

AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN *NOMINEE* YANG DILAKUKAN WARGA NEGARA ASING ATAS HAK KEPEMILIKAN TANAH PERSPEKTIF HUKUM POSITIF

Yulianto¹, Moh. Muhibbin², Suratman³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249
Email: yuliantorampana@gmail.com

ABSTRACT

The author raises the issue of the legal consequences of a nominee agreement made by a foreign citizen on land ownership rights from a positive legal perspective with the formulation of the problem are how is the validity of the nominee agreement made before a notary according to law, and what are the legal consequences of the nominee agreement if one of the parties commits default. The research method used is normative juridical by taking a statutory approach and a concept approach. The results of this study explain that the validity and binding strength of the nominee agreement cannot be separated from the provisions of Article 1320 of the Civil Code. In the Civil Code there are 2 types of agreements, namely nominee agreements (known in the Civil Code) and innominate agreements (not yet known in the Civil Code). All of these agreements are recognized for their existence and their strength is recognized in the Indonesian laws and regulations. in other words, it does not conflict with the provisions contained in Article 1320 of the Civil Code. The legal consequences of the nominee agreement Article 26 paragraph (2) of the BAL stipulates the legal consequences of transferring ownership rights to land directly or indirectly to foreigners.

Keyword: *Nominee Agreement, Legal Consequences, Positive Law*

ABSTRAK

Penulis mengangkat permasalahan Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Nominee yang dilakukan warga Negara asing atas Hak Kepemilikan Tanah perspektif Hukum Positif dengan rumusan masalah bagaimanakah keabsahan perjanjian nominee yang dibuat di hadapan notaris menurut hukum, dan apa akibat hukumnya dari perjanjian nominee tersebut apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Metode Penelitian yang digunakan yuridis normatif dengan melakukan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Hasil penelitian tersebut menjelaskan bahwa Keabsahan dan kekuatan mengikat dari perjanjian *nominee* tidak terlepas dari ketentuan pasal 1320 kitab undang-undang Hukum Perdata. Dalam KUHPperdata terdapat 2 macam perjanjian yaitu perjanjian nominat (dikenal dalam KUHPperdata) dan perjanjian innominat (belum dikenal dalam KUHPperdata). Semua perjanjian tesebut di akui keberadaan dan diakui kekuatannya dalam hukum peraturan yang berlaku indonesia. dengan kata lain tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPperdata. Akibat hukum dari perjanjian *nominee* pasal 26 ayat (2) UUPA mengatur akibat hukum dari perpindahan hak milik atas tanah secara langsung maupun secara tidak langsung kepada WNA.

Kata Kunci: Perjanjian *Nominee*, Akibat hukum, Hukum Positif

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan salah satu Negara yang sangat kaya akan budaya dan sumber daya alam nya yang melimpah, tidak hanya di dalam bidang kelautan namun juga dalam

bidang pertanahan. Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi Negara dan masyarakat Indonesia karena hal tersebut menjadi modal untuk pembangunan infrastruktur seperti rumah, perusahaan, tempat wisata, pabrik dan pembangunan lainnya. Tanah dalam pengertian Hukum adalah permukaan bumi sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 4 Undang-Undang pokok agraria¹. Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peran sangat penting, karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah². Dalam hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah eratnya, karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-satunya³. Oleh karenanya, manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah karena tanah sudah ada sebelum manusia dilahirkan, sehingga manusia tidak dapat ada jika tidak ada tanah.⁴

Dengan menyadari betapa pentingnya arti bidang tanah bagi setiap orang atas kepemilikannya, tidak saja orang-orang perkotaan tetapi juga bagi orang-orang perdesaan bahkan di Negara manapun dewasa ini. Apalagi dalam perkembangan untuk sewaktu-waktu yang akan datang, dimana pertumbuhan penduduk dibandingkan dengan keberadaan tanah yang tersedia sangat mengkhawatirkan dalam penguasaannya bagi yang punya, karena akan menjadi potensi konflik jika berdasarkan hukum adat (hukum yang tidak tertulis) berkenaan dengan itu, ditetapkanlah suatu kaidah bahwa untuk menjamin kepastian hukum maka seluruh wilayah republik Indonesia diharuskan mensertifikatkan tanahnya sebagai alat bukti yang kuat atas penguasaannya terhadap bidang tanah tertentu.

Pada era globalisasi saat ini, membuat Negara Indonesia menjadi pilihan bagi warga negara asing untuk berlibur ke Indonesia, karena dengan keindahan alamnya yang tak jarang membuat warga Negara asing ingin memiliki tanah di Indonesia dengan melakukan berbagai cara salah satunya dengan perjanjian pinjam nama (*nominee*).

Perjanjian *nominee* merupakan suatu upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga Negara asing yang memiliki hak milik atas tanah dengan jalan menggunakan kedok melakukan jual beli atas nama warga Negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak

¹ Boedi harsono, 2003 *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional – Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, h. 3.

² Iman Soetiknjo 1994, *Politik Agrarian Nasional*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, h. 15.

³ Van Dijk, 2006, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Terjemahan Oleh MR.A Soehardi, Bandung, Penerbit Mandar, h. 66

⁴ Notonagoro, 1984, *Politik Hukum Dan Pembangunan Agrarian Di Indonesia*, Jakarta, Penerbit PT bina Aksara, h. 18.

menyalahkan peraturan⁵. Sedangkan hal tersebut bertentangan dengan Undang-Undang pokok agraria (UU nomor 5 Tahun 1960) yang di singkat UUPA. Rumusan masalah pada penelitian ini bagaimana keabsahan perjanjian nominee yang dibuat dihadapan notaris dan apa akibat hukumnya dari perjanjian nominee tersebut apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Jenis penelitian ini mengkaji bahan-bahan hukum yang bersifat sekunder diperpustakaan (*library research*). Metode penelitian hukum normatif yang sering disebut penelitian hukum doktriner karena hanya di tujukan pada peraturan-peraturan dan pendapat ahli hukum (*doktrin*)⁶. Selanjutnya dilakukan pendekatan penelitian yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Pendekatan perUndang-Undangan (*statue approach*) merupakan pendekatan yang dilakukan dengan melakukan kajian terhadap beberapa perundang-undangan yang tentunya yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang sesuai dengan penelitian yang di hadapi. Pendekatan konseptual (*conseptual approach*) dilakukan dengan melihat dari sudut pandang doktrin-doktrin yang sudah berkembang dalam ilmu hukum. Dengan kita mengkaji pandangan-pandangan hukum dan doktrin-doktrin tersebut, penulis dapat menemukan pandangan baru agar mendapatkan asas-asas hukum yang selaras dengan penelitian yang dihadapi. Dengan mendapatkan beberapa sumbangsih pemikiran dalam pemahaman terhadap doktrin-doktrin tersebut dapat memberikan suatu argumentasi Hukum dalam pemecahan permasalahan penelitian yang dihadapi.

Untuk menyelesaikan satu permasalahan hukum maka perlunya bahan hukum untuk mendukung penelitian agar mendapatkan sumber hukum yang falit. Dalam penelitian yuridis normatif terdapat 3 macam bahan hukum yang digunakan yaitu: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan Hukum tersier. Bahan Hukum primer merupakan bahan Hukum yang bersifat aotoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Untuk bahan Hukum primer mempelajari terkait dengan peraturan perUndang-Undangan. Bahan Hukum sekunder adalah bahan Hukum yang diperoleh dari buku-buku, jurnal-jurnal dan perndapat para ahli yang berkaitan dengan pendirian perjanjian *nominee*. Bahan Hukum persier adalah bahan Hukum yang wajib mendukung bahan Hukum primer dan bahan Hukum sekunder seperti: internet, kamus, dll. Setelah bahan Hukum dikumpulkan selanjutnya dilakukan analisis bahan Hukum dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Setelah ketiga bahan Hukum terkumpul

⁵ Sancaya, I. W. W. (2013). *Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah*. Jurnal Magister Hukum Udayana, 2(3), 44083.

⁶ Suratman dan H. Philips Dillah, 2015, “*Metode Penelitian Hukum*”, Bandung: Alfabeta, h. 51

akan diteliti terlebih dahulu kejelasan serta kelengkapannya lalu dilanjutkan dengan penyusunan secara sistematis untuk mempermudah penelitian. Lalu diambil kesimpulan.

PEMBAHASAN

A. Keabsahan Perjanjian *Nominee* Yang Dibuat Dihadapan Notaris Menurut Hukum Positif

Profesi notaris yang memerlukan suatu tanggung jawab baik individu maupun sosial terutama ketaatan norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.⁷ Dengan kata lain, akta yang dibuat oleh notaris mempunyai sifat otentik, bukan oleh karena Undang-Undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam pasal 1868 KUHPerdara.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 1868 KUHPerdara adalah sebagai berikut :

1. Bahwa akta itu dibuat dan duresmikan dalam bentuk menurut hukum;
2. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
3. Bahwa akta itu dibuat dihadapan yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana dibuat.

Notaris dalam pembuatan akta otentik meminta dokumen-dokumen atau surat yang diperlukan untuk dituangkan didalam akta. Dokumen yang wajib diminta oleh notaris diletakkan fotocopyannya dalam minuta akta (asli akta notaris) adalah KTP (kartu tanda penduduk). Notaris harus memastikan semua pihak sudah cakap dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta yang akan dibuat. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh penghadap diatur dalam pasal 39 UUJN yaitu sebagai berikut:

1. Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
2. Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 penghadap lainnya.

⁷ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, PT. Bayu Indra Grafika, 1995, h. 4.

3. Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Menurut pasal 1 undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris, menyatakan secara tegas bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang untuk membuat akta otentik, kecuali jika undang-undang menentukan lain. Selain kewenangannya membuat akta otentik dalam arti "*verlijden*" (menyusun, membacakan dan menanda-tangani), akan tetapi juga berdasarkan dalam pasal 16 huruf d undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris, notaris wajib untuk membuatnya, kecuali terdapat alasan yang mempunyai dasar untuk menolak pembuatannya.⁸ Tanggung jawab atas perbuatannya/ pekerjaannya dalam membuat akta otentik. Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta, diantaranya:⁹

- a. Tanggung jawab notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya, dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian.
- b. Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya.

Suatu perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang menentukan seseorang bertindak untuk pihak lain sebagai wakil untuk sesuatu hal yang diperjanjikan. Unsur-Unsur yang terdapat dalam perjanjian *nominee* yaitu:

- 1) Terdapat perjanjian pemberian kuasa antar 2 pihak yaitu pemberi kuasa (*beneficial owner*) dan penerima kuasa (*nominee*) dan didasarkan kepercayaan.
- 2) Adanya pemberian kuasa dari salah satu pihak.
- 3) Pihak *Nominee* bertindak seakan-akan sebagai perwakilan *beneficial owner* dimuka hukum.

Perjanjian pinjam nama (*nominee*) merupakan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) yang tunduk pada buku III KUHPperdata Khususnya dalam pasal 1320 KUHPperdata. Karena

⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, 1999, h.32.

⁹ M. Nur Rasaid, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, sinar Grafika, h. 35-49.

perjanjian pinjam nama tersebut tidak diatur secara khusus, maka sesuai dengan hirarki peraturan perundang-undangan, perjanjian nama tersebut harus tunduk pada KUHPedata yang berisikan syarat sahnya perjanjian pada umumnya, dalam pasal 1320 KUHPedata yaitu;

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu pokok persoalan tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Salah satu sebab objektif sahnya perjanjian ialah sebab yang halal, yang terkandung dalam suatu sebab yang halal adalah objek atau isi dari perjanjian yang diperjanjikan, pada dasarnya undang-undang tidak mempedulikan hal-hal yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian¹⁰ oleh karena itu alasan kebutuhan WNA terhadap suatu hunian tidak dapat dibenarkan dibuatnya suatu perjanjian *nominee*, dilanggarnya ketentuan sebab yang halal (pasal 1320 KUHPedata), membuat perjanjian *nominee* batal demi hukum dan pihak ketiga dengan adanya perjanjian ini, yang di rugikan karena adanya perjanjian tersebut dapat menuntut ganti rugi padanya.

Beberapa ketentuan UUPA yang perlu diperhatikan dalam perjanjian *nominee* terkait hak milik atas tanah, yaitu;

- a. Menurut pasal 1 ayat (1) UUPA, seluruh tanah yang berada dalam wilayah Negara Indonesia merupakan milik rakyat Indonesia (bangsa Indonesia)
- b. Pasal 9 ayat (1) dan pasal 21 ayat (1) UUPA, secara tegas menyatakan larangannya bahwa WNA tidak dapat menguasai tanah dalam wilayah Negara Indonesia melalui hak milik.
- c. Pasal 21 ayat (1) UUPA, hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, pemegang hak milik mempunyai, hak untuk, memindah tangankan tanahnya itu dengan jalan, menukar, mewariskan, menghibahkan atau menjual pada pihak lain.
- d. Pasal 26 ayat (2) UUPA mengatur akibat hukum dari perpindahahan hak milik atas tanah secara langsung maupun secara tidak langsung kepada WNA. Akibat hukum tersebut antara lain:
 1. Perjanjian tersebut batal demi hukum
 2. Tanah yang menjadi objek perjanjian jatuh pada negara
 3. Pembayaran atas tanah tersebut tidak dapat dituntut kembali

¹⁰ Natalia Christin Purba, 2006. *Keabsahan perjanjian innominate dalam bentuk nominee agreement (analisis kepemilikan tanah oleh warga Negara asing)* Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia. h. 34-35.

4. Hak milik tersebut menjadi hapus (pasal 27 UUPA)

Hak milik atas tanah menjadi hapus apabila:

a. Tanah jatuh pada negara

1. Karena pencabutan hak
2. Penyerahan suka rela oleh pemilik
3. Ditelantarkan
4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) UUPA

b. Tanah tersebut musnah

Tanah musnah merupakan tanah yang telah berubah dari bentuk asalnya akibat peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi.

Dengan berbagai ketentuan yang sudah dijelaskan diatas, sangatlah jelas di atur seorang WNA tidak dapat memiliki hak milik di Indonesia. Dalam kaitan dengan hak atas tanah, perjanjian pinjam nama (*nominee*) tidak sah secara hukum. Pembuatan perjanjian nominee merupakan upaya penyeludupan hukum dan bertentangan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

B. Akibat Hukum Dari Perjanjian Nominee Apabila Dari Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian.¹¹ Perjanjian juga merupakan sumber hukum tanah nasional selain peraturan-peraturan dan hukum adat serta hukum kebiasaan, dalam penyelesaian kasus konkrit, sudah barang tentu perjanjian yang diadakan para pihak merupakan juga hukum bagi hubungan konkrit yang bersangkutan (KUHPerdara pasal 1338) tetapi ada pembatasannya, yaitu kasus dibidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan UUPA. Seperti halnya ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara.

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

- 1) Sepakat mereka mengikatkan dirinya
- 2) Cakap untuk membuat satu perikatan
- 3) Satu hal tertentu
- 4) Satu sebab yang halal

¹¹ Sutarno, 2003, *aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung, Alfabeta. h.74.

Dari empat syarat tersebut suatu perjanjian harus memenuhi kriteria yang terkandung dalam empat syarat tersebut yang digolongkan dalam syarat subyektif dan syarat obyektif.

1. Syarat subyektif

Syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan, meliputi:¹²

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

2. Syarat obyektif

Syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian batal demi hukum, meliputi:

- a. Suatu hal tertentu
- b. Suatu sebab yang halal

Perjanjian *nominee* dibidang pertanahan dalam memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki tanah yang dilarang dalam hukum Indonesia seperti halnya UUPA dengan jalan “meminjam nama (*nominee*)” warga negara Indonesia dalam melakukan jual beli, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi aturan, akan tetapi jika ditelaah lebih lanjut mengenai pasal 1320 KUHPerdara mengenai suatu sahnya perjanjian ayat (4) yang menyatakan bahwa “suatu sebab yang terlarang” maka dilihat dari pasal 26 ayat (2) UUPA. Maka perjanjian yang disepakati dua belah pihak batal demi hukum dan sesuai dengan ketentuan pasal 26 UUPA maka tanahnya jatuh ketangan negara.

Perjanjian *nominee* memebuhi syarat subyektif suatu perjanjian namun jelas melanggar syarat syarat obyektif suatu perjanjian karena causa atau sebabnya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian itu mengakibatkan dilangarnya pasal 26 ayat (2) UUPA. Lebih lanjut di dalam pasal 1335 kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdara) dirumuskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan suatu causa yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum¹³ Wanprestasi ialah tidak memenuhi kewajiban atau bisa dikatakan ingkar dalam suatu perjanjian atau perikatan yang telah di sepakati bersama. Untuk mengetahui sejak kapan debitor dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan dalam isi perjanjian yang meraka buat, apakah isi dari perjanjian tersebut ada jangka waktu tertentu untuk pemenuhan prestasi atau tidak, jika tidak ada ketentuan waktu dalam pemenuhan prestasi, perlu memperingatkan debitor agar memenuhi prestasi.

¹² Abdul Salim, 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Jakarta, Prenada Media, h.42.

¹³ Maria. S.W. Sumarjono, 2012, *Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian nominee*, Makalah disampaikan pada Rapat Kerja Ikatan Notaris Indonesia (INI) Pengurus Wilayah Bali dan NTT, Tanggal 24 November.

Akibat hukum jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut tidak perlu diminta pembatalannya kepada hakim, tetapi dengan sendiri perjanjian tersebut akan batal demi hukum, dalam hal ini wanprestasi merupakan syarat batal. Akan tetapi, beberapa ahli hukum berpendapat sebaliknya, bahwa dalam terjadi wanprestasi perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi harus dimintai pembatalannya kepada hakim dengan alasan antara lain, bahwa sekalipun salah satu pihak wanprestasi hakim masih berwenang untuk memberi kesempatan kepadanya untuk memenuhi perjanjian. (suharnoko, 2004)

Akibat terjadinya wanprestasi yang dilakukan debitur menimbulkan kerugian bagi kreditur. Ada empat jenis implikasi hukum atau sangsi wanprestasi:

- a. Debitur wajib membayar ganti rugi kepada kreditur (pasal 1243 KUHPerduta)
- b. Pembatalan kontrak terkait dengan pembayaran ganti rugi (pasal 1267 KUHPerduta)
- c. Pengalihan resiko kepada debitur setelah terjadi wanprestasi (pasal 1237 KUHPerduta)
- d. Pembayaran biaya perkara dalam sidang dihadapan hakim (pasal 181 ayat 1 HIR)

Menurut ketentuan pasal 1267 KUHPerduta, jika debitur wanprestasi, kreditur dapat memilih untuk menuntut haknya dalam bentuk sebagai berikut:

- a. Pemenuhan kontrak
- b. Pelaksanaan kontrak terkait dengan kerusakan
- c. Kompensasi saja
- d. Pemutusan kontrak
- e. Pemutusan kontrak dengan kompensasi

Jika kreditur memenuhi keempat syarat tersebut, kewajiban ganti rugi debitur baru dapat terpenuhi:

- 1) Debitur sebenarnya wanprestasi karena kelalaiannya
- 2) Debitur tidak dalam keadaan wajib
- 3) Tidak ada keberatan dalam debitur yang melumpuhkan tuntutan ganti.
- 4) Kreditur mengeluarkan somasi/peringatan¹⁴

Mengenai ganti rugi hanya dapat diberikan setelah debitur menemukan kelalaian dalam tindakannya, yaitu wanprestasi atau sesuatu yang harus diberikan, sebagai ganti biaya, kerugian dan bunga dari wanprestasi kontrak.

¹⁴ Simajuntak, 2018, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Grub, h. 293-294

Undang-undang pengatur bahwa debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur atas kerugian yang disebabkan oleh wanprestasi:

1. kerugian yang diperkirakan pada saat penutupan kontrak. Menurut pasal 1240 KUHPerdara, debitur menderita kerugian nyata yang telah atau dapat diperkirakan pada waktu ditandatanganinya akad, kecuali jika akad itu tidak dipenuhi karena suatu penipuan yang dilakukan olehnya, kami hanya bertanggung jawab untuk itu.
2. kerugian sebagai akibat langsung dari default. Menurut pasal 1248 KUHPerdara, jika wanprestasi karena penipuan debitur, pembayaran ganti rugi hanya terdiri atas kerugian yang diderita kreditur dan hilangnya keuntungan sebagai akibat langsung default kontrak.

KESIMPULAN

1. Keabsahan dan kekuatan mengikat dari perjanjian *nominee* tidak terlepas dari ketentuan pasal 1320 kitab undang-undang Hukum Perdata. Dalam KUHPerdara terdapat 2 macam perjanjian yaitu perjanjian nominat (dikenal dalam KUHPedara) dan perjanjian innominat (belum dikenal dalam KUHPerdara). Semua perjanjian tersebut di akui keberadaan dan diakui kekuatannya dalam hukum peraturan yang berlaku indonesia. dengan kata lain tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam pasal 1320KUHPerdara.
2. Akibat hukum dari perjanjian *nominee* pasal 26 ayat (2) UUPA mengatur akibat hukum dari perpindahan hak milik atas tanah secara langsung maupun secara tidak langsung kepada WNA antara lain: Perjanjian batal demi hukum, Tanah yang menjadi obyek perjanjian jatuh kepada negara, Pembayaran atas tanah tersebut tidak dapat dituntut kembali, dan Hak milik menjadi hapus.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Salim, (2005), *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Jakarta: Prenada Media,
- Boedi harsono, (2003) *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasiaonal – Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti,

- G.H.S. Lumban Tobing (1999), *Peraturan jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga,
- Iman Soetiknjo (1994), *Politik Agrarian Nasional*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Liliana Tedjosaputro (1995), *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta: PT. Bayu Indra Grafika.
- M. Nur Rasaid (2005), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: sinar Grafika,
- Notonagoro, (1984), *Politik Hukum Dan Pembangunan Agrarian Di Indonesia*, Jakarta: Penerbit PT bina Aksara.
- Simajuntak, (2018), *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Grub.
- Suratman dan H. Philips Dillah,(2015), “ *Metode Penelitian Hukum*”, Bandung: Alfabeta.
- Sutarno, (2003), *aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: Alfabeta.
- Van Dijk, (2006), *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Terjemahan Oleh MR.A Soehardi, Bandung: Penerbit Mandar.

.Jurnal

- Maria. S.W. Sumarjono, (2012), *Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian nominee*, Makalah disampaikan pada Rapat Kerja Ikatan Notaris Indonesia (INI) Pengurus Wilayah Bali dan NTT, Tanggal 24 November.
- Natalia Christin Purba, (2006). *Keabsahan perjanjian innominate dalam bentuk nominee agreement (analisis kepemilikan tanah oleh warga Negara asing)* Depok, Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Sancaya, I. W. W. (2013). *Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah*. Jurnal Magister Hukum Udayana, 2(3), 44083