



**AL QODIRI**

**JURNAL PENDIDIKAN, SOSIAL DAN KEAGAMAAN**

Jln. Manggar 139-A Gebang Poreng Po.Box.161-Patrang Jember Jawa Timur  
<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri>

## **Tanggung Gugat Nominee Atas Penjualan Tanah Yang Mengakibatkan Pembatalan Jual Beli**

Oleh:

**Hartawan<sup>1</sup>, Sriwati<sup>2</sup>, Irta Windra Syahrial<sup>3</sup>**

*Fakultas Hukum Universitas Surabaya*

[hartawanalihardi@gmail.com](mailto:hartawanalihardi@gmail.com)

Volume 20 Nomor 3 Januari 2023: DOI: <https://doi.org/10.53515/qodiri> *Article History*  
*Submission: 30-09-2022 Revised: 27-10-2022 Accepted: 06-12-2022 Published: 10-01-2023*

### **ABSTRACT**

This article raises a case regarding the manufacture and implementation of a sale and purchase agreement between INS and FS with land objects that do not meet the provisions of the legislation, namely Article 1320 paragraph 4 and Article 1338 paragraph (3) of the Criminal Code in conjunction with Article 21 paragraph (1) and Article 26 paragraph (2) UUPA, resulting in the cancellation of the sale and purchase agreement. Failure to comply with statutory provisions is due to the land being the object of the sale and purchase agreement between INS and FS against the background of the nominee agreement between INS and SEM as foreign citizens violating Article 26 paragraph (2) of the UUPA, so that de facto land ownership which is the object of sale and purchase is the ownership of SEM as a foreign citizen. So that the sale and purchase agreement made between INS and FS has violated the terms of the validity of the agreement, namely "a lawful cause" in which the result is that the sale and purchase agreement is null and void. The act of INS in making and implementing a sale and purchase agreement that violates the provisions of the law can be said to be an unlawful act in accordance with Article 1365 of the Criminal Code, where than all elements of the unlawful act have been fulfilled. So based on Article 1365 of the Criminal Code, INS as the seller is obliged to be responsible for an unlawful act that he did that brought losses to FS as the buyer.

**Keywords:** *Nominee Agreement; Sale and Purchase Agreement; Tort, Liability.*

### **ABSTRAK**

Jurnal ini mengangkat kasus mengenai pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian jual beli antara INS dan FS dengan objek tanah yang tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan yaitu Pasal 1320 angka 4 dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer jo Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga mengakibatkan batalnya perjanjian jual beli. Tidak memenuhinya ketentuan perundang-undangan dikarenakan tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli antara INS dan FS dilatarbelakangi dengan adanya perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) antara INS dan SEM selaku Warga Negara Asing yang melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga secara *de facto* kepemilikan tanah yang menjadi objek jual beli adalah kepemilikan SEM selaku Warga Negara Asing. Sehingga daripada perjanjian jual beli yang dibuat antara INS dan FS telah melanggar syarat sahnya perjanjian yaitu "suatu sebab yang halal" yang mana akibatnya adalah perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum. Perbuatan INS dalam membuat dan melaksanakan perjanjian jual beli yang melanggar ketentuan perundang-undangan dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan

hukum sesuai Pasal 1365 KUHPer, dimana daripada seluruh unsur Perbuatan Melawan Hukum telah terpenuhi. Sehingga berdasarkan Pasal 1365 KUHPer, maka INS selaku penjual wajib bertanggung gugat atas suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukannya yang membawa kerugian bagi FS selaku pembeli.

**Kata kunci:** *Perjanjian Pinjam Nama; Perjanjian Jual Beli; Perbuatan Melawan Hukum, Tanggung Gugat*

## A. PENDAHULUAN

Saat ini dijamin semakin maju dan berkembang, tentu kebutuhan seseorang akan terus meningkat baik kebutuhan primer, sekunder hingga tersier, maka dari itu saat ini seseorang akan cenderung bekerja guna memperoleh uang untuk bisa memenuhi seluruh kebutuhannya. Namun seseorang tentu tidak akan dapat bekerja terus menerus, sehingga seseorang perlu melakukan suatu investasi. Suatu investasi merupakan sarana seseorang untuk bisa memperoleh pendapatan guna hari tuanya nanti, dimana salah satu investasi yang menjanjikan dan sering diminati seseorang adalah Tanah, sehingga dapat kita lihat saat ini bahwa harga tanah semakin lama semakin melonjak karena ketersediaan lahan kosong semakin lama semakin sedikit sedangkan kebutuhan seseorang akan tanah semakin meningkat.

Kegemaran seseorang untuk berinvestasi tanah ternyata tidak hanya di Indonesia saja, melainkan hampir seluruh orang menyukai investasi dengan objek Tanah sehingga tidak jarang Warga Negara Asing (WNA) berupaya memiliki sebuah Tanah Hak Milik di Indonesia, dikarenakan di Indonesia harga tanahnya masih tergolong lebih murah dibandingkan harga tanah di beberapa negara lain. Maka dari itu UUPA telah mengatur mengenai larangan bagi WNA untuk memiliki suatu Tanah Hak Milik di Indonesia, dikarenakan berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) saja yang dapat memiliki hak milik di Indonesia. Namun seringkali para WNA berbuat nakal dengan bekerjasama dengan WNI untuk membuat suatu perjanjian pinjam nama agar dapat memiliki sebuah tanah di Indonesia, yang mana hal tersebut sebenarnya telah dilarang pemerintah dan telah diatur pada Pasal 26 ayat (2) UUPA, tetapi seringkali WNA tetap mengabaikannya. Nantinya saat tanah tersebut hendak dijual oleh WNA, tentu akan dapat membawa suatu masalah dikemudian hari bagi pembeli, dimana terdapat suatu kasus berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS yaitu SEM seorang WNA sedang menginap di sebuah hotel di kawasan Kuta, Bali. SEM melihat



bahwa tepat di depan hotel tempatnya menginap terdapat rumah yang akan dijual dan menyampaikan keinginannya kepada temannya INS seorang WNI.

Namun, INS menyarankan kepada SEM untuk membeli tanah kosong di kawasan Kerobokan seluas 1500m<sup>2</sup> dan membangun villa di atas tanah tersebut. Berdasarkan UUPA, seorang WNA tidak diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah di Indonesia sehingga INS menawarkan kepada SEM untuk menggunakan namanya dan meyakinkan bahwa aset tanah tersebut akan aman. Pada akhirnya diantara SEM dan INS terjadilah kesepakatan bahwa:

1. SEM merupakan pemilik asli tanah, uang yang digunakan untuk membeli tanah dan membangun villa tersebut sepenuhnya milik SEM.
2. INS sebagai pemilik nama bertugas untuk mengurus segala surat-surat sehubungan dengan penjualan villa tersebut di kemudian hari.
3. SEM dan INS sepakat bahwasanya masing-masing pihak akan mencari pembeli dengan harga tertinggi dan setelah villa tersebut terjual SEM mendapatkan 90% dari keuntungan dan INS mendapatkan 10% dari keuntungan setelah dikurangi harga beli tanah, biaya pembangunan villa, biaya notaris, pajak-pajak dan biaya lain yang mungkin akan timbul di kemudian hari.

Berdasarkan asas kepercayaan, SEM menitipkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tersebut kepada INS untuk mempermudah kepentingan administrasi di kemudian hari. Ironisnya, tanpa sepengetahuan SEM, INS telah menjual secara sepihak kepada FS dengan harga yang sangat jauh dari harga pasar yaitu sebesar Rp 6.5 Miliar. Setelah mengetahui perbuatan INS tersebut, SEM segera melakukan gugatan atas perbuatan melawan hukum dan meminta agar jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum. Permasalahan yang terjadi tidak berhenti hanya pada pembatalan jual beli, namun ganti rugi yang seharusnya didapatkan FS atas pembatalan jual beli tersebut.

FS sebagai pembeli tidak mengetahui bahwa obyek tanah dan villa yang dibelinya merupakan Perjanjian Pinjam Nama (nominee agreement) diantara SEM dan INS. Perjanjian Pinjam nama sendiri adalah suatu perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan WNI, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara de facto, namun secara legal-formal (dejure) tanah hak milik tersebut di atasnamakan WNI. Dengan perkataan lain, WNI dipinjam namanya oleh orang asing untuk bertindak sebagai Nominee (Maria SW. Sumardjono, 2006, hal.17). Jual beli yang dilakukan oleh INS dan FS telah melanggar



asas itikad baik pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menentukan bahwa “Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”. INS selaku Penjual telah melakukan perjanjian jual beli dengan itikad tidak baik dan merugikan FS di kemudian hari. Hal tersebut terlihat pada penjualan sepihak yang dilakukan oleh INS dengan dalil INS membutuhkan uang untuk melunasi hutang-hutangnya. Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh INS telah merugikan SEM selaku pemilik asli tanah dan villa tersebut, dan FS selaku pembeli tanah dan villa tersebut.

## B. METODE PENELITIAN

Metode dari pada penelitian yang digunakan adalah Metode Yuridis Normatif, dimana Metode Yuridis Normatif sendiri merupakan suatu penelitian yang bersumber pada, teori, asas, konsep, serta Peraturan Perundang-Undangan yang ada dan tertulis. Penelitian ini juga dikenal pendekatan kepustakaan, dimana pendekatan ini menggunakan bahan-bahan seperti Buku, Jurnal, Dokumen, maupun Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Pendekatan ini nantinya juga akan memfokuskan terkait apakah pembeli memiliki perlindungan hukum atas pembatalan jual beli yang dilatarbelakangi perjanjian nominee, yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang ada.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kasus tersebut bermula pada sekitar tahun 1997-1998 ketika SEM selaku penggugat sedang menginap di sebuah hotel dikawasan Kuta, Bali. Pada saat itu di depan hotel tempatnya menginap, SEM melihat ada sebuah rumah yang akan dijual sehingga melihat hal tersebut SEM memiliki niat untuk membeli sebuah rumah tersebut, lalu SEM memberitahukan keinginannya tersebut kepada INS selaku tergugat I yang merupakan seorang teman yang ia kenal dari sebuah restoran yang sering dikunjunginya. Mendengar keinginan SEM tersebut, INS kemudian menyarankan untuk lebih baik membeli sebuah tanah kosong dan membangun villa dibandingkan membeli rumah tersebut, dan INS juga menyatakan ketersediaannya untuk membantu SEM terkait pengawasan pembangunan sampai nanti pengawasan operasional villa jika telah selesai dibangun.

Mendengar ketersediaan INS untuk membantu tersebut, akhirnya SEM menyetujuinya dikarenakan SEM tidaklah berdomisili di Indonesia. Pada tahun 1998 SEM memutuskan untuk membeli sebidang tanah dengan uang miliknya sendiri di daerah Kerobokan, tanah yang dibelinya tersebut seluas 1500m<sup>2</sup> dengan sertifikat SHM No. 3590/Kerobokan. Namun dikarenakan SEM merupakan WNA, yang dimana berdasarkan UUPA tidak boleh memiliki hak milik di Indonesia, akhirnya dengan saran dari INS ia menggunakan nama INS didalam sertifikat SHM tersebut. Untuk



meyakinkan SEM bahwa tanahnya akan aman ditangan INS, maka INS kemudian dihadapan notaris menandatangani surat pernyataan No. 5 tanggal 3 november 1998 yang menyatakan bahwa seluruh uang pembelian atas tanah dengan SHM No. 3590/Kerobokan berasal dari SEM dan mengakui sepenuhnya kepemilikan atas tanah tersebut berada di tangan SEM. Selain menandatangani surat pernyataan tersebut, pada tanggal yang sama yaitu 3 november, INS juga menandatangani surat kuasa untuk menjual No. 6 dari INS kepada SEM. Setelah SEM membeli tanah tersebut, dilakukanlah pemecahan atas SHM No. 3590/Kerobokan untuk kepentingan jalan umum hingga muncul SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m2 dengan surat ukur No. 354/1999 tanggal 22 mei 1999. Setelah itu diatas tanah SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m2 dibangunlah sebuah villa yang diberi nama “Subaliku Villa” yang merupakan objek sengketa. Kemudian pada tanggal 21 Oktober 2005 SEM dan INS menandatangani perjanjian yang berisi penegasan terkait uang untuk membeli dan membangun objek sengketa yang berasal dari SEM, selain itu perjanjian yang dibuat tersebut juga mengatur tentang:

- a. Kesiediaan INS untuk membantu SEM apabila Objek sengketa akan dijual kepada pihak lain tidak terbatas pada penandatanganan akta-akta/surat-surat yang diperlukan sehubungan dengan penjualan Subaliku Villa
- b. Hak masing-masing pihak yaitu SEM dan INS untuk mencari pembeli yang nantinya akan dicari pembeli dengan harga tertinggi yang disepakati oleh SEM dan INS
- c. Pembagian keuntungan apabila Subaliku Villa dijual, dimana yang dimaksud dengan “keuntungan” adalah harga jual Subaliku Villa dikurangi harga beli tanah sebelumnya, biaya pembangunan villa sebesar 2 Milliar, biaya broker, biaya notaris, pajak-pajak, dan biaya lain yang mungkin timbul berkenaan dengan penjualan Subaliku Villa. Pembagian keuntungan tersebut dilaksanakan dengan perhitungan SEM sebesar 90% dari keuntungan dan INS 10% dari keuntungan.

Sejak tanah tersebut dibeli oleh SEM dan diatasnamakan INS, SEM sama sekali tidak pernah memegang sertifikat hak milik atas tanah dikarenakan INS meminta agar SHM tetap berada di Bali untuk memudahkan apabila dikemudian hari diperlukan untuk kepentingan administrasi. Setelah itu pada tanggal 14 Mei 2012 atas sepengetahuan SEM, INS mendaftarkan Subaliku Villa seharga 16 Milliar di salah satu agen property untuk membantu penjualan Subaliku Villa. Kemudian sekitar bulan Juli 2012 SEM menanyakan kepada INS terkait keberadaan SHM dikarenakan ada seorang pembeli yang tertarik pada Subaliku Villa, dan setelah itu INS menyatakan bahwa SHM tersebut



masih ada padanya. Namun pada tanggal 10 September 2012 Manager Operasional Subaliku Villa mendapatkan telepon dari seseorang yang mengaku sudah membeli Villa tersebut dan berkeinginan untuk membuat janji keesekoan harinya dengan Manager Operasional Subaliku Villa. Keesokan harinya pada tanggal 11 September 2012 seseorang yang mengaku sebagai kuasa dari pemilik villa yang baru datang dan memberikan beberapa dokumen yang salah satunya adalah Akta Jual Beli No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012 antara INS dengan FS selaku tergugat II dihadapan notaris ENW selaku tergugat III.

Selain daripada Akta Jual Beli No. 304/2012 tersebut, disertakan juga SHM baru atas Subaliku Villa tersebut yang menunjukkan adanya perubahan dari SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> dengan surat ukur No. 354/1999 tanggal 22 Mei 1999 menjadi SHM No. 5135/Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> dengan surat ukur No. 5071/2012 terletak di kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung-Bali, dimana kepemilikan daripada SHM tersebut juga telah berubah dari INS kepada FS. Pada Akta Jual Beli No. 304/2012 yang dibuat tanggal 6 Agustus 2012 antara INS dan FS dihadapan ENW, diketahui bahwa INS menjual Subaliku Villa kepada FS tanpa sepengetahuan dan seijin SEM, dan untuk harga jual Subaliku Villa tersebut adalah 6,5 Milliar yang dimana tentunya harga tersebut sangatlah jauh dibawah harga pasar untuk kategori tanah dan bangunan yang terletak di daerah Kerobokan, sehingga penjualan atas Subaliku Villa tersebut bukanlah penjualan dengan harga tertinggi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian antara SEM dan INS pada 21 Oktober 2005.

Setelah itu akhirnya SEM memutuskan untuk melaporkan INS ke Kepolisian Resort Kota Denpasar pada tanggal 18 September 2012 dengan Laporan Polisi No. LP/900/IX/2012/BALI/RESTA DPS atas dugaan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan karena telah melakukan perikatan Akta Jual Beli No. 304/2012 pada tanggal 6 Agustus 2012 dengan FS tanpa sepengetahuan SEM. Akhirnya atas laporan Polisi tersebut dengan didukung bukti-bukti yang kuat maka pada tanggal 12 November 2012 Pengadilan Negeri Denpasar mengeluarkan Penetapan Penyitaan No. 26/Khusus/Pen.Pid/2012/PN.DPS atas Subaliku Villa. Daripada perbuatan INS dan FS yang melakukan jual beli terhadap Subaliku Villa dengan harga jauh dibawah harga pasar adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan SEM, dimana akibat daripada PMH tersebut SEM telah mengalami kerugian material sejumlah 14,6 Milliar. Sehingga atas perbuatan INS yang menjual Subaliku Villa dibawah harga pasar dan penjualan tersebut tanpa sepengetahuan SEM, akhirnya SEM melakukan suatu gugatan PMH melalui Pengadilan Negeri



Denpasar dimana daripada gugatan tersebut SEM meminta agar hakim menyatakan bahwa perjanjian tanggal 21 Oktober 2005 antara SEM dan INS adalah SAH dan memiliki kekuatan hukum mengikat. SEM juga meminta hakim untuk menyatakan bahwa perbuatan INS yaitu melakukan perikatan Akta Jual Beli No. 304/2012 pada tanggal 6 Agustus 2012 dengan FS tanpa sepengetahuan SEM adalah PMH, sehingga akibat dari adanya PMH tersebut SEM juga meminta PPJB No. 52 dan Kuasa No. 53 yang dibuat pada tanggal 12 Januari 2012, dan Akta Jual Beli No. 304/2012 yang dibuat pada tanggal 6 Agustus 2012 harus dinyatakan Batal Demi Hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun.

SEM juga memintakan kepada hakim agar INS mengembalikan uang sebesar 6,5 Milliar kepada FS sebagai akibat dari dibatalkannya PPJB No. 52 dan Kuasa No. 53 yang dibuat pada tanggal 12 Januari 2012, dan Akta Jual Beli No. 304/2012 yang dibuat pada tanggal 6 Agustus 2012. SEM juga meminta kepada hakim agar Sertifikat Hak Milik No. 5135 atas nama FS yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung, Bali dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum apapun, sehingga BPN Bali juga harus memproses pembatalan SHM No. 5135 seluas 1450m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung-Bali atas nama FS, selain itu SEM juga meminta hakim untuk memerintahkan BPN Bali agar mengembalikan SHM No. 5135 menjadi atas nama INS. Atas seluruh kerugian yang dialami, SEM meminta agar INS dan FS secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil sejumlah 14,6 Milliar dan kerugian Immateriil sejumlah 5 Milliar secara tunai dan sekaligus dalam waktu 7 hari kalender sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*incracht*), dan SEM juga meminta INS, FS dan ENW secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah 2 juta setiap harinya apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan. SEM juga meminta kepada Hakim agar memerintahkan kepada siapapun yang menduduki Subaliku Villa untuk mengosongkannya dan meminta agar Subaliku Villa dijual lelang dan hasil penjualan digunakan untuk membayar kerugian SEM sebesar 14,6 Milliar.

## PEMBAHASAN

Daripada perjanjian jual beli sendiri telah diatur dalam Pasal 1457 KUHPer yang mengatakan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah



dijanjikan.” Pada dasarnya setiap perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak wajib untuk memenuhi Pasal 1320 KUHPer tentang syarat sah perjanjian, dimana didalam Pasal 1320 KUHPer terdapat 4 syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Daripada ke-4 syarat tersebut dapat kita lihat bahwa perjanjian jual beli yang dibuat oleh INS dan FS tidaklah memenuhi syarat ke 4 yaitu “suatu sebab yang halal”, sedangkan pada hakikatnya untuk suatu perjanjian dapat dikatakan sah secara hukum haruslah memenuhi seluruh syarat didalam Pasal 1320 KUHPer dikarenakan syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut memiliki sifat kumulatif, bukanlah alternatif sehingga daripada implementasinya wajib untuk dipenuhi secara keseluruhan dalam pembuatan suatu perjanjian. Pada perjanjian jual beli antara INS dan FS sebenarnya telah memenuhi syarat ke 1,2, dan 3 daripada Pasal 1320 KUHPer yaitu Sepakat, Cakap, dan Suatu Hal Tertentu, namun perjanjian tersebut ternyata tidaklah memenuhi syarat ke-4 daripada Pasal 1320 yang merupakan syarat objektif yaitu “suatu sebab yang halal”, dimana untuk syarat “suatu sebab yang halal memiliki arti yaitu objek yang diperjanjikan haruslah diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Tidak terpenuhinya syarat ke-4 yaitu “suatu sebab yang halal” dikarenakan sebab dalam pembuatan perjanjian jual beli tersebut adalah terlarang, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1337 KUHPer yang mengatakan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Daripada hal tersebut dapat kita lihat bahwa objek didalam perjanjian jual beli tersebut telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, dimana objek “Subaliku Villa” dengan Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> dengan surat ukur No. 354/1999 tanggal 22 mei 1999 dimiliki oleh INS dengan dilatarbelakangi atas Perjanjian Pinjam Nama (*nominee agreement*) antara SEM dan INS yang dibuat pada tanggal 21 Oktober 2005. Sehingga secara *de jure* Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod merupakan milik daripada SEM selaku WNA, sedangkan secara *de facto* akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod adalah milik INS selaku WNI. Pada dasarnya telah dinyatakan secara jelas dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa “hanya warga negara indonesia yang dapat mempunyai hak milik.”, sedangkan dengan adanya perjanjian pinjam





nama antara SEM dan INS tersebut menjadikan SEM selaku WNA memiliki hak milik di Indonesia yang mana tentunya hal tersebut telah melanggar Pasal 21 ayat (1) UUPA.

Untuk suatu perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh SEM dan INS tersebut adalah dimaksudkan untuk SEM sebagai WNA memiliki Hak milik di Indonesia, yang mana berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA perjanjian pinjam nama antara SEM dan INS tersebut adalah dilarang dan batal karena hukum. Sehingga dapat diketahui bahwa “Subaliku Villa” dengan Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> yang merupakan objek perjanjian jual beli antara INS dan FS telah melanggar Pasal 21 ayat (1) jo Pasal 26 (2) UUPA, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli yang dibuat antara INS dan FS dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> telah melanggar Pasal 1320 syarat ke-4 yaitu “suatu sebab yang halal”.

Sehingga dengan dilanggarnya syarat objektif tersebut membawa konsekuensi hukum terhadap perjanjian jual beli yang dibuat antara INS dan FS yaitu perjanjian tersebut akan dinyatakan batal demi hukum yang mana dianggap perjanjian tersebut tidak berkekuatan dan sejak semula perjanjian tersebut tidak pernah ada sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1335 KUHPer. Selain itu perjanjian jual beli yang dibuat antara INS dan FS dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> dengan surat ukur No. 354/1999 tanggal 22 Mei 1999 juga telah melanggar Pasal 1338 ayat (3) KUHPer, dimana pada dasarnya berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer menyatakan bahwa dalam membuat suatu perjanjian haruslah seseorang memiliki suatu itikad baik.

Suatu itikad baik yang dimaksudkan dalam membuat suatu perjanjian adalah para pihak didalam suatu perjanjian wajib untuk memberikan keterangan yang selengkap-lengkapnyanya, selain itu para pihak wajib melakukan perbuatan tanpa tipu daya, tipu muslihat, dan tidak serta merta hanya melihat kepentingan pribadi melainkan juga melihat kepentingan orang lain. Pada perjanjian jual beli yang dibuat oleh INS dan FS dapat kita lihat bahwa INS didalam membuat perjanjian tersebut tidak beritikad baik, dimana INS saat membuat suatu perjanjian jual beli tidaklah terlebih dahulu memberitahukan kepada FS bahwa tanah yang menjadi objek jual beli merupakan kepemilikan daripada WNA secara *de facto* sehingga kepemilikan INS secara *de jure* atas tanah tersebut dilatarbelakangi oleh perjanjian pinjam nama. Selain itu INS dalam membuat perjanjian jual beli dengan FS juga melakukan tipu daya, yang mana saat INS membuat perjanjian tersebut pada dasarnya ia menyadari dan mengetahui bahwa saat dirinya menjual tanah tersebut maka ia



telah melanggar kesepakatannya dengan SEM yang mana hal tersebut akan berujung pada sengketa terhadap objek yang diperjualbelikan.

Dimana INS saat menjual tanah tersebut telah melanggar kesepakatan untuk menjual dengan harga tertinggi, yang mana saat itu INS menjual kepada FS dengan harga dibawah pasar yaitu Rp 6,5 Milliar. Selain itu INS juga menjual tanah tersebut secara sepihak tanpa pemberitahuan kepada SEM terlebih dahulu. Sehingga pada dasarnya INS mengetahui bahwa saat tanah tersebut dijual kepada FS, akan membawa konsekuensi yaitu sengketa dikemudian hari antara SEM dengan INS dan FS, namun ia tetap melakukan tipu daya kepada FS dengan tidak memberitahukan bahwa ia memiliki perjanjian terhadap SEM perihal penjualan tanah tersebut, dan INS juga melakukan tipu daya dengan tidak memberitahukan bahwa tanah tersebut dimilikinya dengan dilatarbelakangi oleh perjanjian pinjam nama, yang mana berarti secara fakta ia bukanlah pemilik asli daripada tanah tersebut yang menjadi objek jual beli. Selain itu INS didalam membuat perjanjian jual beli juga telah mementingkan kepentingan pribadi tanpa memperdulikan kepentingan orang lain, yang mana tentunya daripada hal tersebut membuktikan bahwa INS didalam membuat perjanjian jual beli dengan FS tidaklah beritikad baik.

Hal tersebut dikarenakan INS pada dasarnya mengetahui bahwa seluruh perbuatan yang dilakukannya tersebut akan membawa kerugian bagi FS selaku pembeli dikemudian hari, namun INS tetap tidak memperdulikan hal tersebut dan tetap melakukan perjanjian jual beli dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m2 dengan surat ukur No. 354/1999 tanggal 22 Mei 1999. Sehingga dapat disimpulkan bahwa daripada seluruh Tindakan dan niat INS dalam membuat suatu perjanjian jual beli dengan FS tidaklah memiliki suatu itikad baik yang mana hal tersebut telah melanggar Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang mengatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) merupakan suatu perjanjian tidak bernama (*inominat*), dimana perjanjian tidak bernama ini merupakan wujud implementasi daripada suatu asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPer. Sehingga dengan adanya suatu asas kebebasan berkontrak sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUHPer menjadikan para pihak untuk dapat: (Herlien Budiono, 2019, hal.31-32)

1. Membuat perjanjian menurut kehendak bebasnya masing-masing
2. Bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang ia kehendaki



3. Bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

Pada hakikatnya suatu perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) tidaklah dilarang oleh undang-undang, namun untuk suatu perjanjian pinjam nama dengan objek tanah dengan tujuan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah dapat memiliki hak milik sebagaimana tercantum dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA adalah Dilarang.

Maka pada kasus diatas pada dasarnya dapat dikatakan bahwa perjanjian pinjam nama yang dibuat pada tanggal 21 Oktober 2005 antara SEM selaku WNA dan INS selaku WNI dengan tujuan untuk SEM memiliki sebidang tanah hak milik di Indonesia adalah tidak diperbolehkan karena telah melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPA. Dengan adanya perjanjian pinjam nama antara SEM dan INS tersebut menjadikan tanah dengan SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m secara *de jure* dimiliki oleh INS selaku *nominee*, namun secara *de facto* tanah tersebut merupakan milik daripada SEM selaku *beneficiary*. Daripada perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh SEM dan INS tersebut jika dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPer tentang syarat sahnya perjanjian tentu daripada perjanjian tersebut tidaklah memenuhi Pasal 1320 KUHPer, dimana walaupun untuk syarat sepakat, cakap, dan suatu hal tertentu telah terpenuhi, namun untuk syarat objektif yaitu “suatu sebab yang halal” tidaklah terpenuhi.

Dimana daripada syarat “suatu sebab yang halal” memiliki arti bahwa objek yang diperjanjikan haruslah diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Sedangkan Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan 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 di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), 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.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) yang



dibuat antara SEM dan INS tidaklah memenuhi Pasal 1320 KUHPer yaitu “suatu sebab yang halal” dikarenakan telah melanggar Pasal 21 ayat (1) jo Pasal 26 ayat (2) UUPA yang secara tegas telah melarang WNA untuk memiliki tanah hak milik di Indonesia, maka akibat hukum daripada tidak terpenuhinya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPer adalah menjadikan Perjanjian pinjam nama yang dibuat pada tanggal 21 oktober 2005 antara SEM dan INS menjadi batal demi hukum yang berarti perjanjian tersebut dari semula dianggap tidak pernah ada.

Dari pada seluruh perbuatan INS diatas dalam membuat dan melakukan perjanjian jual beli dengan FS tersebut, maka pada hakikatnya dapat dikatakan bahwa INS selaku penjual telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum saat membuat dan melaksanakan suatu perjanjian jual beli dengan FS. Daripada perbuatan INS tersebut telah diketahui melanggar ketentuan pada Pasal 1320 angka 4 dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer jo Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Maka dapat dikatakan bahwa INS selaku penjual telah melakukan perbuatan melawan hukum saat membuat dan melakukan perjanjian jual beli dengan FS, Adapun beberapa unsur Perbuatan Melawan Hukum menurut Mariam Darus Badruzaman (Agustina, 2003, hal.49-50) yang dapat dikaitkan dengan perbuatan INS guna membuktikan bahwa INS melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan FS yaitu:

1. Harus ada perbuatan, baik perbuatan positif maupun negatif: pada unsur ini dapat kita lihat bahwa INS telah melakukan suatu perbuatan positif yang membawa kerugian bagi FS yaitu membuat suatu perjanjian jual beli dengan FS dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup>, dimana perjanjian yang dibuat tersebut telah melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar, perjanjian jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum karena telah melanggar ketentuan pada Pasal 1320 angka 4 dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer jo Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Pada Pasal 1320 angka 4 KUHPer menyatakan bahwa perjanjian yang sah harus memenuhi syarat “suatu sebab yang halal”. Pada syarat ke-4 tersebut tidaklah terpenuhi karena didalam membuat perjanjian jual beli antara INS dengan FS, objek daripada perjanjian jual beli tersebut pada hakikatnya dilarang oleh ketentuan perundang-undangan yaitu Pasal 21 ayat (1) jo Pasal 26 ayat (2) UUPA yaitu pada hakikatnya seorang WNA tidaklah diperbolehkan memiliki tanah hak milik di Indonesia. Sedangkan untuk objek tanah yang dimiliki oleh INS dan dijual kepada FS tersebut, diperoleh oleh INS dengan cara perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) dengan SEM yang merupakan WNA. Sehingga secara *de*



*facto* tanah tersebut merupakan milik SEM, dan INS hanya memiliki tanah tersebut secara *de jure*. Daripada perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh INS dan SEM tersebut untuk tujuan SEM memiliki tanah hak milik di Indonesia pada hakikatnya telah melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPA. Maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan INS dalam membuat perjanjian jual beli dengan FS telah melanggar Pasal 1320 angka 4 KUHPer jo Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Lalu untuk perjanjian jual beli yang dibuat oleh INS dan FS tersebut juga telah melanggar Pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan bahwa dalam membuat suatu perjanjian haruslah seseorang memiliki suatu itikad baik. Hal tersebut dikarenakan saat membuat perjanjian jual beli dengan FS, INS tidak menjelaskan dan memberi keterangan yang selengkap-lengkapnyanya terlebih dahulu terkait status daripada tanah yang menjadi objek jual beli dengan FS, dimana objek yang menjadi jual beli tersebut diperoleh oleh INS melalui suatu perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) dengan SEM yang mana berarti pemilik sesungguhnya daripada tanah yang menjadi objek jual beli adalah SEM selaku WNA, bukanlah INS dikarenakan INS hanya memiliki tanah tersebut secara *de jure* dan secara *de facto* tanah tersebut dimiliki oleh SEM. Selain itu perbuatan INS tersebut juga tidak beritikad baik karena penjualan tanah tersebut dilakukannya secara sepihak tanpa memberitahukan kepada SEM terlebih dahulu, sehingga pada dasarnya INS mengetahui bahwa perbuatannya tersebut akan dapat membawa kerugian dikemudian hari bagi FS saat terjadi suatu sengketa antara INS dan SEM. Namun INS tidak memperdulikan kerugian FS dengan tetap menjual tanah dengan Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> tersebut kepada FS, sehingga perbuatan INS tersebut hanyalah mementingkan kepentingan pribadi yaitu mencari keuntungan dan mengesampingkan kepentingan FS selaku pembeli. Maka daripada perbuatan INS dapat disimpulkan bahwa perbuatannya dalam membuat dan melaksanakan perjanjian jual beli dengan FS dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> telah melanggar ketentuan pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPer.

2. Perbuatan itu harus melanggar hukum: pada unsur ini dapat kita lihat bahwa perbuatan INS dalam membuat suatu perjanjian jual beli dengan FS dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> telah melanggar hukum, dimana pembuatan perjanjian tersebut yang dilakukan oleh INS telah melanggar Pasal 1320 angka 4 dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer jo Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.



3. Ada kerugian: pada unsur ini dapat kita lihat bahwa daripada perbuatan INS yaitu membuat perjanjian jual beli dengan FS dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> telah membawa kerugian bagi FS. Daripada kerugian yang diderita FS yaitu objek yang menjadi perjanjian jual beli antara dirinya dengan INS pada dasarnya telah dibayar secara lunas oleh FS sejumlah Rp 6,5 Milliar, bahkan tanah tersebut juga telah dilakukan Akta Jual Beli dan telah dilakukan balik nama menjadi nama FS, namun ternyata saat ada gugatan dari SEM perihal perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh INS yaitu penjualan secara sepihak tanpa sepengetahuan SEM dan penjualan tanah dibawah harga pasar, putusan hakim mengabulkan gugatan SEM sehingga menyatakan perjanjian jual beli yang dibuat antara INS dan FS batal demi hukum dan hakim juga meminta Badan Pertanahan Nasional untuk mengembalikan nama pemilik tanah menjadi nama INS. Sehingga akibat daripada perbuatan INS yang membuat dan melakukan perjanjian jual beli dengan melawan hukum, menjadikan FS selaku pembeli yang tidak tahu menahu terkait perjanjian pinjam nama antara SEM dan INS menjadi mengalami kerugian materiil sejumlah Rp 6,5 Milliar atas pembelian objek tanah dengan Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup>. Selain itu FS juga mengalami kerugian imateriil berupa terkejut saat mengetahui dirinya digugat oleh SEM, selain itu kerugian imateriil yang dialami FS berupa ketakutan saat berstatus sebagai tergugat dan ketakutan akan kehilangan harta miliknya yang menjadi objek gugatan SEM, serta kerugian imateriil yang juga dialami oleh FS adalah berupa tercemarnya nama baik FS karena berstatus sebagai tergugat dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS.
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan kerugian: pada unsur ini dapat kita lihat bahwa antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan INS dalam membuat perjanjian jual beli dengan kerugian yang dialami FS memiliki suatu hubungan sebab akibat. Dapat kita lihat bahwa daripada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh INS saat membuat perjanjian jual beli dengan FS dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> telah membawa kerugian bagi FS, dimana daripada perbuatan INS saat membuat perjanjian jual beli tersebut telah melanggar ketentuan pada Pasal 1320 angka 4 dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer jo Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang mana akibatnya menjadikan perjanjian jual beli yang dibuat tersebut menjadi batal demi hukum sehingga dianggap perjanjian tersebut sejak semula tidak pernah ada, sedangkan daripada kewajiban FS selaku pembeli didalam perjanjian jual beli tersebut telah terpenuhi



seluruhnya yaitu FS telah membayar lunas sejumlah Rp 6,5 Miliar atas objek tanah tersebut, namun ternyata perjanjian jual beli antara dirinya dengan INS oleh pengadilan dinyatakan batal demi hukum sehingga mengakibatkan perjanjian jual belinya dengan INS dianggap tidak pernah ada, yang mana akibat dari batalnya perjanjian tersebut menjadikan status kepemilikan tanah dengan Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> kembali menjadi milik INS selaku penjual. Sehingga atas perbuatan INS yang melakukan perbuatan melawan hukum saat membuat perjanjian jual beli tersebut, membawa akibat yaitu kerugian bagi FS sejumlah Rp 6,5 Miliar atas batalnya Perjanjian Jual beli dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup>.

5. Ada kesalahan: pada unsur ini perbuatan seseorang dapat dikatakan memiliki kesalahan apabila:
  - a. Ada unsur kesengajaan
  - b. Ada unsur kelalaian
  - c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf

Pada perbuatan INS selaku penjual saat membuat suatu perjanjian jual beli dengan FS tentunya mengandung suatu unsur kesalahan yaitu dimana didalam pembuatan suatu perjanjian jual beli yang melanggar ketentuan pada Pasal 1320 angka 4 dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer jo Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA tersebut dilakukan oleh INS dengan adanya unsur kesengajaan. Suatu kesengajaan yang dilakukan oleh INS tersebut dikarenakan pada hakikatnya INS mengetahui bahwa perjanjian jual beli yang ia buat dengan FS dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> telah melawan hukum, yang mana ia juga mengetahui bahwa nantinya perjanjian tersebut akan dapat batal demi hukum karena telah melanggar ketentuan perundang-undangan, dimana tentunya dengan batalnya perjanjian tersebut akan membawa kerugian bagi FS selaku pembeli. Namun INS selaku penjual tidak memperdulikan akan hal tersebut dan tetap membuat serta melaksanakan perjanjian jual beli dengan FS secara sengaja, dikarenakan pada dasarnya pembuatan perjanjian jual beli tersebut semata-mata dilakukan oleh INS untuk kepentingan pribadi tanpa memperdulikan kepentingan orang lain. Sehingga pada dasarnya perbuatan INS dalam membuat suatu perjanjian tidaklah didasarkan atas suatu itikad baik. Maka atas perbuatan INS yang dengan sengaja membuat dan melaksanakan perjanjian yang melanggar ketentuan perundang-undangan tersebut, dapat dikatakan bahwa perbuatan INS tersebut memenuhi suatu unsur kesalahan.



Daripada uraian diatas maka dapat diketahui bahwa INS selaku penjual telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dalam membuat suatu perjanjian jual beli dengan FS, sehingga INS selaku pihak yang melakukan suatu perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPer wajib untuk bertanggung gugat atas perbuatannya. Prinsip tanggung gugat yang tepat untuk digunakan dalam perbuatan INS adalah Prinsip tanggung gugat berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*).

Jika perbuatan INS didalam membuat perjanjian jual beli dikaitkan dengan prinsip tanggung gugat berdasarkan unsur kesalahan, maka dapat disimpulkan bahwa INS selaku penjual wajib bertanggung gugat atas kerugian yang dialami FS akibat batalnya perjanjian jual beli dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup>, dikarenakan pada hakikatnya unsur kesalahan didalam prinsip ini telah terpenuhi yaitu INS dengan sengaja untuk kepentingan pribadi tanpa memperdulikan kepentingan orang lain membuat suatu perjanjian jual beli dengan FS dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> yang mana perjanjian tersebut telah melanggar Pasal 1320 angka 4 dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga mengakibatkan perjanjian jual beli yang dibuat antara INS dan FS menjadi Batal demi hukum. Tanggung gugat yang dimaksudkan tersebut adalah INS wajib memberikan ganti rugi materiil sejumlah Rp 6,5 Milliar dan ganti rugi imateriil atas batalnya perjanjian jual beli dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> yang merugikan FS selaku pembeli.

#### D. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Perbuatan INS dalam membuat suatu perjanjian perjanjian jual beli dengan FS yang dilatarbelakangi dengan perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) dengan SEM tersebut telah melanggar ketentuan perundang-undangan yaitu 1320 angka 4 dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer jo Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan INS dalam membuat dan melaksanakan Perjanjian Jual Beli dengan FS dengan objek Akta SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m<sup>2</sup> yang dilatarbelakangi dengan perjanjian pinjam nama dengan SEM adalah Perbuatan Melawan Hukum. Atas suatu perbuatan melawan hukum tersebut yang telah dilakukan oleh INS membawa suatu akibat hukum yaitu batalnya perjanjian jual beli antara INS dengan FS.





2. Ke-5 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut juga telah terpenuhi seluruhnya terhadap perbuatan INS saat membuat perjanjian jual beli dengan FS, sehingga daripada perbuatan INS dalam membuat dan melaksanakan perjanjian jual beli dengan FS tersebut membawa kerugian bagi FS baik kerugian materiil dan imateriil. Sehingga dapat disimpulkan bahwa berdasarkan Pasal 1365KUHPer, maka INS bertanggung gugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya yang membawa kerugian bagi FS, dimana prinsip tanggung gugat yang digunakan adalah prinsip tanggung gugat berdasarkan unsur kesalahan.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Buku

- Subekti, R. (2003). Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: PT. Intermasa
- Kansil, C. S. T (2006). Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka
- Harsono, Budi. (2008). Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan
- Tutik. T.T. (2008). Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional. Jakarta: Prenadamedia Group
- Santoso Urip. (2015). Perolehan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana Prenadamedia
- Budiono Herlien. (2019). Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Subekti, R. (2014). Aneka Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Miru Ahmad & Pati Saka. (2020). Hukum Perjanjian (Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUH Perdata (BW). Jakarta: Sinar Grafika
- Prodjodikoro Wirjono, R. (2018). Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata. Bandung: Mandar Maju
- Khoidin M. (2020). Tanggung Gugat Dalam Hukum Perdata. Yogyakarta: LaksBang Justitia

#### WEBSITE:

- I Dewa Agung Dharma Jastrawan & I Nyoman Suyatna. (2019).Keabsahan Perjanjian Pinjaman Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/47345/28430>
- Mangiliwati Winardi. (2017). Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. <https://media.neliti.com/media/publications/213280-penguasaan-tanah-oleh-warga-negara-asing.pdf>



- Tami Rusli. (2015). Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia. *jurnal ilmu hukum*. <https://media.neliti.com/media/publications/26780-ID-asas-kebebasan-berkontrak-sebagai-dasar-perkembangan-perjanjian-di-indonesia.pdf>
- I Made Adi Seraya. (2017). Perkara Pinjam Nama (Nominee) Dalam Kepemilikan Tanah/Properti Oleh Orang Asing di Indonesia. <https://www.baliadvocate.com/artikel/perkara-pinjam-nama-nominee-dalam-kepemilikan-tanahproperti-oleh-orang-asing-di-indonesia/>
- Indah Sari. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *Jurnal ilmiah hukum*. [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwis596mlvfyAhXWXSsKHTLICDoQFnoECAMQAQ&url=https%3A%2F%2Fjournal.universitassuryadarma.ac.id%2Findex.php%2Fjihd%2Farticle%2Fview%2F651&usq=AOvVaw3\\_d1\\_EEnCrEgS8339OdLbl](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwis596mlvfyAhXWXSsKHTLICDoQFnoECAMQAQ&url=https%3A%2F%2Fjournal.universitassuryadarma.ac.id%2Findex.php%2Fjihd%2Farticle%2Fview%2F651&usq=AOvVaw3_d1_EEnCrEgS8339OdLbl)
- Federasi Advokat Republik Indonesia. (2020). Cara Membedakan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. <http://www.dppferari.org/cara-membedakan-wanprestasi-dan-perbuatan-melawan-hukum-pmh/>
- Prihati Yuniarlin. (2012). Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia. <https://media.neliti.com/media/publications/113802-ID-none.pdf>

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

