

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PINJAM NAMA PADA JUAL BELI TANAH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 Jo. PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

Oleh: Yoshua Putra Dinata Naiborhu¹, Taufiq El Rahman²

INTISARI

Penelitian hukum ini memiliki 2 (dua) tujuan. Pertama untuk menganalisis dan memahami keabsahan perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah. Kedua menganalisis dan mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang membeli tanah dengan perjanjian pinjam nama.

Penelitian ini merupakan penelitian yang menggunakan metode penelitian hukum normatif sedangkan sifat penelitiannya deskriptif. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan dokumen. Penelitian hukum normatif menggunakan data hukum sekunder sebagai data primer yang didukung oleh data hukum primer sebagai data sekunder yang dilakukan dengan melakukan wawancara dengan narasumber. Data yang didapat tersebut kemudian dianalisis menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitan serta analisis yang dilakukan, penulis memperoleh 2 (dua) hasil pembahasan. Pertama, UUPA Jo PP 24 Tahun 97 tidak mengakui dan tidak mengakomodir keabsahan perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (1) UUPA Jo. Pasal 32 Ayat (1) PP 24 Tahun 97 yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pasal 5 UUPA juga menyatakan Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat. Hukum perjanjian berdasarkan hukum adat juga tidak mengenal perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah. Diktum Nomor 4 UUPA Mencabut Buku ke-II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotek. Perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah juga tidak sejalan dengan Asas itikad baik dan Asas keseimbangan pada perjanjian. Kedua, perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dibagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pelindungan hukum preventif yaitu membuat perjanjian pinjam nama dengan akta notariil dan akta pernyataan sebagai bentuk pelindungan hukum tambahan. Peran aktif notaris juga diperlukan dalam informasi, penyuluhan dan edukasi hukum terhadap pihak yang akan membeli tanah dengan perjanjian pinjam nama. Pelindungan hukum represif dengan cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan maupun di luar pengadilan/non-litigasi.

Kata kunci : Perjanjian, Pinjam Nama, Jual Beli Tanah.

¹ Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

**JURIDICIAL ANALYSIS OF NOMINEE AGREEMENT ON LAND
SELLING REVIEWED BY LAW NUMBER 5 OF 1960 ON BASIC
AGRARIAN PRINCIPLES Jo. GOVERNMENT REGULATION NUMBER
24 OF 1997 ON LAND REGISTRATION**

By: Yoshua Putra Dinata Naiborhu³, Taufiq El Rahman⁴

ABSTRACT

This legal research has 2 (two) objectives. First, to analyze and understand validity and legal consequences of nominee agreement of buying and selling lands in Indonesia. Second, to analyze and to understand of legal protection to land buyer which buying lands with nominee agreement.

This research conducted using normative legal research methods. This type of research is descriptive. Normative legal research is using secondary legal data as primary data obtained through literature and document studies. Supported by primary legal data as secondary data which is obtained through conducting interviews with sources. The data obtained were then analyzed using qualitative analyzing.

Based on the results of research and analysis conducted, the authors obtained 2 (two) results of the discussion. First, UUPA Jo PP 24 of 97 does not recognize and does not accommodate the validity of the nominee agreement on the sale and purchase of land based on Article 19 Paragraph (1) UUPA Jo. Article 32 Paragraph (1) PP 24 of 97 which states that a certificate is a proof of right that applies as a strong means of proof. Article 5 of the UUPA also states that the agrarian law that applies to earth, water and space is customary law. Agreement law based on customary law also does not recognize nominee agreements on the sale and purchase of land. Dictum Number 4 of the UUPA Revokes Book II of the Indonesian Civil Code insofar as it concerns land, water and the natural resources contained therein, except for provisions regarding mortgages. The name loan agreement on buying and selling land is also not in line with the principle of good faith and the principle of balance in the agreement. Second, legal protection for land buyers is divided into two, preventive legal protection and repressive legal protection. Preventive legal protection is making a nominee agreement with a notarial deed and a statement deed as a form of additional legal protection. The active role of a notary is also needed in information, legal counseling and legal education for parties who will buy land with a nominee agreement. Repressive legal protection by way of dispute resolution through the courts by prioritizing non-litigation/out-of-court dispute resolution.

Keywords : Agreement, nominee, buying and selling of land.

³ Student at Master of Notary, Faculty of Law at Gadjah Mada University

⁴ Lecture at Master of Notary, Faculty of Law at Gadjah Mada University