

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi
Nomor: 2193/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IV/2022

**STUDI KASUS MENGENAI KEABSAHAN “GENTLEMEN’S
AGREEMENT” DITINJAU BERDASARKAN HUKUM
INDONESIA SERTA PENGABAIAN PERJANJIAN NOMINEE
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. 321 K/PDT/2017**

OLEH:

NAMA : DEVINA ALODIA

NPM : 6051901083

PEMBIMBING I

Dr. Bayu Seto Hardjowahono, S.H., LL.M.

PEMBIMBING II

Aloysius Joni Minulyo S.H., M.H.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2023

Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing I



Dr. Bayu Seto Hardjowahono, S.H., LL.M.

Pembimbing II



Aloysius Joni Manulyo S.H., M.H.

Dekan,



Dr.iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., M.Hum.



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Devina Alodia

NPM : 6051901083

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

“STUDI KASUS MENGENAI KEABSAHAN “GENTLEMEN’S AGREEMENT” DITINJAU BERDASARKAN HUKUM INDONESIA SERTA PENGABAIAN PERJANJIAN NOMINEE 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. 321 K/PDT/2017”

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 12 Juni 2023

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum




Devina Alodia

6051901083

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keunikan putusan Majelis Hakim dalam memutus perkara yang terdapat 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. 321 K/Pdt/2017. Putusan ini bermula pada kasus tiga Warga Negara Asing membentuk Gentlemen's Agreement untuk berinvestasi melalui pembelian sebidang tanah di Indonesia menggunakan perjanjian nominee. Kemudian timbul sengketa diantara para pihak di mana pengadilan Indonesia memutuskan penyelesaian sengketa diantara para pihak termaksud. Keunikan dalam putusan ini terletak pada putusan Majelis Hakim yang mengabaikan keberadaan perjanjian nominee yang pada dasarnya bertentangan dengan Hukum Tanah Nasional dan mengabulkan ganti rugi kepada Para Penggugat. Penelitian ini juga mengkaji keabsahan Gentlemen's Agreement berdasarkan Hukum Indonesia, serta dampaknya terhadap perjanjian nominee serta jual beli tanah yang dilakukan kemudian, serta menganalisis apakah pertimbangan Majelis Hakim telah memiliki dasar hukum yang tepat.

Gentlemen's Agreement yang berisi kesepakatan untuk membeli tanah mengandung causa yang bertentangan dengan Undang-Undang yakni Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga tidak memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan KUHPerdata dan berakibat batal demi hukum. Batalnya Gentlemen's Agreement menimbulkan konsekuensi batalnya perjanjian nominee dan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan kemudian. Perjanjian nominee merupakan tindakan penyelundupan hukum yang dilarang sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Pertimbangan Majelis Hakim yang mengabaikan perjanjian nominee tidak memiliki dasar hukum, sehingga pertimbangan Majelis Hakim yang mengabaikan keberadaan perjanjian nominee dan mengabulkan ganti kerugian adalah tidak memiliki dasar hukum yang tepat. Pengabulan ganti kerugian melalui lelang oleh Majelis Hakim bertentangan dengan konsekuensi hukum yang diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA karena seharusnya tanah jatuh kepada negara dan tidak dapat dilelang.

Putusan Majelis Hakim yang tidak mempertimbangkan keabsahan Gentlemen's Agreement dan mengabaikan perjanjian nominee serta mengabulkan ganti kerugian adalah keliru. Majelis Hakim seharusnya mempertimbangkan mengenai keabsahan Gentlemen's Agreement maupun perjanjian nominee yang dibentuk oleh para pihak. Majelis Hakim dalam menegakkan hukum sebaiknya tidak mengabaikan aspek kepastian hukum dan menegakkan asas nasionalitas yang memberikan perlindungan kepada Warga Negara Indonesia.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat, berkat, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul “Studi Kasus Mengenai Keabsahan “*Gentlemen’s Agreement*” Ditinjau Berdasarkan Hukum Indonesia Serta Pengabaian Perjanjian Nominee 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. 321 K/Pdt/2017.” Penelitian ini bertujuan untuk memenuhi sebagian dari persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Penulis menyadari bahwa penulisan studi kasus ini tidak akan selesai tepat pada waktunya tanpa bantuan, dukungan, serta doa dari pihak-pihak yang turut membantu proses dalam menyelesaikan penelitian ini. Oleh karena itu, penulis hendak menyampaikan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan perlindungan, rahmat, berkat, dan karunia selama proses penyusunan penelitian mulai dari pembentukan proposal hingga selesai.
2. Orang tua penulis, Uung Wijaya dan Eliza Ariawati yang senantiasa memberikan dukungan, doa, dan semangat sejak awal menempuh studi di Fakultas Hukum sampai dengan penyelesaian penulisan studi kasus ini.
3. Jessica Novania selaku adik penulis yang senantiasa memberikan bantuan, doa, dan semangat dalam penyusunan studi kasus ini.
4. Dr. iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, atas kepemimpinan dan kebijakannya dalam kegiatan akademik dan non-akademik yang dilaksanakan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
5. Bapak Dr. Bayu Seto Hardjowahono, S.H., LL.M., selaku Pembimbing I yang senantiasa memberikan ilmu, arahan, waktu, dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan studi kasus ini.

6. Bapak Aloysius Joni Minulyo S.H., M.H., selaku Pembimbing II yang juga senantiasa memberikan ilmu, arahan, waktu, dan motivasi dalam penyelesaian penulisan studi kasus ini.
7. Bapak John Lumbantobing, S.H., LL.M., FCI Arb., selaku Dosen Penguji yang senantiasa memberikan masukan dan arahan bagi penulis untuk melengkapi dan memperbaiki penulisan studi kasus ini.
8. Dr. Sentosa Sembiring, S.H., M.H. selaku dosen wali dari penulis yang telah membantu dan memberikan saran dan masukan selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
9. Emerentia Anastasya, Adiella Darlene, Lyviana Cahyadi, Yemima Stefanya, Eric Cihanes, Trias Tanriyan, dan Emmanuel Wisnu, selaku sahabat terdekat penulis selama menjalani perkuliahan yang senantiasa membantu dan memberikan dukungan kepada penulis.
10. Nathasya Riva Carissa, selaku sahabat seperjuangan penulisan studi kasus yang senantiasa menemani sejak awal penulisan sampai dengan penyusunan studi kasus ini selesai.
11. Seluruh dosen pengajar dan staff Universitas Katolik Parahyangan yang senantiasa memberikan ilmu yang berharga dan dukungan selama proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
12. Seluruh keluarga dan teman penulis yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu yang telah membantu, memberikan dukungan, dan doa kepada penulis dalam rangka menyelesaikan penulisan studi kasus ini.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	4
KATA PENGANTAR.....	5
BAB I PENDAHULUAN.....	12
1.1 Latar Belakang.....	12
BAB II KASUS POSISI PERKARA DALAM PUTUSAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR 325/PDT.G/2014/PN DPS, PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DENPASAR NOMOR 171/PDT/2015/PT.DPS, PUTUSAN KASASI NO. 321 K/PDT/201.....	17
BAB III RINGKASAN PUTUSAN 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. 321 K/PDT/2017.....	21
3.1 Ringkasan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.325/Pdt.G/2014/PN.Dps	21
3.1.1 Alat Bukti yang Diajukan oleh Para Pihak.....	22
3.1.2 Pertimbangan Majelis Hakim Terhadap Fakta-Fakta yang Terungkap di Persidangan (<i>judex factie</i>)	24
3.1.3 Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Terhadap Perkara yang Ditangani (<i>judex juris</i>)	26
3.1.4 Diktum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 325/Pdt.G./2014/PN.Dps	30
3.2 Ringkasan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/Pdt/2015/PT.Dps	30
3.2.1 Alasan Pengajuan Banding.....	31
3.2.2 Petitum yang Diminta oleh Pembimbing	32
3.2.3 Jawaban oleh Terbanding	32
3.2.4 Pertimbangan Majelis Hakim Terhadap Putusan Banding.....	33

3.2.5 Diktum Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar.....	35
3.3 Ringkasan Putusan Kasasi No. 321/K/Pdt/2017	37
3.3.1 Alasan Kasasi oleh Pemohon Kasasi.....	37
3.3.2 Petitum Para Pihak	38
3.3.3 Pertimbangan Majelis Hakim Agung	38
3.3.4 Putusan Kasasi.....	39

BAB IV PERMASALAHAN HUKUM 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. 321 K/PDT/2017..... 40

4.1 Apakah <i>Gentlemen's Agreement</i> yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat merupakan Perjanjian yang sah dan apa dampak dari hal itu terhadap keabsahan Perjanjian Nominee serta Jual Beli Tanah yang diadakan kemudian?	40
4.2 Apakah 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 yang mengabaikan perjanjian <i>nominee</i> dalam memutuskan untuk melelang tanah objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik untuk mengabulkan ganti kerugian terhadap Para Penggugat telah memiliki dasar hukum yang tepat?	40

BAB V PERATURAN YANG RELEVAN DENGAN PERKARA..... 41

5.1 Peraturan Yang Relevan Dengan Keabsahan <i>Gentlemen's Agreement</i> Yang Dibuat Oleh Para Penggugat Dan Tergugat Serta Dampak Dari Hal Itu Terhadap Keabsahan Perjanjian Nominee Serta Perjanjian Jual-Beli Tanah Yang Diadakan Kemudian.....	41
5.2 Peraturan Perundang-Undangan Yang Relevan Dengan Perjanjian Nominee Mengenai Jual Beli Hak Milik.....	43
5.2.1 Berkaitan Dengan Hak Milik Atas Tanah	44
5.2.2 Berkaitan dengan Perjanjian Nominee	47

5.2.3 Berkaitan dengan Lelang Atas Tanah.....	49
BAB VI LANDASAN TEORI.....	52
6.1. Keabsahan	52
6.2. Gentlemen’s Agreement	53
6.3. Perjanjian Nomine Dalam Kepemilikan Tanah Warga Negara Asing	55
6.4. Asas Lex Loci Solutionis	58
6.5. Asas Lex Rei Sitae	59
6.6. Pembatalan Dan Batalnya Perjanjian	60
6.7. Perjanjian Jual Beli Hak Milik atas Tanah.....	60
6.7.1. Perjanjian Jual Beli Tanah.....	60
6.7.2. Syarat Jual Beli Tanah.....	62
6.8. Asas Nasionalitas	63
6.9. Hak Milik Atas Tanah.....	67
6.9.1. Konsep Hak Milik Atas Tanah	67
6.9.2. Subjek Hak Milik	69
6.9.3. Hapusnya Hak Milik.....	70

**BAB VII ANALISA MENGENAI PERMASALAHAN HUKUM 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. 321 K/PDT/2017..... 71**

7.1 Analisis Mengenai Keabsahan <i>Gentlemen’s Agreement</i> yang Dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat Merupakan Perjanjian Yang Sah dan Apa Dampak dari Hal Itu Terhadap Keabsahan Perjanjian Nominee Serta Jual-Beli Tanah yang Diadakan Kemudian.....	71
7.1.1 Keabsahan Gentlemen’s Agreement	71
7.1.1.1 Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya	74
7.1.1.2 Kecakapan untuk Membuat Suatu Perjanjian	75
7.1.1.3 Suatu Hal Tertentu.....	76
7.1.1.4 Suatu Sebab Yang Halal.....	77

7.1.2 Dampak Terhadap keabsahan Perjanjian Nominee Serta Perjanjian Jual-Beli Tanah yang Diadakan Kemudian	81
7.2 Analisis Mengenai 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 yang Mengabaikan Perjanjian Nominee dalam Memutuskan Untuk Melelang Tanah Objek Sengketa Dengan Sertifikat Hak Milik Untuk Mengembalikan Ganti Kerugian Terhadap Para Penggugat.....	84
7.2.1 Pertimbangan dan Putusan 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.....	84
7.2.2 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 Mengenai Perjanjian Nominee	86
7.2.3 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 Mengenai Lelang Tanah Objek Perkara	103
BAB VIII KESIMPULAN DAN SARAN	111
8.1 Kesimpulan	111
8.1.1 Kesimpulan Terhadap Keabsahan Gentlemen's Agreement dan Dampak Terhadap Perjanjian Nominee dan Jual Beli Tanah yang Dilakukan Kemudian	111
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	112
8.1 Saran.....	115
DAFTAR PUSTAKA	118

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kegiatan penanaman modal asing yang dilakukan oleh negara maju terhadap negara-negara berkembang sedang marak dilakukan. Hal ini dikarenakan semakin terbukanya arus informasi dan globalisasi yang membuat para investor asing berusaha untuk melihat peluang keuntungan dan kemudahan untuk berinvestasi. Salah satu negara berkembang yang menjadi sasaran bagi para investor untuk berinvestasi adalah Indonesia. Warga Negara Asing yang berinvestasi di Indonesia sebenarnya dapat memberikan dampak positif dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, namun hal ini juga tidak terlepas dari dampak negatif khususnya pada bidang pertanahan Indonesia yakni ketika Warga Negara Asing dalam berinvestasi menginginkan hal yang lebih dari sekedar ikut serta dalam menanam modal, namun juga menginginkan kepemilikan sepenuhnya atas tanah dengan status hak milik. Kemudian, kepemilikan sepenuhnya atas tanah tersebut akan dikembangkan menjadi hotel, villa, dan usaha lain di bidang kepariwisataan yang akan memberikan keuntungan bagi mereka.

Penanaman modal yang dilakukan khususnya yang dilakukan oleh orang perseorangan Warga Negara Asing biasanya diawali oleh pembuatan kontrak baik secara tertulis maupun lisan. Pembuatan kontrak yang dilakukan dapat berupa perjanjian untuk membeli tanah kemudian tanah tersebut digunakan untuk berinvestasi di Indonesia. Dalam penegakkan hukum di Indonesia, masih ditemukan adanya celah bagi pihak-pihak yang hendak melakukan penyelundupan hukum. Pada faktanya, masih dapat dijumpai kasus di mana Warga Negara Asing melakukan perjanjian pinjam nama atau dapat disebut sebagai perjanjian *nominee* untuk memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia. Perjanjian *nominee* merupakan kedok jual beli tanah di mana Warga Negara Asing membeli tanah di Indonesia dengan status kepemilikan berupa hak milik melalui perantara seorang Warga Negara Indonesia, atau dengan kata lain atas nama

Warga Negara Indonesia agar tidak menyalahi ketentuan hukum yang berlaku dalam regulasi pertanahan di Indonesia. Perjanjian *nominee* terkait dengan kepemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing pada dasarnya memuat pernyataan bahwa kepemilikan atas tanah sebenarnya ada pada pihak Warga Negara Asing, kemudian diatur berbagai tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh Warga Negara Asing untuk mengelola tanah yang sebenarnya tindakan tersebut hanya dapat dilakukan oleh subjek hak milik yang berwenang.

Oleh karena sifat hak milik atas tanah adalah hak yang terkuat, turun temurun, dan terpenuh, hal ini membawa konsekuensi di mana hanya Warga Negara Indonesia yang layak memiliki hak milik atas tanah. Hal ini dipertegas dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik¹. Oleh karena itu, perjanjian *nominee* seringkali digunakan oleh Warga Negara Asing sebagai kedok terhadap pengalihan kepemilikan tanah di Indonesia sehingga seolah-olah tidak menyalahi peraturan hukum di Indonesia. Terkait dengan pengalihan hak milik atas tanah kepada Warga Negara Asing diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menegaskan 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 warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan 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.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 26 ayat (2), dapat diketahui bahwa konsekuensi hukum yang terjadi terhadap tanah yang dialihkan kepada Warga Negara Asing maka tanah tersebut jatuh kepada negara dan setiap perbuatan sebagaimana disebutkan pada Pasal 26 ayat (2) yang bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada Warga Negara

¹ Undang-Undang R.I. No. 5 Tahun 1960, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, L.N.R.I Tahun 1960 no. 104, Pasal 21 ayat (1)

Asing dinyatakan batal demi hukum.² Rumusan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA ini menunjukkan asas nasionalitas yang dianut dalam Hukum Tanah Nasional, bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang berhak untuk memperoleh hak milik atas tanah. Hal ini menimbulkan konsekuensi bahwa setiap perbuatan yang secara langsung maupun tidak langsung mengalihkan kepemilikan tanah kepada Warga Negara Asing akan batal demi hukum dan tanah akan jatuh ke negara.³

Namun pada kenyataannya, putusan hakim seringkali berpendapat lain, salah satunya adalah kasus 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 Nomor 321 K/Pdt/2017 yang memiliki keunikan di dalamnya. Perkara ini diawali dengan terjadinya kesepakatan berupa *Gentlemen's Agreement* di antara para pihak yang merupakan Warga Negara Asing. *Gentlemen's Agreement* tersebut berisi kesepakatan antar Warga Negara Asing untuk membeli sebidang tanah seluas 27.850 m² yang terletak di Desa Antap, Bali yang kemudian tanah tersebut akan digunakan untuk berinvestasi. Oleh karena berdasarkan regulasi pertanahan di Indonesia Warga Negara Asing tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik, maka Warga Negara Asing tersebut melakukan pembelian tanah dengan meminjam nama seorang Warga Negara Indonesia melalui sebuah perjanjian *nominee* yang tercantum dalam suatu akta otentik. Dalam perjanjian *nominee* tersebut, disepakati bahwa Warga Negara Indonesia hanya sebagai pihak yang namanya tercantum di Sertifikat Hak Milik dan tidak dapat membuat perbuatan hukum apapun tanpa persetujuan dari Warga Negara Asing dan hanya Warga Negara Asing yang dapat melakukan perbuatan di atas tanah tersebut. Seiring dengan berjalannya waktu, terjadi sengketa di antara para pihak yang bersepakat dan pihak Warga Negara Asing yang merasa dirugikan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan mengajukan petitum untuk memperoleh ganti

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2016, hlm. 336

³ Astri Putri Aprilla, Iwan Permadi, dkk, *Status Hukum Hak Milik atas Tanah Warga Negara Asing Dengan Meminjam Nama Warga Negara Indonesia*, Vol 3 No 1 Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, 32, 2018.

kerugian. Beberapa hal yang menjadi fokus penulis terhadap kasus dalam putusan ini adalah yang pertama, mengenai keabsahan *Gentlemen's Agreement* yang berisi kesepakatan untuk membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Antap, Denpasar, Bali. Pertimbangan hakim pada Putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, maupun Pengadilan Kasasi menganggap bahwa perjanjian di antara ketiga Warga Negara Asing melalui *Gentlemen's Agreement* adalah sah dan mengikat tanpa adanya pertimbangan mengenai apakah sebenarnya *Gentlemen's Agreement* tersebut benar dapat dinyatakan sah dan mengikat.

Keunikan dalam putusan ini terletak pada pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tidak mempertimbangkan mengenai perjanjian *nominee* yang dituangkan dalam Akta Pernyataan Nomor 11 tertanggal 6 Desember, sehingga dalam putusannya Majelis Hakim mengabulkan ganti kerugian yang diajukan dan menjatuhkan lelang pada tanah objek sengketa. Selain itu, mengingat bahwa *Gentlemen's Agreement* yang berisi kesepakatan untuk membeli sebidang tanah di Indonesia disepakati oleh Warga Negara Asing, tentu hal ini menimbulkan permasalahan karena Majelis Hakim dalam pertimbangannya tidak mempertimbangkan mengenai keabsahan *Gentlemen's Agreement* yang menjadi perjanjian awal dari lahirnya perjanjian *nominee* yang disepakati kemudian. Keunikan dalam pertimbangan Majelis Hakim juga terdapat dalam Putusan Kasasi yang menyatakan bahwa "*Perbuatan seseorang yang tidak memberikan hak kepada pihak lain sesuai dengan kesepakatan yang dibuatnya adalah Perbuatan Melawan Hukum*". Menurut penulis, pertimbangan tersebut perlu untuk dikaji apakah ketika terjadi kondisi di mana seseorang tidak memberikan hak sesuai dengan kesepakatan merupakan wujud dari wanprestasi ataukah Perbuatan Melawan Hukum, serta apakah memang pihak yang mengajukan gugatan (Para Penggugat yang merupakan Warga Negara Asing) memang memiliki hak atas tanah objek sengketa sebagaimana yang terdapat dalam pertimbangan Majelis. Maka dari itu, perlu untuk dikaji mengenai keabsahan *Gentlemen's Agreement* sebagai dasar untuk mengetahui apakah dasar Majelis Hakim dalam mengabulkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan memberikan ganti kerugian sudah tepat.

Keunikan lain yang terdapat dalam putusan yang menimbulkan permasalahan adalah terhadap putusan Majelis Hakim pada tingkat banding yang memutuskan untuk menjual lelang tanah objek sengketa dalam rangka pemenuhan ganti rugi kepada Warga Negara Asing yang mengajukan gugatan (Para Penggugat). Putusan Majelis Hakim yang memutuskan untuk menjatuhkan lelang di atas tanah objek sengketa berdasarkan pertimbangan bahwa pihak Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena ada hak untuk memanfaatkan, menggunakan, dan menikmati tanah yang tidak diberikan oleh Tergugat. Hal ini menjadi sesuatu yang menarik untuk dikaji untuk menentukan apakah pertimbangan Majelis Hakim mengenai lelang tanah objek sengketa telah memiliki dasar hukum yang tepat atau berpotensi bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, kerancuan dalam Putusan Majelis Hakim menimbulkan permasalahan apakah putusan lelang yang diputuskan oleh Majelis Hakim dapat dieksekusi untuk memenuhi tuntutan ganti rugi Para Penggugat.

Melihat pada pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana yang telah diuraikan di atas, tampak bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan keberadaan dan akibat hukum yang dapat saja timbul dari adanya perjanjian *nominee* yang pada dasarnya berpotensi untuk bertentangan dengan hukum tanah nasional. Atas dasar pertimbangan Majelis Hakim tersebut, maka timbul dugaan adanya kerancuan berpikir yuridis karena pada satu sisi, pertimbangan hakim yang mengabaikan perjanjian *nominee* sehingga memutuskan untuk melelang tanah objek sengketa berpotensi bertentangan dengan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria, namun pada sisi lainnya, Majelis Hakim mengabulkan tuntutan ganti rugi Para Penggugat selaku Warga Negara Asing dengan memerintahkan untuk melelang tanah objek sengketa dan hasil lelangnya diserahkan kepada Warga Negara Asing yang bersangkutan. Berdasarkan pada permasalahan yang telah diuraikan tersebut, maka penulis merasa perlu untuk mengkaji lebih lanjut mengenai “Studi Kasus Mengenai Keabsahan “*Gentlemen’s Agreement*” Ditinjau Berdasarkan Hukum Indonesia Serta Pengabaian Perjanjian Nominee 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. 321 K/Pdt/2017”