

BAB VIII

KESIMPULAN DAN SARAN

8.1. Kesimpulan

8.1.1. Kesimpulan Terhadap Keabsahan *Gentlemen's Agreement* dan Dampak Terhadap Perjanjian Nominee dan Jual Beli Tanah yang Dilakukan Kemudian

Gentlemen's Agreement yang dibentuk oleh Para Penggugat dan Tergugat yang berisi kesepakatan untuk membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Antap, Bali bertentangan dengan peraturan perundang-undangan Indonesia yakni Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA. Oleh karena itu, *Gentlemen's Agreement* tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai suatu sebab yang halal dan merupakan suatu perjanjian yang tidak sah. Konsekuensi dari tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian adalah perjanjian tersebut akan batal demi hukum, sehingga *Gentlemen's Agreement* yang dibentuk oleh Para Penggugat dan Tergugat dianggap tidak pernah ada. Oleh karena *Gentlemen's Agreement* tidak sah dan batal demi hukum, maka dampaknya terhadap perjanjian *nominee* sebagaimana tertulis dalam Akta Pernyataan Nomor 11 Tertanggal 6 Desember yang dibuat dihadapan notaris Ucle Irithrina Sudjateruna, S.H., serta jual beli tanah yang dilakukan kemudian adalah batal. Putusan Majelis Hakim pada tingkat pertama, banding, dan kasasi yang menguatkan putusan *judex factie* adalah keliru karena tidak mempertimbangkan mengenai keabsahan *Gentlemen's Agreement* yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta tidak membatalkan perjanjian nominee dan Jual Beli yang dibentuk kemudian. Seharusnya Putusan Majelis Hakim adalah memutuskan untuk membatalkan *Gentlemen's Agreement* karena tidak memenuhi syarat sah keabsahan perjanjian yakni syarat objektif dan mengembalikan keadaan

seperti semula di mana dianggap tidak adanya suatu perjanjian dan tidak adanya perikatan di antara Para Penggugat dan Tergugat. Oleh karena *Gentlemen's Agreement* dibatalkan, maka seharusnya Putusan Majelis Hakim adalah memberikan kompensasi berupa restitusi kepada Para Penggugat. Selain itu, seharusnya Putusan Majelis Hakim adalah membatalkan perjanjian *nominee* sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan No. 11 Tahun 2006 dan juga perjanjian jual beli tanah yang dilakukan kemudian.

8.1.2. Kesimpulan Terhadap Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 325/Pdt.G/2014/PN.DPS, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 171/Pdt/2015/PT.DPS, Putusan Kasasi No. 32 1 K/Pdt/2017 terhadap Pengabaian Perjanjian Nominee sehingga Memutuskan Untuk Melelang Tanah Objek Sengketa Dengan Sertifikat Hak Milik Untuk Mengabulkan Ganti Kerugian Terhadap Para Penggugat.

Perjanjian *nominee* yang yang disepakati dan kemudian dituliskan dalam Akta Otentik yang dibuat notaris Ucle Irithrina Sudjateruna, S.H. berisi kesepakatan bahwa Terry Ananta Kusuma hanya sebagai pihak yang dipinjam namanya dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bukan sebagai pemilik atas tanah tersebut sehingga tidak dapat melakukan tindakan hukum apapun tidak terbatas pada tindakan menjual, menjaminkan, menghibahkan, menyewakan kepada siapapun tanpa persetujuan dari Mathias Hubert selaku pemilik sebenarnya dari tanah tersebut termasuk pada kuasa mutlak yang dilarang berdasarkan Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasan Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah dan bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Perjanjian *nominee* yang disepakati bertujuan untuk menyelundupkan hukum Indonesia agar Tergugat dapat memiliki hak milik atas tanah dan melanggar peraturan perundang-undangan

Indonesia khususnya Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga memiliki konsekuensi batal demi hukum. Majelis Hakim dalam putusannya tidak mempertimbangkan mengenai dasar hukum yang mengatur larangan pengalihan hak milik kepada orang asing sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA maupun ketentuan larangan pembentukan kuasa mutlak dalam Instruksi Dalam Negeri. Tidak terdapat dasar hukum yang mendasari pengabaian terhadap perjanjian *nominee* oleh Majelis Hakim, sedangkan pengabaian terhadap perjanjian *nominee* merupakan pelanggaran terhadap hukum yang bersifat memaksa yakni Pasal 26 ayat (2) UUPA. Bersifat memaksa karena adanya ketentuan mengenai Pasal 21 UUPA yang secara tegas menyatakan bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, sehingga menimbulkan konsekuensi bahwa Majelis Hakim diwajibkan untuk mempertimbangkan adanya ketentuan mengenai Pasal 26 ayat (2) UUPA. Oleh karena itu, putusan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 325/Pdt.G/2014/PN.DPS, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 171/Pdt/2015/PT.DPS, dan Putusan Kasasi No. No. 321 K/Pdt/2017 yang memutuskan untuk mengabaikan keberadaan perjanjian *nominee* dan melelang tanah objek sengketa sebagai sarana pemenuhan ganti kerugian adalah tidak memiliki dasar hukum dan keliru. Seharusnya putusan yang diputuskan oleh Majelis Hakim adalah menyatakan bahwa perjanjian *nominee* adalah batal demi hukum dan memutuskan agar tanah objek sengketa jatuh kepada Negara sebagai konsekuensi adanya perjanjian *nominee* yang merupakan perbuatan yang dilarang berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Selain itu, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam menjatuhkan sita di atas tanah objek perkara serta pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang melelang tanah objek sengketa juga tidak memiliki dasar hukum yang tepat. Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA, tanah yang dialihkan kepada Warga Negara Asing seharusnya jatuh kepada

negara sehingga tidak dapat dijadikan objek sita dan dijual lelang. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutuskan untuk menjatuhkan lelang tidak mempertimbangkan adanya ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga tidak terdapat dasar hukum yang mendasari diputuskannya lelang oleh Majelis Hakim. Penjatuhan lelang oleh Majelis Hakim juga menimbulkan kerancuan karena dalam putusan banding, Majelis Hakim memutuskan untuk membatalkan kepemilikan tanah atas nama *nominee* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik, sehingga hak milik di atas tanah objek sengketa telah dihapuskan dan tanah jatuh kepada negara. Hal ini mengakibatkan bahwa lelang tanah objek sengketa untuk mengabdikan ganti kerugian Para Penggugat tidak dapat dilaksanakan dan Para Penggugat sebenarnya tidak dapat memperoleh haknya. Para Penggugat yang merupakan Warga Negara Asing telah mengirimkan uang untuk membeli tanah objek sengketa dan sisa uang milik Para Penggugat masih berada pada Tergugat. Putusan Majelis Hakim seharusnya merupakan putusan yang juga memberikan rasa keadilan bagi Para Penggugat sebagai Warga Negara Asing yang memiliki niat untuk berinvestasi. Para Penggugat. *Gentlemen's Agreement* yang batal demi hukum berakibat bahwa keadaan dikembalikan seperti keadaan semula di mana kedudukan Para Pihak harus dikembalikan seperti keadaan sebelum kontrak. Para Penggugat mengalami kerugian karena uang yang diberikan untuk membeli tanah objek perkara masih berada di Tergugat, maka Para Penggugat dapat memperoleh kompensasi atas kerugian dalam bentuk restitusi. Putusan Majelis Hakim yang menjatuhkan lelang atas tanah objek sengketa tidak dapat dilaksanakan karena tanah jatuh kepada negara, oleh karena itu dalam rangka memberikan kompensasi bagi Para Penggugat untuk mengembalikan keadaan seperti semula, Majelis Hakim dapat menghukum Tergugat untuk memberikan kompensasi dalam bentuk restitusi melalui aset milik Tergugat.

8.2. Saran

Saran penulis terhadap Majelis Hakim adalah sebaiknya Majelis Hakim mempertimbangkan keabsahan *Gentlemen's Agreement*, karena causa yang terdapat dalam *Gentlemen's Agreement* bertentangan dengan UUPA khususnya mengenai larangan kepemilikan hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing. Majelis Hakim sebaiknya juga tidak mengabaikan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA dalam menentukan keabsahan perjanjian *nominee* yang dibentuk oleh para pihak karena perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang bertentangan dengan Hukum Tanah Nasional. Selain bertentangan dengan hukum, putusan Majelis Hakim baik di tingkat pertama maupun banding terkesan lebih memberikan jaminan perlindungan hukum bagi Warga Negara Asing dalam menguasai tanah di Indonesia dan mengabaikan ketentuan hukum Indonesia. Dikhawatirkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri, Pengadilan Kasasi, maupun Pengadilan tingkat Kasasi menjadi referensi bagi Warga Negara Asing di kemudian hari untuk berinvestasi di Indonesia dengan cara melawan hukum, yakni dengan membeli tanah melalui perjanjian *nominee*. Hal ini karena sekalipun perjanjian *nominee* dibatalkan, Warga Negara Asing tetap mendapat jaminan perlindungan hukum dengan memperoleh ganti kerugian.

Sebaiknya Majelis Hakim dalam memutus perkara lebih menegakkan asas nasionalitas yang memberikan perlindungan bagi Warga Negara Indonesia dalam memiliki tanah di Indonesia. Pada dasarnya, tugas utama bagi hakim adalah memberikan rasa keadilan bagi para pihak yang berperkara, namun Majelis Hakim sebaiknya memberikan rasa keadilan dengan cara yang tidak bertentangan dengan hukum. Dalam menegakkan hukum, Majelis Hakim sebaiknya tidak hanya memperhatikan aspek keadilan, melainkan juga harus memperhatikan aspek kepastian hukum. Oleh karena *Gentlemen's Agreement* maupun perjanjian *nominee* serta jual beli tanah yang dilakukan kemudian adalah batal, maka Majelis Hakim sebaiknya tidak mengabulkan gugatan yang diajukan Para Penggugat sebagai bentuk pembelajaran bagi pihak-pihak

khususnya Warga Negara Asing yang melakukan penyelundupan hukum di Indonesia.

Terkait dengan penjatuhan lelang, lelang yang diputuskan oleh Majelis Hakim sebenarnya tidak dapat dilaksanakan, karena sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa tanah objek perkara seharusnya jatuh kepada negara sesuai dengan konsekuensi yang ditetapkan oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA. Walaupun Para Penggugat merupakan pihak yang dimenangkan dalam Putusan, namun sebenarnya Para Penggugat tidak dapat memperoleh ganti kerugian. Sebaiknya Majelis Hakim sejak awal tidak mengabaikan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA dan memutuskan untuk membatalkan perjanjian *nominee*. Dengan dibatalkannya *Gentlemen's Agreement* serta perjanjian *nominee* yang tertulis dalam Akta Pernyataan No 11, maka dianggap tidak pernah ada perjanjian di antara pihak serta tanah objek sengketa akan jatuh kepada negara, sehingga Para Penggugat tidak memperoleh ganti kerugian. Tidak diperolehnya ganti kerugian oleh Para Penggugat merupakan suatu konsekuensi yang wajar dalam rangka penegakkan Pasal 26 ayat (2) dan adanya itikad buruk Para Penggugat selaku Warga Negara Asing yang berniat untuk membeli tanah di Indonesia melalui perjanjian *nominee* yang menyelundupkan hukum di Indonesia. Konsekuensi tersebut timbul karena adanya ketentuan Pasal 21 UUPA yang secara tegas mengatur bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang memiliki hak milik atas tanah. Di satu sisi, akibat dari suatu kontrak yang batal demi hukum adalah kontrak dianggap tidak pernah ada dan keadaan dikembalikan kepada keadaan semula. Oleh karena itu, Para Penggugat sebagai Warga Negara Asing dapat memperoleh kompensasi berupa restitusi. Sebaiknya, Majelis Hakim dapat memutuskan untuk memberikan kompensasi kepada Para Penggugat berupa restitusi melalui lelang aset milik Tergugat.

Saran penulis bagi Warga Negara Asing yang hendak berinvestasi di Indonesia sebaiknya diawali dengan pembentukan kontrak atau perjanjian yang memiliki *causa* yang tidak melawan hukum untuk mengantisipasi ketika terjadi

sengketa diantara para pihak, perjanjian yang telah dibentuk dapat melahirkan hak dan kewajiban yang sah sehingga pihak yang dirugikan dapat memperoleh ganti kerugian. Bagi Warga Negara Asing di kemudian hari yang hendak membuat kontrak mengenai investasi tanah di Indonesia, perlu membentuk kontrak yang lebih jelas, misalnya *Causa* atau hal tertentu yang disepakati dapat berupa kesepakatan untuk memperoleh hak atas tanah selain hak milik, atau kesepakatan untuk membentuk badan hukum agar dapat memperoleh hak atas tanah di Indonesia berupa HGB atau HGU. Sebaiknya, agar Warga Negara Asing yang berinvestasi di Indonesia tetap dapat memperoleh keuntungan dengan cara yang tidak melawan hukum adalah dengan membentuk Perseroan Terbatas yang dibentuk berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal. Dengan membentuk suatu Perseroan Terbatas berbadan hukum, maka dapat diperoleh hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) baik diatas tanah hak milik atau diatas tanah negara. Hal ini karena menurut regulasi pertanahan di Indonesia HGB dapat dimiliki oleh badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Perkembangan terkait dengan pengaturan perjanjian *nominee* dalam hukum Indonesia, Mahkamah Agung mengeluarkan SEMA yang mengatur mengenai perjanjian *nominee* yakni SEMA Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam SEMA ditetapkan bahwa perihal terdapat suatu perjanjian pinjam nama (*Nominee Arrangement*), pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/aset milik Warga Negara Asing/pihak lain. Menurut penulis, hal ini juga memerlukan penelitian lebih lanjut dan dapat dikaji untuk penelitian di kemudian hari karena adanya dugaan bertentangan dengan konsekuensi yang diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ardiwilaga, R. Roestandi, *Hukum Agraria Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: Masa Baru, 1962.
- Fuady, Munir, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994.
-----*Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2005.
- Garner, Bryan A, *Black's Law Dictionary: Seventh Edition*, St. Paul: West group, 1999.
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni, 1981.
- Hadjon, Philipus M, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2016.
- Hasan, Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal: Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Hutagalung, Arie Sukanti, et.al., *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Bali: Pustaka Larasan, 2012
- Khairandy, Ridwan, *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia* (Cetakan Pertama), Yogyakarta: Gama Media, 1999.
- Puspa, Van Pramodya, *Kamus Hukum*, Semarang: Aneka Ilmu, 1977.
- Roestamy, Martin, *Konsep-Konsep Kepemilikan Properti Bagi Asing*, Bandung: PT Alumni, 2011.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2009.
-----*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012.
-----*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Seto, Bayu, *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013

- Soemardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Cetakan Kelima), Jakarta: Kompas, 2007.
 ----- *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan (Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing)*, 1, Cetakan Kedua, Jakarta: Kompas, 2008.
 ----- *Regulasi Pertanahan dan Semangat Keadilan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press, 2018.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1985.
 -----*Pokok-Pokok Hukum Perdata 152* (PT. Intermasa, Jakarta, 2001).
- Sumarjono, Maria SW, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2006.
- Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Jurnal

- Aprilla, Astri Putri, et.al., *Status Hukum Hak Milik atas Tanah Warga Negara Asing Dengan Meminjam Nama Warga Negara Indonesia*, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Volume 3, Nomor 1, 2018.
- Basuki, Zulfa Djoko, *Teori-teori Umum Hukum Perdata Internasional yang Dapat Mengesampingkan Berlakunya Hukum Asing dengan Memberlakukan Hukum Nasional Sang Hakim*, 3 (XXVI), *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 1996.
- Harefa, Dios Ferdian, et.al., *Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah Dalam Menunjang Pembangunan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Vol. VIII/No. 3, *Jurnal Lex Administratum*, 2020.
- Paulina, Yulia Qamariyanti, Achmad Faishal, *Penuasaan Tanah oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee di Indonesia*, *Banua Law Review*, Vol. 4 No. 1, 2022.
- Prasetya, Rama Kresna, *Analisa Yuridis Terhadap Penerapan Gentleman Agreement Dalam Kerjasama Usaha*, *Jurnal Reformasi Hukum XXII*, No. 1 *Jurnal Reformasi Hukum*, 2018.
- Saputri, Andina Damayanti, *Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia*, *Jurnal Repertorium* Vol. II No. 2, 2015.

Suwuh, Angel Anggriani, *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Melalui Nominee Agreement Bagi Warga Negara Asing*, Jurnal Lex Administratum Vol. IV No. 4, 2016.

Tatulus, Edgar Bridge, *Tinjauan Terhadap Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Suatu Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, 10 (VI), Jurnal Lex Privatum, 2018.

Widjaja, Gunawan, *Nominee Shareholders Dalam Perspektif UU PT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik*, Vol 3 No 4 Jurnal Hukum dan Pasar Modal, 2008.

Peraturan Perundang-Undangan dan Sumber Peraturan Lainnya

Algemeene Bepalingen van Wetgeving voor Indonesië (AB)

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)

Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960, Pengaturan Dasar Pokok Pokok Agraria, L.N.R.I Tahun 1960 No. 104

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, L.N.R.I. Nomor 59 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, B.N.R.I. Tahun 2020 No. 1601

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan