

ABSTRAK

Praktik perjanjian *nominee* dalam jual beli tanah oleh orang asing di Indonesia, khususnya di Denpasar, Bali, berkembang sebagai upaya untuk menyasiasi larangan kepemilikan Hak Milik atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Praktik ini menimbulkan persoalan hukum serius karena bertentangan dengan asas nasionalitas, berpotensi batal demi hukum, serta memunculkan risiko sengketa dan ketidakpastian hukum, terutama ketika difasilitasi melalui pembuatan akta oleh notaris.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum perjanjian *nominee* dalam jual beli tanah yang melibatkan orang asing serta mengkaji bentuk dan batas pertanggungjawaban notaris yang terlibat dalam pembuatan atau pengesahan perjanjian *nominee* tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum non-doktrinal empiris dengan pendekatan studi kasus yang bersifat preskriptif. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan notaris, akademisi, dan Majelis Pengawas Daerah, sedangkan data sekunder berasal dari peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang relevan. Seluruh data dianalisis menggunakan teori sistem hukum Friedman dan teori perbuatan melawan hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *nominee* dalam jual beli tanah oleh orang asing merupakan perjanjian yang bertentangan dengan asas nasionalitas UUPA dan tidak memenuhi unsur kausa yang halal dalam hukum perjanjian, sehingga batal demi hukum. Selain itu, notaris yang terlibat dalam praktik tersebut berpotensi melanggar kewajiban jabatan dan prinsip kehati-hatian.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik perjanjian *nominee* tidak memiliki kedudukan hukum yang sah dalam sistem hukum agraria Indonesia, serta notaris yang memfasilitasinya dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif, perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, dan etik karena melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Kata Kunci: Tanggung Jawab Notaris; Perjanjian Nominee; Jual Beli Tanah oleh Orang Asing; UUPA; Batal Demi Hukum.

ABSTRACT

The practice of nominee agreements for land and land transactions by foreigners in Indonesia, especially in Denpasar, Bali, has grown as an effort to investigate the claim of land title restrictions as set in article 21 of the fundamental agrarian law (uupa). This practice raises serious legal questions because it contradicts the principle of national, potentially null, and presents a risk of legal dispute and uncertainty, especially when facilitated by deed making by notary.

The study was intended to analyze the transfer of nominee's covenant legal position in land transactions involving foreigners and to review the notary forms and limits involved in the making or authentication of the nominee agreement.

The method of research used was empirical non-doctrinal law with a prescriptive case study approach. Primary data is obtained through interviews with notaries, academics, and the regional overseers' boards, while secondary data come from relevant law regulations and legal literature. The entire data is analyzed using the friedman system theory of law and the works against the law.

Studies indicate that nominee treaties for land transactions by foreigners are a covenant that runs contrary to uupa's principle of nationality and does not meet the kosher elements of the covenant law, hence null and void. Besides, notaries are involved in that

Keywords: Notary Responsibility; Nominee Agreement; Foreign Land Purchase; UUPA; Void by Law.