

KEABSAHAN DAN KEKUATAN MEGIKAT PERJANJIAN *NOMINEE* YANG DIBUAT OLEH NOTARIS UNTUK KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WNA DALAM SISTEM HUKUM PERJANJIAN INDONESIA

Oleh:

Andi Ulfah Tiara Patunru¹, Ari Hernawan²

INTISARI

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis secara normatif mengenai Keabsahan dan kekuatan mengikat perjanjian *nominee* yang dibuat oleh notaris untuk kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA dalam sistem hukum perjanjian Indonesia dan Keberadaan perjanjian *nominee* ditinjau dari asas-asas hukum perjanjian Indonesia.

Penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian hukum yang bersifat normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data sekunder diperoleh dengan cara studi kepustakaan sedangkan data primer diperoleh melalui wawancara. Wawancara dilakukan terhadap narasumber dari Notaris dan Dosen Fakultas Hukum yang relevan dengan penelitian ini. Seluruh data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif dan penyajian data secara dekriptif.

Berdasarkan dari penelitian perjanjian pinjam nama (*nominee*) mengenai kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum, karena perjanjian tersebut bertujuan untuk menghindari ketentuan larangan bagi WNA untuk memiliki hak milik atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA. Perjanjian tersebut juga melanggar Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat obyektif suatu perjanjian, sehingga berakibat batal demi hukum. Sehingga perjanjian tersebut tidak absah dan tidak memiliki kekuatan mengikat karena telah melanggar substansi dari UUPA khususnya dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Perjanjian *nominee* mengenai kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA apabila ditinjau dari asas-asas hukum perjanjian, ketika ditelusuri lebih lanjut maka perjanjian *nominee* tersebut melanggar asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas *pacta sun servanda*, asas konsensualisme, dan asas kepribadian (*personalia*). Tetapi asas yang paling utama dilanggar adalah asas itikad baik, karena memang asas tersebut yang merupakan esensi dari perjanjian yang harus diperhatikan oleh para pihak yang akan membuat perjanjian.

Kata kunci : Perjanjian *Nominee*, Notaris, Hak Milik Atas Tanah, WNA

¹Jalan Melati No 15, Kab Bulukumba, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, ulfahtyara@yahoo.co.id

²Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**THE VALIDITY AND THE BINDING STRENGTH OF *NOMINEE*
AGREEMENTS MADE BY A NOTARY FOR PROPERTY RIGHTS ON LAND
OWNERSHIP BY FOREIGNERS IN THE LEGAL SYSTEM OF INDONESIAN
AGREEMENT**

By:

Andi Ulfah Tiara Patunru³, Ari Hernawan⁴

ABSTRACT

This research was aimed to know and analyze normatively the validity and the binding strength of nominee agreements made by a notary for property rights on land ownership by foreigners in the legal system of Indonesian agreement and also the existence of a nominee agreement in terms of legal principles of Indonesian agreement.

This legal research used a juridical normative method includes legal research conducted by observing literature material. The data used are the primary data and secondary data. Secondary data obtained by literature study while primary data obtained through interviews. The interview was conducted from the interviewer of the notary and lecture at the Faculty of law relevant to this research. All data collected were analyzed qualitatively and the presentation of data in descriptive.

Based on the research of the nominee agreement on the ownership of land ownership by foreigners, it can be categorized as a legal smuggling, because the agreement aims to avoid the provision of prohibition for foreigners to own land rights as regulated in Article 21 paragraph (1) of Basic Agrarian Law. The Agreement also violates Article 1320 of the Civil Code regarding the objective requirements of an agreement, thereby resulting null and void. So the agreement is not valid and does not have binding power because it has violated the substance of Basic Agrarian Law specifically in Article 26 paragraph (2) UUPA. The nominee agreement on the ownership of land ownership by foreigners when viewed from the principles of the agreement law, when further explored, the nominee agreement violates the principle of freedom of contract, good faith principle, pacta sun servanda principle, consensualism principle, and personality principle. But the principal principle violated is the principle of good faith, because that principle is the essence of the agreement that must be considered by the parties who will make the agreement.

Keywords: Nominee Agreement, Notary, Land Ownership Rights, Foreigner

³Jalan Melati No 15, Kab Bulukumba, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, ulfahtyara@yahoo.co.id

⁴Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada