

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara kepulauan yang terkenal akan keanekaragaman budaya dan sumber daya alam yang melimpah. Secara geografis kepulauan Indonesia terletak di antara $5^{\circ}54' 08''$ bujur utara hingga $11^{\circ}08' 20''$ bujur selatan dan $95^{\circ}00' 38''$ sampai $141^{\circ}01' 12''$ bujur timur. Indonesia sebagai negara kepulauan secara yuridis diatur dalam Pasal 25A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) bahwa, “Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah sebuah negara kepulauan yang berciri nusantara dengan wilayah yang batas-batas dan hak-haknya ditetapkan dengan undang-undang” (Alfath, 2020:217).

Ketentuan dalam Pasal 25A UUD NRI 1945 tersebut dapat dimaknai sebagai kedaulatan yang dimiliki negara terhadap wilayah hukumnya untuk menentukan batas-batas dan hak-hak yang ditetapkan dengan undang-undang. Berbicara mengenai wilayah dan sumber daya alam erat kaitannya dengan kehidupan masyarakat Indonesia, dewasa ini pemanfaatan sumber daya alam oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari menjadi suatu hal yang sudah melekat dalam kehidupannya. Salah satu sumber daya alam yang berperan penting dalam kehidupan masyarakat adalah tanah.

Dalam kehidupan sehari-hari, tanah mampu memberikan manfaat dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat, misalnya mendirikan rumah untuk tempat berlindung, membangun pertanian atau perkebunan sebagai mata pencaharian dan memenuhi kebutuhan pangan serta berbagai aktivitas lainnya yang berguna bagi kelangsungan hidupnya (Windari, 2018:22).

Selain itu, tanah dianggap sangat penting bagi keberlangsungan hidup manusia, tidak hanya dalam konteks pemerintahan formal, tetapi juga berdampak bagi struktur administratif yang berhubungan dengan berbagai jenis lembaga, misalnya dalam sektor swasta, bisnis (Kurniawan, 2017:35) dan mengingat berbagai aspeknya juga berperan demi meningkatkan banyak aspek lainnya, seperti sosial budaya, politik, ekonomi serta pertahanan dan keamanan (Limbong, 2017:1). Sebagian besar pemenuhan kebutuhan primer manusia memiliki hubungan yang erat dengan tanah dan tak dapat dipisahkan.

Dengan berbagai manfaat yang diberikan kepada masyarakat, sudah sepatutnya tanah harus dikelola, dimanfaatkan dan dipelihara sebaik-baiknya untuk kesejahteraan masyarakat, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, yakni “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Makna bumi menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan permukaan bumi. Pengertian tanah disini bukan berarti mengatur tanah didalam seluruh aspeknya, melainkan dari sisi yuridis tanah disebut juga dengan Hak Tanah sebagai bagian dari bumi sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu berdasar atas hak menguasai dari Negara ditentukan dengan 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-orang lain serta badan-badan hukum (Santoso, 2017:42).

Dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA jika bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tatanan yang

tertinggi dikuasai oleh negara. Maksud dari negara menguasai tanah artinya bukan tanahnya dimiliki oleh negara, melainkan negara memiliki kuasa dalam mengatur distribusi hak atas tanah yang dapat diberikan serta hubungan hukum yang timbul atas suatu tanah. Berdasarkan pemaparan tersebut, dapat disimpulkan bahwa ketergantungan manusia dalam pemanfaatan sumber daya alam terkhususnya tanah sangat besar dan sudah seharusnya pengelolaan dan pemanfaatan tanah harus efektif untuk memberikan manfaat bagi masyarakat dan negara, karena tanah juga memiliki fungsi yang strategis dari segi sumber daya alam maupun bagi dinamika pertumbuhan dan pembangunan Negara (Supriyadi, 2016:14).

Kemudian, dalam sistem pertanahan, Indonesia menganut asas nasionalitas sebagaimana disebutkan dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwasanya: “Hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa” (Harsono, 2005:32). Ketentuan yang mempertegas penjelasan Pasal 9 ayat (1) UUPA mengenai subjek penguasaan hak atas tanah tercantum dalam Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa:

- 1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan

kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- 4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiaya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Selanjutnya, dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa “Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiaya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”. Oleh karena itu hak milik atas suatu tanah tidak dapat diberikan dan/atau dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA) dan maupun pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum.

Pengertian dari WNA berdasarkan Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian yaitu “Orang yang bukan Warga Negara Indonesia”. Dengan adanya asas nasionalitas tersebut dalam UUPA mempertegas hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang mempunyai hak atas tanah di Indonesia. Dengan kata lain, bagi Warga Negara Asing (WNA) berlaku larangan terhadap kepemilikan atas tanah dengan hak milik serta berlaku pula bagi setiap badan hukum yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah. Hal ini dimaksudkan sebagai langkah untuk menghindari agar tanah di Indonesia yang dikuasai oleh negara atau milik perorangan sebagai Warga Negara Indonesia tidak habis dikuasai oleh Warga Negara Asing yang ingin membangun usaha maupun ingin bertempat tinggal di Indonesia.

Bila hal ini tidak dijaga dan tidak adanya ketentuan perundang-undangan yang mengatur, maka dalam jangka panjang tidak bisa dipungkiri bila dikemudian hari akan banyak Warga Negara Asing yang menguasai tanah di Indonesia, baik sebagai tempat tinggal maupun menjadi ladang usaha mereka dalam bentuk industri, restoran maupun menguasai dalam bidang pariwisata. Dengan demikian masyarakat akan merasa seperti didatangi oleh penjajah, yang dengan sewenangnya dapat menguasai setiap sudut lahan yang memiliki potensi dan nilai ekonomi. Akibatnya, kesejahteraan bagi masyarakat akan berkurang bahkan tidak ada. Oleh karena itu Hak Milik oleh WNA di Indonesia dengan tegas dilarang oleh undang-undang.

Namun demikian hal tersebut seakan bukanlah sebagai kendala bagi warga negara asing untuk berinvestasi dengan mekanisme diluar ketentuan

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Indonesia sebagai salah satu destinasi pariwisata wisatawan mancanegara yang diyakini menjadi faktor ramainya investor yang masuk untuk berinvestasi di sektor pariwisata, baik dalam bentuk penginapan/hotel, villa maupun bar dan restoran. Saat ini akta notariil bahkan bisa menjadi senjata bagi WNA dalam menguasai tanah di Indonesia, sehingga hal ini telah melewati batasan-batasan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini WNA memanfaatkan masyarakat setempat yaitu warga negara Indonesia yang memiliki Hak Milik atas tanah untuk saling mengikatkan diri dalam instrumen perjanjian *nominee* (Azhari, 2018:44).

Perjanjian *nominee* atau *nominee trustee agreement* ini dibuat secara akta notariil, yaitu terjadinya perjanjian pinjam nama oleh Warga Negara Asing dalam pembelian suatu tanah/lahan dengan menggunakan nama warga negara Indonesia (Winardi, 2017:65). Mekanisme pada konsep di atas dimanifestasikan ke dalam hubungan hukum antara WNI dengan WNA dalam hal perjanjian kepemilikan tanah. Pada praktiknya, perjanjian tersebut mengatur pemilik tanah adalah seorang WNI dengan investasi kepemilikan berasal dari dana WNA. Kepemilikan yang dimaksud adalah kepemilikan secara tidak langsung, yakni suatu hubungan hukum antara WNI dengan WNA dalam bentuk perjanjian *nominee*. Perjanjian tersebut berisi pernyataan status kepemilikan hak atas tanah menjadi milik seorang WNI atau menggunakan nama WNI di dalam akta perjanjian, namun secara faktual segala bentuk penguasaan atau pengelolaan secara penuh dimiliki oleh WNA.

Dengan kata lain, suatu perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni WNA dengan WNI, dengan maksud agar WNA tersebut dapat menguasai (memiliki) hak milik atas tanah secara *de facto*, namun secara legal-formal (*de jure*) tanah Hak Milik tersebut diatasnamakan WNI. Dengan kata lain, WNI hanya dipinjam namanya oleh WNA (Sodiki, 2009:132).

Seperti halnya kasus yang diangkat oleh penulis mengenai perjanjian *nominee* dalam Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin dimana WNA atas nama David John Lock dan Ann Lilian Lock dalam putusan ini disebut sebagai penggugat menggugat Anak Agung Gede Oka Yuliartha (WNI) sebagai tergugat. Dalam putusan ini, Penggugat menjelaskan bahwa Penggugat awalnya mendanai Tergugat untuk membeli tanah dan mendirikan Villa Puncak Bukit (*Hilltop Hideaway*) di atas tanah tersebut yang berlokasi di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Para Penggugat membeli beberapa bidang tanah dengan menggunakan uang mereka, salah satunya adalah tanah seluas 200 m² yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2659 yang terdaftar atas nama Tergugat. Selain itu, terdapat juga sebidang tanah seluas 1.150 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2725 yang juga tercatat atas nama Tergugat.

Penggugat menjelaskan bahwa dalam proses pembelian tanah-tanah tersebut, mereka menggunakan atau meminjam nama Tergugat sebagai syarat formal dalam pendaftaran Hak Milik. Berdasarkan fakta ini, kemudian

disusun Akta Perjanjian Nomor 10 tertanggal 20 September 2005, Akta Perjanjian Nomor 12 tertanggal 20 September 2005, Akta Kuasa Nomor 11 tertanggal 20 September 2025 dan Akta Kuasa Nomor 13 tertanggal 20 September 2025 secara notariil antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H., untuk menegaskan hak-hak keperdataan Penggugat sekaligus memperjelas posisi Tergugat terkait dengan pembelian dua bidang tanah.

Pada tahun 2009, Penggugat menyerahkan pengelolaan Villa yang dibangun di atas tanah tersebut kepada Tergugat dengan Tergugat berkewajiban memberikan laporan bulanan secara rutin. Namun, Tergugat tidak memberikan laporan sebagaimana yang telah disepakati. Karena tidak kunjung menerima laporan dari Tergugat, penggugat akhirnya memutuskan menjual Villa tersebut pada Mei 2017 dengan hasil penjualan akan dibagi kepada Tergugat setelah pengembalian modal milik Penggugat. namun tergugat menolak menjual villa dan bahkan menghalangi akses penggugat ke villa tersebut. Setelah empat upaya mediasi gagal, penggugat menuntut kerugian materiil berupa kehilangan manfaat investasi senilai kurang lebih 9 miliar dan Para Penggugat menyatakan Tergugat telah melanggar hak subjektifnya selaku pemilik dana dan meminta agar dilakukan sita jaminan terhadap harta benda tidak bergerak yang tertulis atas nama Tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2659/Desa Mas dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2725/Desa Mas yang keduanya tercatat atas nama Tergugat.

Dalam pembelaannya, tergugat menyatakan bahwa selama dua tahun penggugat tidak menanggung biaya operasional Villa yang pada akhirnya

ditanggung oleh orang tua Tergugat dengan total biaya sebesar 70 juta rupiah yang didapatkan dengan cara meminjam di LPD Desa Adat Mas Ubud. Tergugat juga menyebutkan bahwa gaji ayahnya sebagai manajer Villa dengan total 1 miliar rupiah tidak pernah dibayarkan, dan menyatakan Penggugat mengklaim kepemilikan Villa secara sepihak, tanpa mempertimbangkan jerih payah Tergugat dan utang Penggugat kepada Tergugat.

Permasalahan tersebut menegaskan bahwa jual beli dua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2659/Desa Mas seluas 200 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2725/Desa Mas seluas 1.150 m² yang dilakukan oleh Tergugat dan diikuti dengan dibuatnya Akta Perjanjian Nomor 10 tertanggal 20 September 2005 dan Akta Perjanjian Nomor 12 tertanggal 20 September 2005 secara notariil antara Para Penggugat dengan Tergugat dibelakangnya terkait penegasan hak keperdataan Para Penggugat, sekaligus menegaskan kapasitas Tergugat hanya dipakai/dipinjam nama saja telah jelas menunjukkan terjadi upaya penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan tujuan untuk mensiasati pembelian tanah tersebut agar penguasaan tanah berada ditangan Para Penggugat yang dalam hal ini merupakan Warga Negara Asing.

Berdasarkan pemaparan diatas, dapat kita simpulkan bahwasanya pelaksanaan UUPA masih belum berhasil mencegah praktik perjanjian *nominee* yang dapat merugikan kepentingan nasional. Salah satu faktor yang mempengaruhi kurang efektifnya penerapan undang-undang ini yaitu ketidakjelasan atau celah hukum yang dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang

berusaha menghindari ketentuan tersebut. Perjanjian *nominee* pada kenyataannya dilakukan di hadapan Notaris. Notaris memiliki peran penting dalam mengatasi penyalahgunaan peminjaman nama (*nominee*) terkait kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Indonesia. Notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan keaslian akta dengan pemeriksaan yang teliti atas dokumen properti dan apabila ditemukan indikasi pelanggaran hukum dalam transaksi tersebut, secara etis, Notaris wajib menolak menandatangani dokumen yang tidak sah dan melaporkan hal tersebut.

Sebagai pejabat umum, seharusnya Notaris berkewajiban untuk bertanggungjawab terhadap segala macam bentuk dari akta yang telah dibuat dengan tujuan melindungi masyarakat dari potensi penyalahgunaan kekuasaan. Banyaknya jumlah Notaris yang terlibat dalam pembuatan perjanjian *nominee* menunjukkan bahwa mereka cenderung mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku. Tindakan tersebut bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa seorang Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan dapat menjaga kepentingan para pihak yang bersangkutan dalam pembuatan akta notariil.

Notaris sebagai pihak yang terlibat dalam pembuatan akta perjanjian *nominee*, memiliki tanggung jawab pada aspek perdata, pidana, dan maupun dalam Kode Etik Notaris serta UUJN. Kesalahan dalam perjanjian *nominee* dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian dan menimbulkan dampak hukum.

Berdasarkan hal tersebut, terdapat kekosongan norma yang mengatur mengenai larangan terhadap Notaris dalam membuat akta notariil (akta perjanjian *nominee*) terkait kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia. Oleh karena itu, diperlukan adanya regulasi yang secara spesifik mengatur mengenai hal tersebut, khususnya pada Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris agar tidak terjadi penyalahgunaan atau kerugian yang ditimbulkan oleh perjanjian *nominee*, terutama yang berhubungan dengan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Selain itu juga untuk mewujudkan sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dimana seorang Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak-pihak terkait dalam perbuatan hukum.

Berdasarkan dari pemaparan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA NOTARIIL (AKTA PERJANJIAN NOMINEE) DALAM PUTUSAN NOMOR 259/PDT.G/2020/PN.GIN”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, adapun beberapa permasalahan yang diidentifikasi oleh penulis yakni sebagai berikut:

1. Kurangnya pengawasan dan penegakan hukum terhadap kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat

- (1), Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA sehingga berlaku larangan bagi Warga Negara Asing untuk memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia sehingga mudah untuk dilakukan penyelundupan hukum dalam perjanjian tersebut.
2. Tidak adanya pengaturan yang jelas dan tegas yang mengatur mengenai larangan terhadap Notaris dalam membuat akta notariil (akta perjanjian *nominee*) terkait kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia yang dapat menimbulkan kerugian terhadap para pihak yang bersangkutan dan juga negara.
 3. Kurangnya sikap tegas dari para Notaris untuk dapat memilih dan menolak membuat akta kepemilikan tanah apabila akta tersebut terindikasi melanggar ketentuan dalam undang-undang yang dapat merugikan para pihak dan negara seperti halnya perjanjian *nominee*.
 4. Dampak praktik pembuatan perjanjian *nominee* terhadap integritas, pertanggungjawaban dan kepatuhan Notaris terhadap Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

1.3 Pembatasan Masalah

Dalam penulisan karya ilmiah, diperlukan adanya penekanan terhadap pokok - pokok pembahasan yang akan dibahas dalam karya ilmiah tersebut. Hal ini sangat diperlukan untuk menghindari penjelasan yang menyimpang dari pokok-pokok permasalahan yang telah dirumuskan sehingga dapat diuraikan secara sistematis dan terstruktur. Maka dari itu, untuk menghindari

hal-hal tersebut perlu diberikan batasan-batasan mengenai ruang lingkup yang akan dibahas.

Pembatasan masalah yang akan dibahas dalam karya ilmiah ini yaitu berfokus pada kajian mengenai pertanggungjawaban Notaris terhadap pembatalan akta notariil (akta perjanjian *nominee*) terkait kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia ditinjau dari Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Penelitian ini juga dibatasi pada analisis putusan pengadilan, yaitu Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin. Putusan ini dipilih karena berkaitan dengan topik permasalahan yang sedang dibahas oleh penulis.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan diatas, penulis merangkum rumusan masalah yang akan menjadi fokus dalam penelitian ini yang diuraikan sebagai berikut:

1. Bagaimana pertanggungjawaban Notaris terhadap pembatalan akta notariil (akta perjanjian *nominee*) atas Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin?
2. Bagaimana akibat hukum atas pelanggaran kode etik dan UUJN oleh Notaris dalam pembuatan akta notariil (akta perjanjian *nominee*) atas kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menemukan, mengembangkan serta menguji pengetahuan dengan maksud untuk memperluas ilmu

pengetahuan yang ada. Maka dari itu tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah yang disebutkan diatas yakni sebagai berikut:

1.5.1 Tujuan Umum

Secara umum tujuan penelitian ini adalah agar penulis dapat menganalisis, mengidentifikasi, dan memberikan sebuah konteks penting mengenai pertanggungjawaban Notaris terhadap pembatalan akta notariil (akta perjanjian *nominee*) atas Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin ditinjau dari Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

1.5.2 Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana pertanggungjawaban Notaris terhadap pembatalan akta notariil (akta perjanjian *nominee*) atas Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin.
- b. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana akibat hukum atas pelanggaran kode etik dan UUJN oleh Notaris dalam pembuatan akta notariil (akta perjanjian *nominee*) atas kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia.

1.6 Manfaat Penelitian

Adapun beberapa manfaat yang ingin dicapai oleh penulis dalam pembuatan karya ilmiah ini, antara lain:

1.6.1 Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini, penulis ingin memberikan masukan terhadap pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum pertanahan, terutama mengenai konsep, regulasi, dan implementasi praktis dari perjanjian nominee ini, sehingga penelitian ini dapat mengisi celah pengetahuan yang ada dalam literatur hukum. Penelitian ini juga dapat menjadi landasan bagi penyusunan kebijakan yang lebih efektif dan memberikan pemahaman yang lebih baik dalam menyelesaikan permasalahan mengenai kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia yang didasarkan pada perjanjian *nominee*. Selain itu, dalam penelitian ini, penulis juga menyajikan analisis mendalam dan data normatif, sehingga penelitian ini dapat memperkaya diskusi teoritis yang ada dan membantu akademisi serta praktisi hukum dalam memahami isu-isu terkait.

Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan masukan bagi para untuk dapat mengimplementasikan tugas dan wewenang sebagaimana terdapat dalam Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagai langkah untuk menghindari adanya praktik-praktik perjanjian *nominee* yang menimbulkan kerugian terhadap para pihak yang terlibat dan juga negara.

1.6.2 Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat dan sebagai sarana untuk memperluas wawasan mengenai larangan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing di indonesia dengan perjanjian *nominee* sebagaimana diatur dalam UUPA sebagai langkah untuk menghindari agar tanah di Indonesia yang dikuasai oleh negara atau milik perorangan sebagai Warga Negara Indonesia tidak habis dikuasai oleh Warga Negara Asing yang ingin membangun usaha maupun ingin bertempat tinggal di Indonesia serta untuk menjaga keberadaan dan keutuhan lahan tanah bagi generasi bangsa Indonesia di masa mendatang.

b. Bagi Pemerintah/Aparat Penegak Hukum

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan pemerintah ataupun bagi aparat penegak hukum untuk memaksimalkan peranannya serta efektivitas penegakan hukum megenai kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing di indonesia dengan perjanjian *nominee* yang dilarang oleh UUPA agar kedepannya tidak ada lagi permasalahan atau kasus serupa yang dapat merugikan negara dan masyarakat.

c. Bagi Notaris/PPAT

Dengan adanya penelitian ini, kedepannya, dapat memberikan masukan bagi para Notaris untuk dapat

mengimplementasikan tugas dan wewenang sebagaimana terdapat dalam Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagai sebagai upaya preventif untuk menghindari keterlibatan Notaris dalam pembuatan akta perjanjian *nominee* yang menimbulkan kerugian terhadap para pihak yang bersengketa dan juga negara. Sehingga nantinya Notaris dapat memilah dan menolak membuat akta kepemilikan tanah apabila akta tersebut terindikasi melanggar ketentuan dalam undang-undang yang dapat merugikan para pihak dan negara seperti halnya perjanjian *nominee*.

d. Bagi Penulis

Dengan adanya penulisan karya ilmiah ini, penulis mampu mengembangkan kemampuan diri dalam membuat karya ilmiah sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah. Penulis juga mendapatkan banyak pengetahuan terkait hukum pertanahan, terkhususnya dalam Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Notariil (Akta Perjanjian *Nominee*) Dalam Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin, yang dimana dapat digunakan penulis sebagai dasar pegangan serta sarana pembelajaran yang kedepannya dapat penulis kembangkan lagi sehingga bisa mengantarkan penulis meraih gelar serta pengembangan karir profesi sesuai disiplin ilmu yang ditempuh selama pendidikan.