

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Hak milik atas tanah sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat sebagai masyarakat yang sedang membangun ke arah perkembangan industri. Tanah yang merupakan kebutuhan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal seperti keterbatasan tanah baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Tanah pada satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi, di lain pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.¹

Hukum positif di Indonesia sudah seharusnya dapat menghadapi perkembangan zaman yang semakin cepat. Hal tersebut merupakan suatu keharusan bahwa hukum ada untuk mengatur masyarakat, sehingga ketika masyarakat mengalami perkembangan dalam berkehidupan maka hukum juga harus dapat menyesuaikan. Termasuk hukum agraria nasional yang keberadaannya memiliki fungsi untuk mengatur dan melindungi sektor agraria di Indonesia. Dengan berkembangnya kehidupan masyarakat, semakin kompleks permasalahan yang akan timbul. Tidak dapat dipungkiri masalah pertanahan yang dihadapi tidak semakin berkurang, namun justru bertambah dalam kompleksitasnya, diantaranya terjadi kesenjangan antara persediaan dan kebutuhan akan tanah, tumpang tindih

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal. 1

peruntukkan tanah yang berkepanjangan dan kegiatan spekulasi tanah dalam masyarakat.²

Manusia sebagai subjek hukum pada hakikatnya merupakan makhluk sosial yang dalam kehidupannya tidak dapat terlepas dari kegiatan berinteraksi dan bersosialisasi dengan manusia yang lainnya, dan seringkali interaksi tersebut menimbulkan suatu kerja sama yang saling menguntungkan para pihak. Kerja sama tersebut biasanya dituangkan dalam suatu perjanjian, yang kemudian menyebabkan adanya perikatan.³ Perjanjian *nominee* atau yang dikenal dengan perjanjian pinjam nama merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering kali digunakan tidak terkecuali di Indonesia. Penggunaan perjanjian *nominee* atau pinjam nama tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun timbul berdasarkan kebutuhan dari para pihak yang oleh karenanya dapat dikategorikan sebagai perjanjian *innominaat*. Meskipun perjanjian *nominee* tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata namun dalam pelaksanaannya, perjanjian *nominee* harus tetap tunduk kepada syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang salah satunya tentang sebab yang halal, yaitu perjanjian *nominee* atau pinjam nama tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia.⁴

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat. Asas ini hanya memberikan hak kepada masyarakat dalam kepemilikan hak atas tanah,

² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hal. 7

³ Rini Pamungkasih, *101 Draf Surat Perjanjian (Kontrak)*, (Jakarta: Gradien Mediatama, 2012), hal. 9

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 228

telah tertutup kemungkinan bagi Warga Negara Asing untuk dapat memilikinya. Hal ini jelas bahwa hak kepemilikan atas tanah tertentu di wilayah Indonesia diperuntukkan hanya untuk Warga Negara Indonesia. Ketentuan ini menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan yang telah diatur.⁵ Hukum tanah nasional tidak mengizinkan Warga Negara Asing memiliki hak milik atas tanah di wilayah Indonesia, dan hanya Warga Negara Indonesia sajalah yang berhak untuk memiliki tanah dengan hak milik di seluruh wilayah yang ada di Indonesia. Ketentuan asas kebangsaan atau asas nasionalitas memberikan batasan dalam lalu lintas tanah ini yang mengakibatkan terdapat perlakuan yang berbeda atas benda tanah dan benda bukan tanah.⁶

Terhadap Warga Negara Asing dan investor negara asing yang berkedudukan di wilayah Indonesia hanya diberikan hak pakai, di mana kondisi tersebut membuat para pihak yang berkepentingan mencari suatu cara untuk menyiasati hal dimaksud. Cara yang kemudian digunakan dengan melakukan perjanjian *nominee* antara warga negara asli dengan Warga Negara Asing, yaitu dengan menggunakan nama pihak lain yang merupakan warga negara asli yang ditunjuk sebagai *nominee* untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah tersebut. Masalah ketersediaan tanah dalam masa pembangunan amat luas dan menyangkut banyak segi kehidupan manusia yang bersifat politis, hukum, sosial, dan ekonomi, di mana tiap pembangunan

⁵ Pasal 9 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁶ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

membutuhkan tanah, baik sebagai faktor produksi atau sebagai ruang tempat usaha atau permukiman. Makin meningkatnya jumlah penduduk, juga semakin meningkatnya jumlah pembangunan, akan meningkat pula kebutuhan akan tanah, yang dimana luas tanah di suatu negara sangat terbatas, dan dalam rangka pembangunan nasional dewasa ini, tampaknya masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak, karena dalam susana yang demikian dirasakan sekali semakin bertambah banyaknya tanah rakyat yang tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi, sehingga dalam hubungan dengan hal ini semakin terasa pula perlunya suatu jaminan kepastian hak atas tanah.⁷

Notaris adalah pejabat umum (*openbare ambtenaren*), karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta-akta autentik.⁸ Selain notaris, pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik adalah pegawai pencatatan jiwa *burgerlijke stand*, juru sita *deurwaarder*, hakim, panitera pengadilan dan lain sebagainya.⁹ Perjanjian *nominee* yang dibuat oleh notaris dapat dikatakan sebagai suatu bentuk penyelundupan hukum yang biasa digunakan dalam rangka memiliki hak atas tanah oleh pihak asing. Keberadaan perjanjian *nominee* ini dalam praktiknya berkaitan dengan prinsip keadilan mengingat adanya kepentingan-kepentingan dari para pihak yang terlibat di dalamnya. Pada dasarnya, perjanjian *nominee* dimaksudkan untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam suatu hubungan hukum antara pihak pemberi kuasa atas

⁷ Abdurrahman, *Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, (Bandung: Alumni, 1985), hal. 2

⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hal. 42

⁹ R. Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal. 77

sebidang tanah yang menurut hukum tanah kita tidak dapat dimiliki pihak asing yang kemudian diberikan kepada penduduk asli selaku penerima kuasa.

Dalam sistem hukum *common law*, konsep kepemilikan kebendaan untuk dan atas nama orang lain disebut dengan istilah struktur *nominee*. Struktur *nominee* adalah salah satu perwujudan dari lembaga *trust*, yakni lembaga yang memungkinkan kepemilikan secara hukum suatu kebendaan oleh seseorang atau badan hukum di bawah suatu perjanjian *trust*, yang menyatakan bahwa pihak *trustee* akan memegang kebendaan untuk kepentingan *beneficiary* yang tersembunyi. Berdasarkan pengertian yang diberikan mengenai *nominee* tersebut dapat diketahui, bahwa secara harfiah, *nominee* mempunyai dua arti yang berbeda: Pertama, *nominee* merujuk pada suatu usulan, atau nominasi kandidat atau calon untuk menduduki suatu jabatan tertentu, untuk memperoleh suatu penghargaan tertentu, atau untuk jenis-jenis pencalonan lainnya; Kedua, *nominee* memberikan pengertian sebagai seorang yang mewakili kepentingan pihak lain. Dalam pengertian yang kedua ini, seorang *nominee* dibedakan dari seorang pemberi kuasa dalam keadaan; bahwa *nominee* menjadi pemilik dari suatu yang termasuk kepentingan atau hak yang lahir dari suatu perikatan yang berada dalam pengurusannya; sedangkan penerima kuasa tidak pernah menjadi pemilik dari benda termasuk kepentingan yang diurus oleh *nominee* ini.

Lembaga *trust* dan konsep *nominee* tidak dikenal di Indonesia yang menganut sistem hukum *civil law*. Oleh sebab itu, perjanjian *nominee* yang dibuat oleh notaris dapat dikatakan sebagai suatu bentuk penyelundupan hukum yang digunakan dalam rangka memiliki hak atas tanah oleh Warga Negara Asing. Pada dasarnya, perjanjian *nominee* dimaksudkan untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul

dalam suatu hubungan hukum antara pihak pemberi kuasa atas sebidang tanah yang menurut hukum tanah Indonesia tidak dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing, sehingga dalam struktur *nominee* Warga Negara Indonesia selaku pemilik tanah memberikan kuasa mutlak kepada Warga Negara Asing selaku penerima kuasa baik berkaitan dengan tindakan pemilikan maupun tindakan lain tanpa ada batasan waktu dan sifatnya tidak dapat dicabut. Praktik struktur *nominee* hak atas tanah merupakan masalah yang harus segera diatasi karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia. Praktik *nominee* hak atas tanah juga berpotensi menimbulkan rentetan masalah lain di kemudian hari jika tidak segera diatasi. Rentetan masalah yang mungkin timbul tersebut akan sangat merugikan bagi Negara Indonesia karena akan menimbulkan ketidakpastian hukum khususnya berkaitan dengan hukum pertanahan, sebab tanah yang pada dasarnya harus digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran seluruh rakyat Indonesia pada akhirnya justru dinikmati oleh Warga Negara Asing. Selain itu dalam proses pemindahan hak atas tanah baik karena jual-beli ataupun waris akan menimbulkan ketidakpastian karena adanya ketidakjelasan dalam kepemilikan tanah tersebut.

Keberadaan *nominee* di negara kita bukan merupakan hal yang baru, di mana pada zaman penjajahan pun telah terjadi penyelundupan hukum dalam memiliki hak milik atas tanah, meskipun telah diatur tentang larangan pengasingan tanah (*grond vevreemdingsverbod*) adalah hak milik (adat) atas tanah tidak dapat dipindahkan oleh penduduk asli kepada orang asing. Oleh karena itu, semua perjanjian yang bertujuan memindahkan hak tersebut, baik secara langsung maupun tidak langsung adalah batal

karena hukum.¹⁰ Sehingga sejak dahulu sudah terjadi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh warga negara asing dengan menikahi penduduk adat atau desa setempat untuk memiliki hak milik atas tanah.¹¹

Dengan demikian, jika suatu saat timbul suatu sengketa akibat akta *nominee* tersebut, maka seharusnya tidak ada dasar untuk saling menuntut di hadapan pengadilan, karena akta tersebut dari awal dianggap tidak pernah ada. Salah satu putusan mengenai akta *nominee* dalam kaitannya dengan kepemilikan atas hak atas tanah terdaftar adalah Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin antara Ninik Handayani, Ingrid J Driehuisen dan Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu.

Duduk perkara awal dalam Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin dimulai dengan Ninik Handayani sebagai Penggugat melayangkan gugatan kepada Ingrid J Driehuisen sebagai Tergugat I dan Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu sebagai Tergugat II. Pada awalnya, hubungan antara Ninik Handayani (Penggugat) dengan Ingrid J Driehuisen (Tergugat I) adalah berteman baik. Pertemanan antara Ninik Handayani (Penggugat) dengan Ingrid J Driehuisen (Tergugat I) terjadi pada tahun 2013 ketika Ninik Handayani (Penggugat) bekerja di sebuah Spa yang bernama Dewi *Secret* yang beralamat di Jalan Gautama, Desa Padang Tegal, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, dimana Ingrid J Driehuisen (Tergugat I) sering sekali datang ke Spa tempat Ninik Handayani (Penggugat) bekerja

¹⁰ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960*, (Bandung: Alumni, 1981), hal. 9-10

¹¹ Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2013), hal. 10

karena pelayanan dan teknik *massage* dari Ninik Handayani (Penggugat) yang disukai oleh Ingrid J Driehuizen (Tergugat I).

Bahwa dari pertemanan baik antara Ingrid J Driehuizen (Tergugat I) dengan Ninik Handayani (Penggugat), maka Ingrid J Driehuizen (Tergugat I) selaku warga negara Belanda ingin melakukan pinjam nama atas nama Ninik Handayani (Penggugat) dalam jual beli tanah dan meminjam nama Ninik Handayani (Penggugat) pada sertifikat akta jual beli tersebut sebagaimana disebutkan dalam Salinan/Grosse/Turunan Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan Nomor 46 dan Nomor 48 tertanggal 18 November 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II). Keinginan Ingrid J Driehuizen (Tergugat I) itu di setujui oleh Ninik Handayani (Penggugat) sehingga terjadilah proses jual beli tanah beserta bangunan Villa di kantor Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II). Akta Jual Beli tanah tersebut berupa 2 (dua) bidang tanah yang terdiri dari sebidang tanah beserta bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor: 02494, Desa Bedulu sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 21 Juli 2014 Nomor: 1279/Bedulu/2014 dengan luas 1.000 M² (seribu meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.05.02.07.01894. atas nama I Ketut Sadia sebagai Penjual kemudian dijual kepada Ninik Handayani (Penggugat) sebagai Pembeli dengan Akta Jual Beli Nomor 491/2014. Serta sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik nomor 832, Desa Bedulu, sebagaimana yang di uraikan dalam Gambar situasi tanggal 15 November 1993 Nomor 3011/1993 dengan luas: 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah

(NIB) 22.05.02.07.01787., dimana Ni Ketut Sutari sebagai Penjual kemudian menjual kepada Ninik Handayani (Penggugat) sebaga Pembeli.

Proses Jual Beli pertama dari I Ketut Sadia sebagai Penjual kepada Ninik Handayani (Penggugat) sebagai Pembeli di lakukan pada tanggal 5 November 2014 di Kantor Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II) dengan Akta Jual Beli Nomor 491/2014. Sedangkan untuk proses Jual Beli kedua dari Ni Ketut Sutari sebagai Penjual kepada Ninik Handayani (Penggugat) sebagai Pembeli di laksanakan pada tanggal 11 November 2014 di Kantor Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II) dengan Akta Jual Beli Nomor 497/2014. Namun, sebelum terjadinya proses Akta Jual Beli, Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II) mengaku tidak mengetahui bahwa tanah dalam perkara tersebut dananya adalah dari Ingrid J Driehuizen (Tergugat I). Oleh karena itu, dibuatkanlah Surat Perikatan yaitu Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya dan Perikatan Nomor 46 tertanggal 18 November 2014 dan Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya dan Perikatan Nomor 48 tertanggal 18 November 2014. Dimana pada intinya dalam Surat Perikatan tersebut menyatakan bahwa Ninik Handayani (Penggugat) hanya dipinjam namanya dalam Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut. Semua biaya pembelian tanah dan semua pajak serta biaya surat-surat di Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II) ditanggung oleh Ingrid J Driehuizen (Tergugat I), sehingga yang menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah tersebut adalah Ingrid J Driehuizen (Tergugat I).

Namun, Ninik Handayani (Penggugat) mengaku bahwa kedua tanah tersebut telah dihadiahkan secara sukarela oleh Ingrid J Driehuizen (Tergugat I) sebagai

bentuk pertemanan mereka. Bahwa dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2018, hubungan antara Ingrid J Driehuisen (Tergugat I) dengan Ninik Handayani (Penggugat) baik-baik saja. Namun, sekitar awal tahun 2019, Ingrid J Driehuisen (Tergugat I) mulai menjauh atau menjaga jarak dengan Ninik Handayani (Penggugat) dan setiap bertemu antara Ingrid J Driehuisen (Tergugat I) dengan Ninik Handayani (Penggugat) selalu terjadilah percekocokan. Penyebab awal percekocokan antara Ninik Handayani (Penggugat) dengan Ingrid J Driehuisen (Tergugat I) adalah ketika Ninik Handayani (Penggugat) disuruh oleh Ingrid J Driehuisen (Tergugat I) untuk mencarikan tukang untuk memperbaiki kolam renang yang bocor, dan setelah kolam renang diperbaiki oleh tukang yang dicarikan oleh Ninik Handayani (Penggugat), kolam renang tersebut masih bocor yang mengakibatkan Ingrid J Driehuisen (Tergugat I) marah terhadap Ninik Handayani (Penggugat). Ingrid J Driehuisen (Tergugat I) terus memarahi Ninik Handayani (Penggugat) dengan kata-kata kasar walaupun Ninik Handayani (Penggugat) sudah meminta maaf kepada Ingrid J Driehuisen (Tergugat I).

Lalu, dari tahun 2019, Ninik Handayani (Penggugat) tidak di perbolehkan datang ke Villa Pondok Senang untuk bertemu dengan Ingrid J Driehuisen (Tergugat I). Setiap kali Ninik Handayani (Penggugat) datang untuk bertemu Ingrid J Driehuisen (Tergugat I), selalu di usir oleh Ingrid J Driehuisen (Tergugat I), sehingga Ninik Handayani (Penggugat) merasa bingung karena Ninik Handayani (Penggugat) disini adalah sebagai pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor 02494, Desa Bedulu, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 832, Desa Bedulu yang mana menurut Ninik Handayani (Penggugat) telah dihadiahkan kepadanya dari Ingrid J Driehuisen (Tergugat I).

Setiap terjadi percekcoakan antara Ninik Handayani (Penggugat) dengan Ingrid J Driehuizen (Tergugat I), sering sekali Ingrid J Driehuizen (Tergugat I) berkata-kata kasar serta mengatakan ingin menarik kembali hadiah atau objek sengketa yang telah diberikan kepada Ninik Handayani (Penggugat).

Seperti yang telah kita ketahui bahwa praktik pinjam nama dalam peraturan perundang-undangan jelas tidak di bolehkan karena banyak dampak negatif atas pembuatan akta ini. Pinjam nama (*nominee*) ini banyak menimbulkan permasalahan hukum terhadap pihak yang terlibat di dalam praktik pinjam nama ini. Meskipun perjanjian *nominee* bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, namun dalam praktiknya masih kerap diterapkan khususnya oleh seseorang yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah tertentu dengan seseorang yang dapat menjadi subjek hak atas tanah, seperti Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia. Penggunaan perjanjian *nominee* oleh Warga Negara Asing ini pada umumnya memiliki tujuan untuk memiliki atau menguasai hak milik atas tanah di wilayah Negara Republik Indonesia, yang telah jelas dilarang oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹²

Tentu penggunaan perjanjian *nominee* baik yang melibatkan Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing tersebut di atas telah menciptakan ketidakpastian hukum dan lebih jauh telah merupakan perbuatan penyelundupan

¹² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perdata Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hal. 377

hukum dalam kepemilikan pertanahan di Indonesia. Ketidakpastian hukum tersebut berkaitan dengan sistem pendaftaran dan sistem publikasi pertanahan di Indonesia, yang kemudian menentukan pihak mana yang merupakan pemilik sah atas suatu hak atas tanah dan juga dokumen kepemilikan yang dijadikan sebagai dasar dan alat bukti dalam menentukan pemilik yang sah. Dengan tidak diaturnya perjanjian pinjam nama (*nominee*) dan memanfaatkan ketidaktahuan Warga Negara Asing akan sistem hukum di Indonesia, maka perjanjian *nominee* berpotensi menimbulkan kerugian bagi masyarakat baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing dan juga pejabat umum seperti notaris.

Berdasarkan uraian di atas, Penulis tertarik untuk menulis tugas akhir yang berjudul **“KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TERDAFTAR YANG BERSUMBER DARI AKTA *NOMINEE* (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI GIANYAR NOMOR 137/PDT.G/2021/PN.GIN)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, penulis merumuskan pokok permasalahan yang akan dibahas, yaitu:

1. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris pada pembuatan Akta *Nominee* untuk Warga Negara Asing?
2. Bagaimana legalitas Hak Milik atas tanah terdaftar yang berasal dari Akta *Nominee* dalam Putusan Nomor 137/PDT.G/2021/PN.GIN ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

1.3 Tujuan Penelitian

Penulisan ini memiliki tujuan, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Tanggung Jawab Notaris pada pembuatan Akta *Nominee* untuk Warga Negara Asing.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis legalitas Hak Milik atas tanah terdaftar yang berasal dari Akta *Nominee* dalam Putusan Nomor 137/PDT.G/2021/PN.GIN ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun praktis, antara lain:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang Ilmu Hukum pada umumnya, khususnya dalam bidang kajian kenotariatan, sehingga dapat memberikan kontribusi akademis mengenai Tanggung Jawab Notaris pada pembuatan Akta *Nominee* untuk Warga Negara Asing serta legalitas Hak Milik atas tanah terdaftar yang bersumber dari Akta *Nominee*.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan masukan bagi kalangan akademisi, praktisi maupun masyarakat umumnya yang terkait dengan Tanggung Jawab Notaris pada pembuatan Akta *Nominee* untuk

Warga Negara Asing serta legalitas Hak Milik atas tanah terdaftar yang bersumber dari Akta *Nominee*.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembaca dalam mengikuti pembahasan materi karya ilmiah ini, penulis akan menguraikan secara singkat bab demi bab guna memberikan gambaran yang lebih jelas terhadap arah pembahasan. Sistematika penulisan penelitian ini akan dibagi menjadi lima bab. Kelima bab tersebut adalah :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi pendahuluan yang terbagi menjadi lima bagian, yakni latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan menguraikan teori dan konsep yang akan digunakan untuk mendapatkan hasil penelitian dan pembahasan sesuai dengan rumusan masalah.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini akan menguraikan metode penelitian yang digunakan dalam memperoleh data yang menjadi bahan penelitian ini. Bab ini terdiri dari jenis penelitian, jenis data, teknik perolehan data, teknik analisis data dan pendekatan penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan analisis mengenai permasalahan yang diteliti khususnya mengenai Tanggung Jawab Notaris terkait Penyelundupan Hukum pada pembuatan Akta *Nominee* untuk Warga Negara Asing serta Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta *Nominee*.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bab terakhir dari penelitian yang akan memuat kesimpulan atas keseluruhan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di bab-bab sebelumnya, serta saran dari Peneliti terhadap topik penelitian.