42 UUPA bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Selain diatur dalam UUPA, Pemerintah juga memberikan kesempatan kepada Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tapak di atas tanah Hak Pakai yang diatur dalam Pasal 71 ayat (1) huruf a PP No. 18 Tahun 2021 dan diatur dalam Pasal 185 huruf a Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN No. 18 Tahun 2021). Selain Hak Pakai, WNA juga dapat mempunyai Hak Sewa Untuk Bangunan yang dapat dibuktikan dengan perjanjian secara tertulis antara pemilik Tanah dengan WNA sebagai penyewanya atau dikenal dengan Perjanjian Sewa Menyewa.¹² Dalam Pasal 45 UUPA diatur bahwa yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Orang Asing yang dimaksud ialah orang yang bukan WNI yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja atau berinvestasi di Indonesia.¹³ Sedangkan menurut Adrian Sutedi, yang dimaksud dengan yang berkedudukan di Indonesia ialah Orang

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hal. 115

¹³ Gunanegara, *Op.Cit.*

Asing yang melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia dan dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu.¹⁴

Walaupun telah diberikan kesempatan kepada WNA untuk dapat menguasai Tanah di Indonesia dengan status Hak Pakai dan Hak Sewa Untuk Bangunan, namun WNA menilai hak yang diberikan tersebut tidak memberikan kenyamanan dikarenakan terdapat pembatasan jangka waktu yang dirasakan sebagai sebuah beban dalam melakukan investasi dan pemberian Hak Pakai juga hanya terbatas pada peruntukkan sebagai rumah tempat tinggal atau hunian saja sehingga membuat WNA yang hendak melakukan usaha di Indonesia menjadi tidak leluasa dalam memanfaatkan Tanah yang berada di Indonesia.¹⁵ Berdasarkan hal tersebut maka WNA menghendaki untuk dapat menguasai Hak Guna Bangunan di Indonesia. Dalam Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas Tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Hak Guna Bangunan juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹⁶

Sejak Tahun 1953, S. Poerwopranoto mengemukakan bahwa selama larangan menjual Tanah kepada Orang Asing masih ada, sudah tentu Orang

¹⁴ Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), hal. 268

¹⁵ Cecilia Rina Esti Rahayu dan Widodo Suryandono, "Kewenangan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian *Nominee* Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing", Universitas Indonesia, Vol. 1, No. 001, Tahun 2019, hal. 6

¹⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 253

Asing akan mencoba untuk melanggarnya, misalnya dengan jalan mempergunakan perantaraan WNI.¹⁷ Salah satu cara untuk WNA mendapatkan Hak Guna Bangunan atas Tanah di Indonesia yaitu dengan menggunakan perjanjian pinjam nama (selanjutnya disebut Perjanjian *Nominee Arrangement*). Perjanjian *Nominee Arrangement* merupakan suatu upaya untuk memberikan kemungkinan bagi WNA untuk memiliki hak atas tanah yang dilarang UUPA seperti Hak Guna Bangunan. Hal tersebut dilakukan dengan cara melakukan jual beli Tanah dengan menggunakan nama WNI dengan kepemilikan dana berasal dari WNA. WNI di sini hanya sebagai orang yang dipinjam namanya untuk dicantumkan dalam Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan sehingga secara yuridis formal sesuai dengan peraturan yang berlaku bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan atas Tanah adalah WNI. Namun disamping itu, WNI dan WNA membuat satu paket perjanjian di hadapan Notaris yang bermaksud untuk memberikan kewenangan kepada WNA untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh WNI sehingga pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah secara tidak langsung kepada WNA.¹⁸

Pada umumnya Perjanjian *Nominee Arrangement* dituangkan dalam bentuk Akta Otentik yang dibuat di hadapan Notaris guna memperoleh pembuktian yang sempurna apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Dalam

¹⁷ S. Poerwopranoto, *Penuntun Tentang Hukum Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1954), hal. 48

¹⁸ Maria Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2005), hal. 162

Pasal 1868 KUHPerdota dinyatakan bahwa suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat-pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Pejabat umum yang dimaksud dalam pasal tersebut merujuk pada Notaris yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat diketahui bahwa Notaris berwenang membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik sepanjang pembuatan Akta tersebut tidak ditugaskan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Dengan adanya kewenangan tersebut, maka peran Notaris sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya penyimpangan hukum, karena salah satu fungsi utama seorang Notaris adalah memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta di hadapannya. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya Notaris dituntut untuk mengerti dan memahami hukum di Indonesia khususnya dalam bidang pertanahan yaitu UUPA tentang pembatasan kepemilikan hak atas tanah oleh

WNA.¹⁹ Namun dalam praktiknya, masih ditemukan Notaris yang bersedia untuk memberikan pelayanan dalam pembuatan Perjanjian *Nominee Arrangement* dalam bentuk Akta Otentik pada kepemilikan Hak Guna Bangunan oleh WNA di Indonesia khususnya di Jakarta Barat seperti dalam kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 433 K/Pdt/2016.

Dalam kasus tersebut terdapat 2 (dua) Notaris yang diikutsertakan yaitu Notaris Syafril Lubuk, S.H (Tergugat V) dan Notaris Toety Juniarto, S.H (Turut Tergugat) berkaitan dengan pembuatan Perjanjian *Nominee Arrangement* pada kepemilikan Hak Guna Bangunan. Kasus ini berawal ketika terdapat gugatan yang dilayangkan oleh Saminem (Penggugat I) yang merupakan Istri dari Chan Kwok King (WNA) dan Tini (Penggugat II) yang juga merupakan Istri dari Chan Kwok King (WNA). Namun diketahui bahwa perkawinan antara Penggugat I dan Chan Kwok King (WNA) belum tercatat di Kantor Catatan Sipil, begitu juga perkawinan antara Penggugat II dengan Chan Kwok King (WNA) belum dicatatkan. Chan Kwok King (WNA) meninggal dunia pada tanggal 15 Oktober 2007 sesuai dengan kutipan akta kematian nomor 11/KMT/JB/2009 tertanggal 8 April 2009. Semasa hidupnya, Chan Kwok King (WNA) memiliki 9 (sembilan) bidang Tanah dan bangunan bersertipikat Hak Guna Bangunan yang terletak di Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki (untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa). Objek Sengketa tersebut diperoleh Chan Kwok King (WNA) dengan cara 8

¹⁹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Cet. 2, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hal. 42

(delapan) bidang Tanah dan bangunan meminjam nama Karlinda Gewang (Tergugat I) dan 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan meminjam nama Kelly Gewang (Tergugat II) yang merupakan Perjanjian *Nominee Arrangement*.

Selanjutnya sebagai bukti bahwa uang untuk pembelian Objek Sengketa berasal dari Chan Kwok King (WNA), maka yang mendiami dan menguasai Objek Sengketa adalah Chan Kwok King (WNA) bukan Tergugat I dan Tergugat II, bahkan Objek Sengketa tersebut diperuntukkan dan digunakan sebagai usaha Lokasari Sauna milik Chan Kwok King (WNA). Selain itu, Sertipikat Objek Sengketa dipegang dan disimpan oleh Chan Kwok King (WNA). Selanjutnya di hadapan Turut Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Pernyataan dalam bentuk Akta Otentik yang membuktikan bahwa pembelian 8 (delapan) bidang Tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan dipinjamnamakan atas nama Karlinda Gewang (Tergugat I) dan pembelian 1 (satu) bidang Tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan dipinjamnamakan atas nama Kelly Gewang (Tergugat II).

Selain dibuatkan Akta Pernyataan, untuk menguatkan bahwa Objek Sengketa adalah milik Chan Kwok King (WNA) maka di hadapan Turut Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Pemberian Hak dan Kuasa dalam bentuk Akta Otentik kepada Chan Kwok King (WNA). Substansi dari Akta Pemberian Hak dan Kuasa tersebut ialah Tergugat I dan Tergugat II memberikan hak dan kuasa kepada Chan Kwok King (WNA) untuk mewakili Tergugat I dan Tergugat II dalam segala hal dan untuk melakukan segala tindakan hukum berkenaan dengan Objek Sengketa yang diatasnamakan

tersebut. Selanjutnya akta Pemberian Hak dan Kuasa tersebut tidak dapat ditolak, dicabut atau dibatalkan sehingga merupakan pemindahan hak atas tanah secara tidak langsung kepada Chan Kwok King sebagai WNA.

Kasus ini kemudian menjadi semakin menarik karena pada tanggal 29 September 2007, Tergugat I dan Tergugat II membuat pernyataan dalam Akta Penolakan, Pencabutan dan Pembatalan Nomor 104 dan Nomor 105 yang dibuat di hadapan Tergugat V. Substansi dari akta tersebut ialah menolak, mencabut kuasa atas hak atas tanah dan bangunan serta membatalkan dengan segala akibat hukum Perjanjian *Nominee Arrangement* yang berupa Akta Pernyataan dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa yang dibuat di hadapan Turut Tergugat. Tidak terima dengan hal tersebut maka setelah Chan Kwok King (WNA) meninggal dunia, kasus ini diperkarakan oleh Penggugat I dan Penggugat II sebagai pihak yang merasa berhak sebagai ahli waris dari Chan Kwok King (WNA).

Berdasarkan yang telah diuraikan di atas, maka diperlukan penelitian untuk menghindari adanya kekosongan hukum mengingat dalam UUPA tidak mengatur akibat hukum apabila Hak Guna Bangunan dialihkan baik secara langsung maupun tidak langsung kepada WNA, lain halnya dengan Hak Milik yang diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Jika tidak dilakukan penelitian maka dapat memberikan kesempatan yang lebih luas kepada WNA untuk dapat menguasai Tanah di Indonesia khususnya Hak Guna Bangunan. Selain itu, penelitian ini juga diperlukan untuk mengetahui seberapa jauh tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Perjanjian *Nominee Arrangement*

pada kepemilikan Hak Guna Bangunan oleh WNA karena di satu sisi Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik dan didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam KUHPerdata namun di sisi yang lainnya Notaris juga mempunyai tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya apabila bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengacu pada hal tersebut mendorong Penulis untuk melakukan penelitian Tesis dengan judul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN *NOMINEE ARRANGEMENT* PADA KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING DI JAKARTA BARAT (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 433 K/Pdt/2016)”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab notaris pada pembuatan perjanjian *nominee arrangement* atas tanah hak guna bangunan oleh warga negara asing ditinjau dari UUPA dan UUJN?
2. Bagaimana akibat hukum perjanjian *nominee arrangement* yang dibuat oleh notaris pada hak guna bangunan oleh warga negara asing ditinjau dari KUHPerdata?

1.3. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan pokok permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk memecahkan masalah dan mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang kenotariatan mengenai tanggung jawab Notaris pada pembuatan Perjanjian *Nominee Arrangement* atas Tanah Hak Guna Bangunan oleh Warga Negara Asing ditinjau dari UUPA dan UUJN.
2. Untuk memecahkan masalah dan mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang kenotariatan mengenai akibat hukum Perjanjian *Nominee Arrangement* yang dibuat oleh Notaris pada Hak Guna Bangunan oleh Warga Negara Asing ditinjau dari KUHPerdara.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat dan menjadi sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu kenotariatan khususnya mengenai tanggung jawab Notaris pada pembuatan Perjanjian *Nominee Arrangement* serta akibat hukum Perjanjian *Nominee Arrangement* yang dibuat oleh Notaris pada Hak Guna Bangunan oleh Warga Negara Asing.

1.4.2. Manfaat praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan masukan bagi Notaris sebagai pejabat umum untuk memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku

khususnya dalam bidang pertanahan yaitu UUPA dan peraturan terkait sebelum menuangkan kehendak para pihak dalam Akta Otentik. Kemudian melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi Warga Negara Indonesia untuk dijadikan bahan pertimbangan sebelum membuat perjanjian dengan Warga Negara Asing yang mengakibatkan pemindahan Hak Guna Bangunan melalui Perjanjian *Nominee Arrangement* yang berakibat batal demi hukum. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi masyarakat umum khususnya mengenai permasalahan dalam bidang pertanahan.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam memberikan gambaran secara keseluruhan mengenai materi penulisan Tesis ini, maka diperlukan suatu sistematika penulisan yang terbagi dalam 5 (lima) bab yang saling berkaitan satu dengan yang lainnya. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Isi dari bab ini merupakan materi pendahuluan yang berisi gambaran permasalahan singkat yang saling berkaitan dan diuraikan dalam Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian yang terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini terdiri dari 2 (dua) sub bab, yaitu Tinjauan Teori dan Tinjauan Konseptual. Dalam Tinjauan Teori Penulis menguraikan teori-teori tentang Hak Atas Tanah di Indonesia dan pengaturan kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk Orang Asing. Sedangkan dalam Tinjauan Konseptual Penulis menguraikan teori yang bersifat khusus yaitu teori-teori tentang tanggung jawab Notaris dan akibat hukum dari Perjanjian *Nominee Arrangement*.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini terdiri dari 5 (lima) sub bab yaitu Jenis Penelitian, Jenis Data, Teknik Pengumpulan Data, Jenis Pendekatan dan Teknik Analisis Data. Jenis Penelitian yang digunakan adalah Penelitian Hukum Normatif. Oleh karena menggunakan Penelitian Hukum Normatif, maka Jenis Data yang digunakan adalah Data Sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan Data Sekunder diperoleh dengan Studi Kepustakaan (*library research*). Selanjutnya terdapat 3 (tiga) Jenis Pendekatan yang digunakan yaitu Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) dengan Teknik Analisis Data secara kualitatif yang dilakukan dengan metode deduktif.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab ini Penulis akan menguraikan dua hal penting yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli hukum, teori-teori maupun prinsip-prinsip hukum terkait topik penelitian.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan penutup yang terdiri dari kesimpulan Penulis yang berisi ringkasan atas jawaban rumusan masalah disertai dengan saran yang relevan terhadap permasalahan yang berkaitan dengan topik penelitian.

