

**PELAKSANAAN PERJANJIAN *NOMINEE* TANAH (STUDI KASUS
JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA X DI KOTA
NEGARA, KABUPATEN JEMBRANA, BALI)**

I Gusti Ayu Sonia Conchita¹, Sa'ida Rusdiana²

INTISARI

Penelitian mengenai perjanjian *nominee* jual beli tanah oleh warga negara X di Kota Negara, Kabupaten Jembrana, Bali bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis praktek pelaksanaan perjanjian *nominee* kepemilikan tanah yang dilakukan oleh warga negara X di Kota Negara, Kabupaten Jembrana, Bali. Selain untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian *nominee*, penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis apakah perjanjian *nominee* yang dalam praktek dilaksanakan secara sukarela memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang bersangkutan.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis empiris, yaitu meliputi studi kepustakaan melalui analisis berdasarkan pada instrumen-instrumen hukum yang relevan, buku, jurnal, dan dikombinasikan dengan studi lapangan berupa wawancara dengan responden dan narasumber. Data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori yang diperoleh dari studi kepustakaan, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *nominee* dilaksanakan oleh WNI dan WNA yang terlibat sebelum dilaksanakannya sebuah transaksi jual beli tanah objek perjanjian antara sesama WNI, yang nantinya bersepakat dengan WNA untuk secara tidak langsung mengalihkan kepemilikan objek perjanjian kepada warga negara asing melalui perjanjian-perjanjian yang mengikutinya, seperti akta pernyataan, akta pengakuan hutang dengan jaminan, akta pemberian hak tanggungan, dan beberapa akta penunjang lainnya. Dalam praktek, perjanjian *nominee* yang batal demi hukum harus dimintakan pembatalan kepada hakim. Apabila tidak diajukan pembatalan perjanjian *nominee* di pengadilan berarti dianggap tidak ada yang dirugikan sehingga perjanjian yang secara dilaksanakan secara sukarela tersebut tetap mengikat para pihak.

Kata Kunci: perjanjian *nominee*, warga negara asing, hak atas tanah

¹ Penulis adalah Mahasiswa Konsentrasi Hukum Perdata pada Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

² Dosen Hukum Perdata pada Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

**IMPLEMENTATION OF LAND NOMINEE AGREEMENT (CASE STUDY
LAND SALE AND PURCHASE BY CITIZEN X IN NEGARA CITY,
JEMBRANA DISTRICT, BALI)**

I Gusti Ayu Sonia Conchita¹, Sa'ida Rusdiana²

ABSTRACT

The research on land purchase agreement by citizen X in Negara City, Jembrana Regency, Bali aims to find out and analyze the practice of implementing land ownership through nominee agreement conducted by citizen X in Negara City, Jembrana Regency, Bali. In addition to knowing the implementation of a nominee agreement, this study also aims to find out and analyze whether a nominee agreement which in practice is carried out voluntarily has a binding power like the law for the parties concerned.

This research is an empirical juridical research, which includes literature study through analysis based on relevant legal instruments, books, journals, and combined with field studies in the form of interviews with respondents and resource persons. Data obtained both from library research and from field research will be analyzed qualitatively, namely by grouping and selecting data obtained from field research, then linked to theories obtained from library studies, so that answers to the problems raised are obtained.

The results showed that the nominee agreement was carried out by Indonesian citizens and foreigners involved before the implementation of a land purchase transaction of the object of agreement between fellow citizens, who later agreed with the foreigners to indirectly transfer ownership of the object of the agreement to foreign citizens through the agreements that followed, such as the deed of statement, deed of recognition of debt with collateral, deed of granting of mortgage rights, and several other supporting deeds. In practice, null and void nominee agreements must be requested for cancellation from the judge. If no cancellation of the nominee agreement is submitted in court, it means that no party is deemed to have been disadvantaged, so that the agreement that is carried out voluntarily is still binding on the parties.

Keywords: nominee agreement, foreign citizen, land rights

¹ The author is a Civil Law Concentration Student at the Civil Law Department, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.

² Civil Law Lecturer at the Department of Civil Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.