

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah menjadi salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi manusia. Masyarakat Indonesia membutuhkan tanah untuk memenuhi kelangsungan hidupnya, baik dengan memanfaatkan kekayaan sumber daya yang berasal dari tanah maupun diperlukan sebagai tempat tinggal. Selain itu, manusia dalam merintis usahanya juga memerlukan tanah. Ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menjelaskan bahwa, “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Sehingga pasal tersebut diartikan bahwa segala sesuatu yang terkandung dalam bumi, dapat digunakan serta dimanfaatkan dengan tujuan kemakmuran bagi rakyat. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa,

“atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Indonesia merupakan negara yang kaya akan sumber daya, salah satunya mengenai tanah. Kekayaan alam serta budaya di Indonesia mampu menarik wisatawan mancanegara untuk berkunjung ke Indonesia. Berdasarkan keterangan yang diperoleh menurut data Badan Pusat Statistik dalam periode Januari-Maret

2023¹, wisatawan mancanegara yang memasuki wilayah Indonesia mencapai angka 2,417 juta orang. Sementara menurut data Badan Pusat Statistik, pada periode Januari-Maret 2024 jumlah wisatawan mancanegara yang memasuki wilayah Indonesia telah mencapai 3,031 juta orang. Data tersebut menunjukkan bahwa telah terjadi peningkatan kunjungan wisatawan ke Indonesia pada awal tahun.

Manusia dalam kedudukannya sebagai subjek hukum dalam kehidupannya melakukan kegiatan bersosialisasi maupun berinteraksi dengan manusia lainnya. Interaksi tersebut sering kali melahirkan adanya kerja sama yang saling menguntungkan. Dari kerja sama antara kedua belah pihak tersebut mengakibatkan adanya perikatan. Semakin meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke wilayah Indonesia sering kali menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah di Indonesia. Seiring dengan semakin beragamnya destinasi wisata di Indonesia menimbulkan minat Warga Negara Asing untuk dapat memiliki properti di Indonesia, baik dimanfaatkan untuk membangun bisnis maupun dibangun untuk tempat tinggal pribadi. Tahun 2022 merupakan tahun meningkatnya permintaan properti oleh Warga Negara Asing di wilayah Indonesia.

Semakin bertambahnya penduduk di Indonesia turut meningkatkan permintaan akan tanah. Kondisi bertambahnya permintaan atas tanah tersebut menimbulkan regulasi atas kepemilikan tanah di Indonesia menjadi ketat. Tata

¹ Badan Pusat Statistik, Jumlah Kunjungan Wisatawan Mancanegara ke Indonesia Menurut Pintu Masuk, 2017-sekarang (kunjungan). <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTE1MCMY/jumlah-kunjungan-wisatawan-mancanegara-per-bulan-ke-indonesia-menurut-pintu-masuk--2017---sekarang--kunjungan-.html>, diakses pada tanggal 14 Mei 2024.

hukum yang berkaitan dengan peraturan dasar pertanahan pada saat ini berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang pada dasarnya mengatur mengenai perbedaan kepemilikan hak atas tanah antara subjek hukum Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing.

Hak atas tanah mengandung kewenangan, sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang dihaki.² Kepemilikan tanah di Indonesia terbagi menjadi beberapa hak atas tanah. Menurut ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa,

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memunguti hasil hutan;
- h. hak-hak yang tidak termasuk dalam hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53”.

Hak Milik yang berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan bahwa “hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Kata “terkuat” dalam definisi hak milik tersebut artinya Hak Milik atas tanah lebih

² Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional: Perkembangan Pemikiran & Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2019), hal. 63

kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, serta tidak mudah hapus.³ Hak milik atas tanah dalam hal ini merupakan kepemilikan hak atas tanah yang paling diminati. Hak milik atas tanah yang hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia berdasarkan ketentuan dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa, “Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik”.

Di samping dengan ketentuan mengenai kepemilikan hak milik atas tanah yang ketat di Indonesia, terdapat banyak pihak-pihak yang menginginkan kepemilikan hak milik atas tanah. Warga negara asing adalah salah satu pihak yang menginginkan kepemilikan hak milik atas tanah tersebut. Ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut memberikan pemahaman bahwa terdapat pembatasan yang terkait dengan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing. Namun, Undang-Undang Pokok Agraria mengatur lebih lanjut mengenai kepemilikan hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing, yakni Hak Pakai. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa,

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”.

³ Urip Santoso, (Selanjutnya disebut Urip Santoso-I), *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 90

Lebih lanjut, Undang-Undang Pokok Agraria juga mengatur mengenai subjek yang dapat mempunyai hak pakai. Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa,

“yang dapat mempunyai hak pakai ialah:

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia”.

Penyelundupan hukum terkait dengan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia masih banyak terjadi, meskipun terdapat ketentuan yang mengatur secara khusus mengenai kepemilikan hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing. Hak Pakai yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing mempunyai jangka waktu yang telah ditetapkan. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa hak pakai yang dapat diberikan di atas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah hak milik diberikan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbaharui.

Hak milik sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya merupakan hak atas tanah yang turun temurun, terkuat serta terpenuh menjadi kelebihan hak milik dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya sehingga menimbulkan tingginya minat Warga Negara Asing untuk dapat mempunyai hak milik atas tanah. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang telah dijelaskan sebelumnya, dapat dipahami bahwa Warga Negara Asing tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Upaya yang dilakukan secara umum oleh Warga Negara Asing untuk mendapatkan Hak milik atas tanah yang hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum tertentu di Indonesia adalah dengan membuat perjanjian *nominee*.

Perjanjian didefinisikan secara yuridis berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa, “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian harus mengacu pada dasar otentik, dimana perjanjian haruslah dapat dipakai sebagai bukti yang kuat sebagai bentuk kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait di dalamnya.⁴ Subekti⁵ dalam bukunya juga menjelaskan bahwa, pengertian perjanjian adalah “suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.

Indonesia pada dasarnya merupakan negara yang memberikan kebebasan kepada para individu dalam menentukan hubungan hukumnya. Kebebasan tersebut dapat terlihat dalam Buku III *Burgelijk Wetboek* (untuk selanjutnya disebut “BW”) yang menganut sistem terbuka. Asas kebebasan maupun sistem terbuka dalam Buku III BW disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai

⁴ Andina Damayanti Saputri, “Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia”, Jurnal Repertorium, Vol. II, No. 2, Juli-Desember 2015, hal.99

⁵ Subekti, (Selanjutnya disebut Subekti-I), *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal. 1.

undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan.⁶ Dengan asas kebebasan kontrak yang dianut dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, masyarakat umum dapat membuat perjanjian baik yang diatur maupun tidak diatur secara khusus dalam ketentuan perundang-undangan dengan tetap memperhatikan aturan yang berlaku.

Perjanjian yang dibuat antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia tersebut merupakan perjanjian yang dikenal dengan istilah perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengelompokkan perjanjian menjadi 2 jenis yang ketentuannya diatur dalam Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu perjanjian yang dalam undang-undang diatur atau diberikan nama secara khusus yang dikenal sebagai perjanjian bernama dan perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang yang dikenal sebagai perjanjian tidak bernama. Perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang, sehingga termasuk dalam kelompok perjanjian tidak bernama.

Perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang dibuat dengan materi yang didalamnya menyatakan bahwa nama dari Warga Negara Indonesia digunakan sebagai pemilik dari tanah pada sertifikat hak milik untuk melakukan pembelian aset tanah maupun properti di Indonesia menggunakan uang dari pihak Warga

⁶ Subekti, (Selanjutnya disebut Subekti-II), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal. 127.

Negara Asing. Perjanjian *nominee* tersebut biasanya mengatur mengenai nama Warga Negara Indonesia yang hanya dipinjam untuk dicatatkan sebagai pemilik dari tanah hak milik pada sertifikat Hak Milik atas Tanah, dan diterangkan pula bahwa pemilik sebenarnya dari tanah tersebut adalah Warga Negara Asing.

Selain mengatur mengenai kepemilikan dari tanah hak milik, perjanjian *nominee* biasanya juga memuat mengenai kewenangan yang diberikan Warga Negara Indonesia untuk sepenuhnya dimiliki oleh Warga Negara Asing untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum terhadap tanah hak milik tersebut. Dibuatnya perjanjian *nominee* dalam hal ini bertujuan agar pihak Warga Negara Asing terlindung dari ketentuan yang berlaku dalam Pasal 21 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai subjek dari hak milik atas tanah. Pembuatan perjanjian *nominee* seperti sebagaimana telah disampaikan sebelumnya merupakan penyelundupan hukum, karena hal yang diatur di dalamnya bertentangan dengan ketentuan yang berlaku di Indonesia yakni Undang-Undang Pokok Agraria.

Banyak tindakan hukum yang dilakukan orang berkaitan dengan adanya jaminan akan kepastian hukum sehingga dibutuhkan alat bukti yang terkuat, yaitu perbuatan hukum tersebut dituangkan di dalam akta notaris.⁷ Sehingga perjanjian *nominee* antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia terkait kepemilikan tanah ini tidak dapat dilepas-pisahkan dari peran seorang Notaris.⁸ Dalam menjalankan jabatannya, Notaris dituntut untuk melangsungkan tugasnya

⁷ Herlien Budiono (Selanjutnya disebut Herlien Budiono-I), *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan: Buku Kedua*, (Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 2013), hal. 220.

⁸ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hal. 402.

dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris terhadap setiap kewenangan yang diberikan kepadanya. Notaris memerlukan kehati-hatian dalam membuat akta secara notariil agar akta yang dibuatnya tidak mengandung cacat secara yuridis.

Secara umum, para pihak baik Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia yang terlibat dalam pembuatan perjanjian *nominee* pada praktiknya menggunakan jasa seorang Notaris dalam melegalkan perjanjian *nominee* tersebut. Adanya peran notaris dalam pembuatan perjanjian *nominee* tersebut diharapkan dapat memperkuat perjanjian yang telah dikehendaki oleh para pihaknya. Akta-akta yang dibuat baik oleh Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah umumnya tergantung kepada kesepakatan bersama dengan pertimbangan-pertimbangan yang disampaikan oleh Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian.⁹ Perjanjian pokok yang disertai dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan tanah Hak Milik oleh Warga Negara Asing tersebut menandakan bahwa, secara tidak langsung melalui perjanjian yang dibuat secara notariil, telah terjadi penyelundupan hukum.¹⁰

Contoh kasus mengenai praktik perjanjian *nominee* di masyarakat Indonesia yakni berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 4223 K/Pdt/2022 yang terjadi di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Kasus

⁹ Yosia Hetharie, "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Jurnal SASI, Vol. 25, No. 1, Januari-Juni 2019, hal. 29.

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono, (Selanjutnya disebut Maria S.W. Sumardjono-II), *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan: bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007), hal. 17.

ini bermula dari adanya perjanjian *nominee* yang dibuat antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing terkait dengan kepemilikan hak milik di Indonesia, diawali dengan David John Lock (Penggugat I) dan Istrinya Ann Lilian Lock (Penggugat II) yang melayangkan gugatan kepada Anak Agung Gede Oka Yuliartha (Tergugat). Para penggugat merupakan pasangan berkewarganegaraan Australia.

Mulanya, para penggugat dan tergugat memiliki hubungan hukum yang diawali pada sebuah kepercayaan dalam pembelian tanah. Penggugat I kemudian memberikan sejumlah uang kepada Tergugat selaku seorang Warga Negara Indonesia untuk membeli sebidang tanah seluas 200 m² dan 1.150 m². Selain untuk membeli sebidang tanah, uang yang diberikan oleh para penggugat juga digunakan untuk mendirikan bangunan Villa Puncak Bukit di atas bidang tanah tersebut. Sertifikat bidang tanah tersebut kemudian terbit dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas dengan luas 200 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas dengan luas 1.150 m² yang kedua-duanya tercatat atas nama Tergugat.

Kemudian pada tanggal 20 September 2005 dibuatlah Akta Notaris No. 10 dan No. 12 dihadapan Notaris/PPAT Anak Agung Bagus Putrajaya (Turut Tergugat I) yang menyatakan bahwa nama Tergugat tercatat dalam kedua Sertifikat Hak Milik dan hanyalah dipinjam namanya sebagai persyaratan legal formil dalam pendaftaran hak milik. Salah satu pasal dalam perjanjian tersebut berbunyi “Bahwa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah Pihak Kedua sedangkan Pihak Pertama hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja, secara sukarela dan Cuma-

Cuma untuk kepentingan dan guna Pihak Kedua, dan dengan demikian maka segala resiko atas tanah hak tersebut ada pada Pihak Kedua sepenuhnya, demikian pula segala keuntungan menjadi haknya Pihak Kedua sepenuhnya, sedangkan Pihak Pertama sama sekali tidak dapat dibebani resiko sedikitpun serta tidak berhak atas keuntungan yang didapat”. Dikarenakan Akta Notaris No. 10 dan No. 12 yang dibuat dihadapan Notaris selaku Turut Tergugat I bertentangan dengan hukum, maka akta tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Perjanjian *nominee* ini pada praktiknya banyak menimbulkan permasalahan hukum. Meskipun perjanjian *nominee* yang dibuat oleh para pihak seperti dalam contoh kasus yang telah disampaikan bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, perjanjian tersebut sering kali diterapkan khususnya mengenai Warga Negara Asing yang berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak dapat menjadi subjek hak milik atas tanah. Perjanjian *nominee* ini dibuat dengan tujuan agar Warga Negara Asing tersebut dapat memiliki maupun menguasai hak milik atas tanah di wilayah Negara Republik Indonesia.

Adanya perjanjian *nominee* antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia tersebut telah menimbulkan penyelundupan hukum terhadap kepemilikan tanah di wilayah Indonesia. Perjanjian ini belum diatur secara tegas dan khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun pada kenyataannya telah tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Keberadaan akta

yang didalamnya mengatur mengenai perjanjian *nominee* melibatkan keberadaan Notaris dalam pembuatan aktanya yang mengakibatkan kerugian terhadap para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan pemaparan di atas, mendorong keingintahuan penulis untuk menulis tesis yang berjudul “Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian *Nominee* (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4223 K/Pdt/2022)”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan sebelumnya, pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan perjanjian *nominee* dalam Hukum di Indonesia?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian *nominee* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4223 K/Pdt/2022?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk memecahkan persoalan hukum mengenai pengaturan perjanjian *nominee* dalam Hukum di Indonesia
2. Untuk memecahkan persoalan hukum mengenai akibat hukum pembatalan perjanjian *nominee* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4223 K/Pdt/2022

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat terhadap perkembangan terkait dengan ilmu pengetahuan secara umum dan yang berhubungan dengan ilmu kenotariatan khususnya mengenai praktik perjanjian *nominee* terhadap kepemilikan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing yang akta perjanjiannya dibuat oleh Notaris dengan menggunakan nama Warga Negara Indonesia dalam pencatatan kepemilikannya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat terhadap pengetahuan bagi masyarakat umum, akademisi, maupun praktisi dalam bidang hukum kenotariatan di Indonesia khususnya mengenai praktik perjanjian *nominee* terhadap kepemilikan tanah hak milik oleh Warga Negara Asing yang dibuat secara notariil.

Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat sebagai pedoman penelitian lainnya dikemudian hari.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab I dalam penelitian ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II dalam penelitian ini diuraikan mengenai tinjauan teori dan tinjauan konseptual yang relevan dengan topik penelitian. Tinjauan teori akan menguraikan mengenai teori tentang akibat hukum, teori tentang perjanjian, teori tentang hak atas tanah, teori tentang Notaris, teori tentang warga negara asing, teori tentang kerugian, teori tentang bentuk pertanggungjawaban Notaris serta tinjauan konseptual mengenai perjanjian *nominee* di Indonesia.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab III dalam penelitian ini diuraikan mengenai jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV HASIL ANALISIS DAN KESIMPULAN

Bab IV dalam penelitian ini diuraikan mengenai hal yang berkaitan dengan rumusan masalah yang diajukan oleh penulis, yaitu pengaturan perjanjian *nominee* dalam Hukum di Indonesia serta akibat hukum pembatalan perjanjian *nominee* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4223 K/Pdt/2022.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab V dalam penelitian ini diuraikan mengenai kesimpulan yang merupakan hasil dari analisis penelitian dan saran yang merupakan pendapat penulis berdasarkan hasil dari penelitian ini.