

***RATIO DECIDENDI HAKIM TERHADAP ONRECHMATIGE DAAD***  
**PENYALAHGUNAAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA *NOMINEE***  
**(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017)**

**SKRIPSI**

Oleh :

**ULFA RYAN RAHMAWATI**

**18220075**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2022**

***RATIO DECIDENDI HAKIM TERHADAP ONRECHMATIGE DAAD***  
***PENYALAHGUNAAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA NOMINEE***  
**(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017)**

**SKRIPSI**

**Oleh :**

**ULFA RYAN RAHMAWATI**

**18220075**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2022**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

*Bismillahirrahmannirrahim,*

Atas nama Allah SWT, dengan kesadaran dan penuh tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

***RATIO DECIDENDI HAKIM TERHADAP ONRECHMATIGE  
DAAD PENYALAHGUNAAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA  
NOMINEE***

**(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.  
321k/Pdt/2017)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data milik orang lain. Jika ditemukan dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini ada kesamaan baik isi, logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya secara otomatis batal demi hukum.

Malang, 7 April 2022

Penulis



Ulfa Ryan Rahmawati

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Ulfa Ryan Rahmawati NIM 18220075 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

***RATIO DECIDENDI HAKIM TERHADAP ONRECHMATIGE  
DAAD PENYALAHGUNAAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA  
NOMINEE***

**(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321  
K/Pdt/2017)**

maka pembimbing menyatakan bahan skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 7 April 2022

Ketua Program Studi

Dosen Pembimbing

Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I.

Kurniasih Bahagiati, M.H.

---

NIP. 1974048192000031002

---

NIP. 198710192019032011



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Gajayana, 50, Malang. Kode Pos 65144  
Website : [www.syariah.uin.malang.ac.id](http://www.syariah.uin.malang.ac.id) Telp : (0341) 551454

BUKTI KONSULTASI

NAMA : Ulfa Ryan Rahmawati  
NIM : 18220075  
Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Kurniasih Bahagiati, M.H.  
Judul Skripsi : **Ratio Decidendi Hakim Terhadap Onrechmatige Daad Penyalahgunaan Hak Atas Tanah dengan Akta Nominee (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Pdt/2017)**

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Selasa, 5 Oktober 2021	Proposal	
2	Rabu, 27 Oktober 2021	Revisi Latar Belakang	
3	Jum'at, 17 Desember 2021	Perbaikan Judul	
4	Rabu, 29 Desember 2021	Revisi Sistematika Kepenulisan	
5	Senin, 17 Januari 2022	Perbaikan Rumusan Masalah	
6	Rabu, 2 Maret 2022	Outline Skripsi	
7	Selasa, 22 Maret 2022	Perbaikan Kajian Teori	
8	Senin, 29 Maret 2022	Perbaikan BAB III	
9	Rabu, 6 April 2022	Pengecekan Keseluruhan Isi Skripsi	
10	Kamis, 7 April 2022	ACC BAB III, BAB IV dan Abstrak	

Malang, 7 April 2022

a.n Dekan Fakultas Syari'ah  
Ketua Program Studi HES

Dr. Fakhruddin, M.HI  
NIP. 197408192000031002

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Dewan Penguji Skripsi saudara Ulfa Ryan Rahmawati NIM 18220075 mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

***RATIO DECIDENDI HAKIM TERHADAP ONRECHMATIGE DAAD***

***PENYALAHGUNAAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA NOMINEE***

***(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017)***

Telah dinyatakan lulus dengan nilai :

Dosen Penguji :

1. H. Faishal Agil Al Munawar, Lc., M.Hum.

NIP. 198810192019031010

  
(.....)

**Ketua Penguji**

2. Dr. Burhanuddin Susamto, M.Hum.

NIP. 197801302009121002

  
(.....)

**Penguji Utama**

3. Kurniasih Bahagiati, MH.

NIP. 198710192019032011

  
(.....)

**Sekretaris Penguji**

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara/i Ulfa Ryan Rahmawati, NIM 18220075, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

### **RATIO DECIDENDI HAKIM TERHADAP ONRECHMATIGE DAAD PENYALAHGUNAAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA NOMINEE (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO. 321 K/Pdt/2017)**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: A

Malang, 23 Mei 2022

*Scan Untuk Verifikasi*



## **MOTTO**

*Dan tidaklah sama kebaikan dan kejahatan. Tolaklah (kejahatan itu) dengan cara yang lebih baik, Maka tiba-tiba orang yang antaramu dan antara Dia ada permusuhan seolah-olah telah menjadi teman yang sangat setia.*

(Q.S Al-Fushshilat : 34)

*No matter how you are, your skin colour, your gender identity, just speak yourself!*

-Kim Namjoon, BTS

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah rabbil'alamin, yang telah memberikan rahmat dan pertolongan penulisan skripsi yang berjudul :

**“*RATIO DECIDENDI HAKIM TERHADAP ONRECHMATIGE DAAD  
PENYALAHGUNAAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA NOMINEE  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321k/Pdt/2017)*”**

dapat kami selesaikan dengan baik. Shalawat dan salam kita haturkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW yang telah memberikan uswatun hasanah kepada kita dalam menjalani kehidupan ini secara syar'i. Dengan mengikuti beliau, semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya di hari akhir kiamat. Amien.

Dengan segala pengajaran, bimbingan / pengarahan, serta bantuan layanan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada taranya kepada :

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;
2. Dr. Sudirman, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;
3. Dr. Fakhruddin, M.HI selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;
4. Kurniasih Bahagiati, M.H. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah mencurahkan waktu untuk memberikan pengarahan dna motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini;
5. Dr. Abbas Arfan, Lc., M.H. selaku dosen wali yang telah membimbing penulis selama masa perkuliahan penulis di UIN Malang;
6. Segenap Dosen dan Staff Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik,

membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahala-Nya yang sepadan kepada beliau semua;

7. Bapak dan Bunda yang telah memberikan ridho dan support sepenuhnya untuk pendidikan penulis sehingga penulis bisa mengerjakan dan menyelesaikan skripsi dengan baik, semoga Allah SWT memberikan pahala-Nya, kasih, dan perlindungan-Nya kepada keduanya;
8. Untuk kakak saya Novan Ryan Prastyo dan Novanda Fanny Anggraini, adik saya Anggita Ryan Sovyra, serta keluarga besar saya yang selalu menyertakan do'a dan motivasi dalam setiap langkahku;
9. Untuk Syintia, Fahrana, Putri, Rimba, dan Heni sebagai *supplier* semangat dan doa selama menyusun skripsi ini.
10. Untuk Kim Namjoon, Kim Seokjin, Min Yoongi (Suga), Jung Hoseok (Jhope), Park Jimin, Kim Taehyung (V), Jung Jungkook atas karya-karyanya yang banyak membantu saya untuk menumbuhkan semangat selama menulis skripsi ini.
11. Serta semua yang terlibat dalam perjalanan penyusunan skripsi ini.

Dengan terselesaikannya laporan skripsi ini, harapannya ilmu yang telah kami peroleh selama kuliah dapat memberikan manfaat amal kehidupan di dunia dan akhirat. Sebagai manusia yang tak pernah luput dari kekhilafan, penulis sangat mengharapkan pintu maaf serta kritikan dan saran dari semua pihak demi upaya perbaikan di waktu yang akan datang.

Malang, 7 April 2022

Penulis,



Ulfa Ryan Rahmawati

NIM 18220075

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi ialah pemindah alihan tulisan Arab kedalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjamahan bahasa Arab kedalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategory ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentual transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitan Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No.158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

### B. Konsonan

ا = tidak dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh
ث = ts	ع = '(koma menghadap ke atas)

ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f
خ = kh	ق = q
د = d	ك = k
ذ = dz	ل = l
ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambang “ع”.

### C. Vokal, Panjang, dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlomah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â Misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î Misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û Misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaanya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan nisbat

diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawudanya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) =      و      misalnya      قول      misalnya qawla

Diftong (ay) =      ي      misalnya      خير      menjadi khayrun

#### **D. Ta' marbûthah (ة)**

*Ta' marbûthah* ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila *ta' marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya فِرْحَمَةُ اللَّهِ menjadi *fi rahmatillâh*.

#### **E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah**

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh *jalâlah* yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ' Allâhkânawamâ lam yasya' lam yakun.*
4. *Billâh 'azzawajalla.*

#### **F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan**

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut :

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melajukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi, dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dan orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-RahmânWahîd,” “AmînRaîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât.”

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iv
BUKTI KONSULTASI.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
MOTTO .....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	xi
DAFTAR TABEL .....	xviii
DAFTAR BAGAN.....	xix
ABSTRAK .....	xx
ABSTRACT .....	xxi
المتلخص البحث .....	xxii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Metode Penelitian .....	10
F. Penelitian Terdahulu .....	15
G. Sistematika Pembahasan.....	20
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>22</b>
A. Teori Putusan Hakim .....	22
1. <i>Ratio Decidendi</i> .....	22
2. Putusan Hakim .....	23

B.	Teori Perbuatan Melawan Hukum ( <i>Onrechmatige Daad</i> ).....	26
1.	Definisi.....	26
2.	Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	28
C.	Teori Hak Atas Tanah.....	30
1.	Definisi.....	30
2.	Hieraki Hak Penguasaan atas Tanah.....	30
3.	Sistematika Pengaturan Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah .....	31
4.	Macam-macam Hak Atas Tanah.....	32
5.	Pengaturan Hak Milik atas Tanah.....	34
D.	Teori Perjanjian.....	35
1.	Definisi Perjanjian .....	35
2.	Syarat Sah Perjanjian .....	36
3.	Bentuk-Bentuk Perjanjian.....	37
4.	Perjanjian <i>Nominee</i> .....	38
5.	Unsur-unsur perjanjian <i>nominee</i> .....	38
6.	Definisi Akta <i>Nominee</i> .....	39
E.	Teori Hukum Islam .....	40
1.	Hak atas Tanah dalam Hukum Islam .....	40
2.	Perjanjian dalam Hukum Islam.....	43
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>52</b>
A.	<i>Ratio Decidendi</i> Hakim dalam Menentukan Faktor <i>Onrechmatige Daad</i> Penyalahgunaan Hak Atas Tanah dengan Akta <i>Nominee</i> dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 321 K/Pdt/2017.....	52
1.	Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN Dps .....	52
2.	Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 171/PDT/2015/PT.....	63
3.	Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 321 K/Pdt/2017 .....	66
B.	Akibat Hukum dari Perjanjian <i>Nominee</i> dalam Jual Beli Tanah dalam Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia no 321 K/Pdt/2017.....	73
1.	Sanksi Putusan .....	74

2. Hubungan Keperdataan.....	77
C. Tinjauan Hukum Islam terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017 .....	87
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>97</b>
A. Kesimpulan .....	97
B. Saran .....	98
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

**DAFTAR TABEL**

Tabel 2.1..... 18

## **DAFTAR BAGAN**

Bagan 2. 1 .....	52
Bagan 2. 2 .....	64
Bagan 2. 3 .....	66

## ABSTRAK

Ulfa Ryan Rahmawati, 18220075. *Ratio Decidendi Hakim Terhadap Onrechmatige Daad Penyalahgunaan Hak Atas Tanah dengan Akta Nominee*. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing Kurniasih Bahagiati, M.H.

---

**Kata Kunci :** *Ratio Decidendi, Onrechmatige Daad, Akibat Hukum, Hukum Islam.*

Sengketa yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Pdt/2017 merupakan sengketa atas tanah dengan akta *nominee* yang terjadi antara Charles Joory dan V Nee Yeh dengan Mathias Hubert Euchene dan Terry Ananta Kusuma. Dalam pertimbangan hukum, hakim memiliki beberapa alasan atau argumentasi sehingga Pihak Mathias Hubert Euchene ditetapkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas kelalaiannya tidak memenuhi hak atas tanah dari Charles Joory dan V Nee Yeh.

Penelitian ini memfokuskan pada tiga rumusan masalah. Pertama, apa *ratio decidendi* hakim dalam menentukan faktor *onrechmatige daad* penyalahgunaan hak atas tanah dengan akta *nominee* dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 321 K/Pdt/2017? Kedua, apa akibat hukum dari perjanjian *nominee* dalam hal jual beli tanah dalam kasus tersebut? Ketiga, bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sengketa yang terjadi dalam kasus tersebut?

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan yang kemudian dianalisis dengan undang-undang terkait.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 321 K/Pdt/2017 menguatkan putusan pada pengadilan sebelumnya bahwa pertimbangan hakim untuk menentukan suatu Perbuatan Melawan Hukum telah sesuai dengan apa yang tercantum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hubungan keperdataan akibat hukum dari sengketa juga telah sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dalam undang-undang yang berlaku. Perjanjian yang terjadi antar pihak tidak memenuhi beberapa asas perjanjian dalam hukum Islam.

## ABSTRACT

Ulfa Ryan Rahmawati, 18220075. *Judge's Decidendi Ratio Against Onrechmatige Daad Misuse of Land Rights with Nominee Daad*. Thesis. Sharia Economic Law Department, Sharia Faculty, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University of Malang. Supervisor Kurniasih Bahagiati, M.H.

---

**Kata Kunci :** *Ratio Decidendi, Onrechmatige Daad*, Legal Consequences, Islamic Law

The dispute that occurred in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 321 K/Pdt/2017 is a land dispute with a nominee deed that occurred between Charles Joory and V Nee Yeh with Mathias Hubert Euchene and Terry Ananta Kusuma. In legal considerations, the judge had several reasons or arguments so that Mathias Hubert Euchene was determined to have committed an unlawful act for his negligence in not fulfilling the land rights of Charles Joory and V Nee Yeh.

This research focuses on three problem formulations. First, how does the judge's decision compare in determining the onrechmatige factor and abuse of land rights with the nominee deed in the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 321 K/Pdt/2017? Second, what are the legal consequences of the nominee agreement in terms of buying and selling land in this case? Third, how does Islamic law examine the disputes that occurred in this case?

This type of research is a normative legal research that uses the legal approach (statue approach), case approach (case approach), and conceptual approach (conceptual approach). The collection of legal materials is carried out through a literature study which is then analyzed with the relevant laws and regulations.

The results show that the Supreme Court of the Republic of Indonesia Decision Number 321 K/Pdt/2017 strengthens the decision in the previous court that the judge's consideration to determine an act against the law is in accordance with what is stated in Article 1365 of the Civil Code. Civil relations as a legal consequence of the dispute are also in accordance with what has been regulated in applicable law. The agreement that occurs between the parties does not meet some of the principles of agreement in Islamic law.

## المتلخص البحث

الفى ريان رحمواتي، ١٨١٥٠٠٧٣. نسبة القاضي على Ratio Deciddendi ضد Onrechmatige Daad إساءة استخدام حقوق الأرض مع صك المرشح. البحث الجامعي. قسم الاقتصاد الشرعي، كلية الشريعة، جامعة مولانا ملك إبراهيم مالانج. المشرفة: كورنياسيح بهاجياتي الماجستير

---

الكلمات المفتاحية: Ratio Deciddendi ، Onrechmatige Daad ، الآثار القانونية، أحكام الإسلام.

الخلاف الذي وقع في قرار المحكمة العليا لجمهورية إندونيسيا رقم Pdt / 2017 321 K هو نزاع على الأرض مع صك ترشيح وقع بين Charles Joory و V Nee Yeh مع Mathias Hubert و Euchene Terry Ananta Kusuma. في الاعتبارات القانونية، كان للقاضي عدة أسباب أو حجج حتى أن Hubert Euchene Mathias كان مصمماً على ارتكاب فعل غير قانوني لإهماله في عدم الوفاء بحقوق تشارلز جوري و في بي ييه في الأرض.

يركز هذا البحث على صيغتين لمشكلتين. أولاً، ما هي النسبة التي يقررها القاضي في تحديد عامل Onrechmatige Daad وإساءة استخدام حقوق الأرض مع صك المرشح في قرار المحكمة العليا لجمهورية إندونيسيا رقم Pdt / 2017. 321K. ثانياً، ما هي التبعات القانونية لاتفاقية المرشح من حيث بيع وشراء الأرض في هذه الحالة؟ الثالث، كيف نظر أحكام الإسلام عن المشكلة في تلك القضية؟

هذا النوع من البحث هو بحث قانوني معياري يستخدم نهجاً قانونياً (نهج التمثال)، نهج الحالة (نهج الحالة)، والنهج المفاهيمي (النهج المفاهيمي). يتم جمع المواد القانونية من خلال دراسة الأدبيات التي يتم تحليلها بعد ذلك مع القوانين ذات الصلة.

تظهر نتائج الدراسة أن قرار المحكمة العليا لجمهورية إندونيسيا رقم Pdt / 2017 321K يعزز القرار في المحكمة السابقة بأن نظر القاضي في تحديد فعل غير قانوني يتوافق مع ما ورد في المادة ١٣٦٥ من القانون المدني. العلاقة المدنية نتيجة لقانون النزاع هي أيضاً وفقاً لما نص عليه القانون المعمول به. الوعد الذي وقع بين الأشخاص لا يملأ أساس الوعد في أحكام الإسلام.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu hal penting dalam kehidupan manusia, karena tanah merupakan benda yang berharga bagi kebutuhan manusia. Dalam lingkup besar, tanah juga menjadi aset Bangsa Indonesia sebagai sarana pembangunan menuju masyarakat yang adil dan makmur. Selain digunakan untuk kehidupan sosial, tanah juga sangat menunjang kehidupan perekonomian manusia. Dengan demikian dapat diketahui mengapa hak-hak atas tanah menjadi suatu hal yang sangat penting dalam lingkup kehidupan manusia untuk menjalankan kehidupan sosialnya maupun perekonomiannya.

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan :

“ 1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”<sup>1</sup>

Kepemilikan atas tanah juga tidak bisa dimiliki oleh sembarang orang.

Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki Hak atas Tanah. Hal ini selaras dengan apa yang disebutkan dalam Pasal 9 UUPA yang berisi hanya

---

<sup>1</sup> Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.<sup>2</sup> Orang asing tidak bisa mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia, baik itu tanah warisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. Akan tetapi, saat ini masih sangat banyak kepemilikan tanah dengan akta *nominee*. Dapat diketahui melalui direktori putusan Mahkamah Agung, pada tahun 2021 terdapat 101 putusan terkait akta *nominee*. Angka ini cukup tinggi jika dibandingkan dengan tahun 2020, dimana terdapat 75 putusan terkait akta *nominee*<sup>3</sup>. Hal ini membuktikan bahwa penggunaan akta *nominee* di Indonesia masih sering terjadi.

Akta *Nominee* merupakan hasil dari perjanjian *nomine* (pinjam nama). Perjanjian *nominee* sendiri dalam lingkup hukum perjanjian di Indonesia dikategorikan sebagai perjanjian yang berindikasi menciptakan penyulundupan hukum.<sup>4</sup> Padahal penggunaan akta *nominee* sebagai sarana kepemilikan tanah oleh warga negara asing merupakan perbuatan yang tidak dibenarkan secara hukum. Hal ini juga rawan terjadi sengketa antara pemilik tanah, baik dari pihak asing maupun warga negara Indonesia. Mengingat peran tanah yang sangat penting untuk menunjang kehidupan manusia, maka timbullah keinginan manusia untuk memiliki dan menguasainya dengan segala cara yang akibatnya dapat menimbulkan masalah-masalah pertanahan dan seringkali menimbulkan perselisihan.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960

<sup>3</sup> Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

<sup>4</sup> Endah Pertiwi, "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Pihak", *Jurnal IUS*, Vol VI (2018), 247.

<sup>5</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung : Mandar Maju, 1991), 1.

Masalah pertanahan selalu muncul di Negara Republik Indonesia. Hal ini disebabkan karena kebutuhan manusia terhadap tanah semakin meningkat, selain itu juga bisa terjadi karena kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap tanggung jawab yang harus dipenuhi untuk memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan sebuah tanah. Dari faktor-faktor tersebut, bisa saja menimbulkan *onrechmatige daad* (Perbuatan Melawan Hukum) terhadap penyalahgunaan hak-hak atas tanah.

Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) adalah suatu ketentuan yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan banyak terjadi dalam masyarakat. Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat sejumlah unsur dari Perbuatan Melawan Hukum, yakni :

“1) adanya suatu perbuatan; 2) Perbuatan itu melawan hukum; 3) adanya kesalahan dari pihak pelaku; 4) adanya kerugian bagi korban; 5) adanya hubungan kausa antara perbuatan dengan kerugian.”<sup>6</sup>

Perbuatan Melawan Hukum mengalami perkembangan melalui yurisprudensi baik di negeri Belanda maupun Indonesia, sehingga memperluas arti Perbuatan Melawan Hukum selain melanggar undang-undang, juga melanggar kesusilaan dan kepatutan yang hidup dan berlaku dalam masyarakat.<sup>7</sup>

Perbuatan Melawan Hukum terkait penyalahgunaan hak atas tanah sering kali terjadi di Indonesia. Bali sebagai salah satu wilayah di Indonesia yang banyak diincar oleh warga negara asing karena keindahan dan tempatnya

---

<sup>6</sup> Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>7</sup> Gita Anggreina Kamagi, “Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya”, *Lex Privatum*, Vol 6 (2018), 57.

yang strategis untuk melakukan investasi disana juga mempengaruhi banyaknya permasalahan tanah yang bermula dari akta *nominee*. Hal ini tentu dikarenakan warga negara asing tidak dapat memiliki hak milik secara resmi atas tanah di Indonesia.

Pasal 9 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa

“...hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa”.<sup>8</sup>

Didukung dengan Pasal 21 ayat 1 bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.<sup>9</sup> Apabila ditinjau dari Undang-undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), maka orang asing dapat memiliki hak atas tanah dengan status hak pakai. Seringkali pihak asing menggunakan perjanjian *nominee* atau juga dengan melakukan investasi bersama Warga Negara Indonesia. Akan tetapi, hal ini justru seringkali menimbulkan sengketa tanah, yang salah satunya berupa perbuatan melanggar hukum penyalahgunaan hak atas tanah.

Putusan No 321 K/Pdt/2017 ini merupakan Putusan Mahkamah Agung berawal dari Putusan Nomor 325/Pdt.G/2014/PN Dps yang merupakan Putusan dari Pengadilan Negeri Denpasar. Putusan Nomor 325/Pdt.G/2014/PN Dps merupakan permasalahan yang terjadi antara Charles Joory (Penggugat I) seorang Warga Negara Inggris dan V Nee Yeh (Penggugat II) seorang Warga Negara China dengan Mathias Hubert Marie Euchene (Tergugat) seorang Warga Negara Prancis dan Terry Ananta Kusuma seorang Warga Negara Indonesia (Turut Tergugat).

---

<sup>8</sup> Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960

<sup>9</sup> Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960

Para Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk membeli sebidang tanah di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali. Tanah tersebut memiliki luas 27.850 m<sup>2</sup>. Akan tetapi, Penggugat I dan Penggugat II merupakan Warga Negara Asing yang tidak dapat memilik hak atas tanah di Negara Indonesia, maka mereka bersepakat dengan Tergugat untuk menggunakan *nominee* sebagai sarana kepemilikan tanah tersebut yang kemudian *nominee* ini menjadi Turut Tergugat.

Seiring berjalannya waktu setelah Para Penggugat menyelesaikan proses pembayaran untuk pembelian tanah, ternyata Tergugat tidak menginformasikan keberlanjutan investasi tersebut dan menghilang tanpa kabar. Sehingga Para Penggugat tidak bisa melanjutkan investasi yang direncanakan sebagai tujuan pembelian tanah tersebut. Para Penggugat juga tidak mendapat keuntungan dari kegunaan tanah tersebut. Oleh karena itu, Pihak Para Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat.

Dalam Putusan Nomor 325/Pdt.G/2014/PN Dps Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Tergugat dijatuhi hukuman membayar segala kerugian baik materil maupun immaterial. Hakim juga menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas objek yang disengketakan.<sup>10</sup> Akan tetapi, dari pihak Tergugat merasa keberatan dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dan kemudian dilakukan upaya banding

---

<sup>10</sup> Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 325//Pdt.G/2014/PN DPs

yang menghasilkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 171/PDT/2015/PT DPS.

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 171/PDT/2015/PT DPS merupakan putusan yang memperbaiki beberapa point putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN DPs. Beberapa point putusan yang diperbaiki adalah Pengadilan Tinggi Denpasar memerintahkan agar dilakukan jual beli lelang atas tanah sengketa dan hasil pelelangan diserahkan kepada Para Penggugat dan mengubah besarnya Ganti rugi imateriil yang diputuskan dalam tingkat Pengadilan Negeri Denpasar. Selain itu, Tergugat tetap dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menyatakan pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik No.46/ Desa Antap yang diatasnamakan *nominee*.<sup>11</sup> Kemudian barulah perkara tersebut maju pada tingkat kasasi dikarenakan keberatan dari pihak Tergugat dan menghasilkan Putusan Mahkamah Agung No 321 K/Pdt/2017.

Pengajuan kasasi oleh Pemohon Kasasi / Tergugat / Pemanding – Terbanding dalam memori kasasinya yang tercantum dalam Putusan No.321 K/Pdt/2017 dikarenakan Pengadilan *Judex Facti* dinilai tidak berdasarkan fakta hukum pembuktian yang benar. Pengadilan *Judex Facti* dinilai tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi pada tingkat Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi. Pengadilan *Judex Facti* dinilai hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi dan mengabaikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi. Pengadilan *Judex Facti* juga dinilai salah menetapkan

---

<sup>11</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 171/PDT/2015/PT DPS

Perbuatan Melawan Hukum yang seharusnya merupakan gugatan wanprestasi.<sup>12</sup>

Dalam Hukum Islam, segalanya yang berada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Allah SWT memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah sesuai dengan hukum-hukumNya. Manusia tidak memiliki hak kecuali memanfaatkan dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.<sup>13</sup> Kepemilikan lahan dalam Islam sangat mempertimbangan apakah tanah yang bersangkutan diperoleh karena penaklukan atau tidak, pemanfaatannya untuk pertanian atau untuk selain pertanian, tanah tersebut tanah mati atau sudah pernah dihidupkan, dan kepemilikannya secara individu atau oleh Negara.<sup>14</sup> Pengakuan Islam terhadap pemilik tanah menimbulkan hak-hak atas tanah, yaitu :<sup>15</sup>

- 1) *al-milkiyah* = Hak Milik;
- 2) *ijarah* = Hak Sewa;
- 3) *muzara'ah* = Hak Pakai – Hak Bagi Hasil;
- 4) *ihya' al-mawat* = Membuka tanah;
- 5) *rahn* = Hak Gadai atas Tanah.

Pada dasarnya kegiatan muamalah hukumnya boleh dilakukan, kecuali terdapat dalil yang melarangnya. Kegiatan muamalah ini sangat disandarkan

---

<sup>12</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Pdt/2017

<sup>13</sup> Nurhayati A, "Hak-Hak atas Tanah menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria", *Jurnal al-Muqaranah : Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab*, Vol 5 (2017), 31.

<sup>14</sup> Nurhayati A, "Hak-Hak atas Tanah menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria", 33.

<sup>15</sup> Nurhayati A, 34

pada akadnya yang kemudian menjadi penentu sah atau tidaknya suatu kegiatan muamalah. Termasuk dalam jual beli tanah. Sebagaimana disebutkan dalam Surat Al-Baqarah ayat 198 :

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ

*“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu”<sup>16</sup>*

Akan tetapi, kegiatan perekonomian ini bisa menjadi sesuatu yang dilarang tegas apabila terdapat unsur-unsur yang tidak diperkenankan oleh syariat Islam. Dalam QS. An-Nisa’ ayat 29 disebutkan :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۗ

وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”<sup>17</sup>*

Dari latar belakang tersebut, maka peneliti merumuskan sebuah judul skripsi *Ratio Decidendi* Hakim Terhadap *Onrechmatige Daad* Penyalahgunaan Hak Atas Tanah Dengan Akta *Nominee* (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017) untuk mengetahui pertimbangan apa saja yang digunakan oleh Hakim untuk memutus perkara *onrechmatige daad* penyalahgunaan hak atas tanah dengan akta *nominee*

---

<sup>16</sup> QS. Al-Baqarah ayat 198

<sup>17</sup> QS. An-Nisa’ ayat 29

tersebut, lalu akibat hukum dari perjanjian nominee dalam kasus ini, serta tinjauan hukum Islam terhadap sengketa yang terjadi dalam putusan tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan sebelumnya, maka dapat dirumuskan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut :

1. Apa *ratio decidendi* Hakim dalam menentukan faktor *Onrechmatige Daad* penyalahgunaan hak atas tanah dengan akta *nominee* dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017 ?
2. Apa akibat hukum dari perjanjian *nominee* dalam hal jual beli tanah dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017?
3. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sengketa yang terjadi dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dari latar belakang di atas adalah :

1. Untuk mengetahui *ratio decidendi* Hakim tentang *onrechmatige daad* penyalahgunaan hak atas tanah dengan akta *nominee* dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian *nominee* dalam hal jual beli tanah dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017.
3. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap sengketa yang terjadi dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini antara lain :

##### 1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan kajian dalam kegiatan penelitian lebih lanjut, dapat memberikan kontribusi pengetahuan kepada mahasiswa, serta dapat digunakan untuk memperdalam ilmu mengenai pembahasan terkait.

##### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi wacana pemikiran baru yang akan melengkapi pemikiran yang sudah ada. Memperoleh wawasan dan pengalaman dalam analisis putusan suatu perkara perdata mengenai pembahasan terkait.

#### **E. Metode Penelitian**

Seorang peneliti pasti memiliki metode yang digunakan sebagai acuan dalam penelitiannya, karena metode adalah ciri khas sebuah ilmu. Langkah-langkah tertentu yang jelas dalam batasan tertentu dibutuhkan dalam penelitian supaya penelitian yang dilakukan tetap terkendali. Firdaus dan Fakhry Zamzam mengatakan bahwa metodologi penelitian merupakan gabungan dari semua metode atau sistem yang dipakai dalam melakukan penelitian.<sup>18</sup> Dalam penelitian ini terdapat beberapa metode yang digunakan oleh peneliti, yakni :

---

<sup>18</sup>Puji Lestari, “*Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Tinjauan Teori Keadilan Hukum Islam (Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blit)”, (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020), hlm.8, [16220043.pdf \(uin-malang.ac.id\)](https://uin-malang.ac.id)

## 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum.<sup>19</sup> Penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum normatif, karena tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hakim terkait Putusan MA No.321K/Pdt/2017 serta akibat hukum dan hubungan keperdataan yang timbul dalam perkaranya.

## 2. Pendekatan Penelitian

Menurut Johny Ibrahim penelitian normatif dapat menggunakan beberapa pendekatan, yaitu :

- a. pendekatan perundang-undangan (*statue approach*);
- b. pendekatan analitis (*analytical approach*);
- c. pendekatan perbandingan (*comperative approach*);
- d. Pendekatan historis (*historical approach*);
- e. pendekatan filsafat (*philosophical approach*); dan
- f. pendekatan kasus (*case approach*).<sup>20</sup>

Dalam penulisan skripsi ini pendekatan penelitian yang digunakan adalah :

1. pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yang merupakan pendekatan menggunakan legislasi dan regulasi.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta : Sinar Grafika, 2019), 24.

<sup>20</sup> Johny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang : Bayumedia Publishing, 2017), 30.

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, "*Penelitian Hukum*", (Jakarta : Kencana, 2017), 137.

2. pendekatan kasus (*case approach*) dengan memahami *ratio decidendi* yang merupakan alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk membuat keputusan. Hal ini dikarenakan untuk menemukan *ratio decidendi*, perlu adanya pendekatan fakta materiel yang merupakan fakta berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Fakta inilah yang kemudian akan digunakan oleh Hakim maupun para pihak untuk menentukan aturan hukum yang tepat untuk diterapkan pada fakta tersebut.<sup>22</sup> Oleh karena itulah, pendekatan kasus merujuk pada *ratio decidendi*.
3. pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang dilakukan saat peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.<sup>23</sup> Peneliti memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dengan melihat aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya.<sup>24</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan skunder, yakni bahan hukum yang diperoleh dari informasi dalam bentuk dokumen.

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki otoritas (*autoritatif*).<sup>25</sup> Bahan hukum yang mengikat seperti

---

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum*”, 158.

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki, 177.

<sup>24</sup> Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah, *Pedoman Penulisan Skripsi Tahun 2019*, 19.

<sup>25</sup> Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, 47.

perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, putusan pengadilan, yurisprudensi, di antaranya :

- 1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman,
- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017,
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) tentang Perjanjian,
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) tentang Perbuatan Melawan Hukum,
- 5) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 Tahun 1960,

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi.<sup>26</sup> Bahan hukum sekunder sebagai bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dalam mengkaji dan menganalisis objek penelitian serta penunjang yang selaras dengan bahan hukum primer. Seperti buku, jurnal penelitian, skripsi, thesis, disertasi, maupun dokumen-dokumen kepustakaan lainnya yang berkaitan erat dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang dapat memberikan keterangan terkait bahan hukum primer serta bahan

---

<sup>26</sup> Zainudin, 54.

hukum skunder yang fungsinya untuk mempermudah pembaca dalam memahami dan menemukan maksud dari bahan hukum primer dan bahan hukum skunder. Seperti kamus hukum, ensiklopedia, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan lain sebagainya.

#### **4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Penelitian ini menggunakan metode studi dokumentasi, yaitu metode pengumpulan data melalui dokumen / studi kepustakaan atau tidak langsung terjun pada subjek penelitian. Dokumen yang digunakan meliputi putusan, buku-buku, undang-undang, skripsi, jurnal, tesis, dan lain-lain.

#### **5. Metode Pengolahan Bahan Hukum**

Sebagaimana pendekatan yang digunakan oleh peneliti, maka pengolahan bahan hukum dilakukan melalui tahap-tahap pemeriksaan data (*editing*), klasifikasi data (*classifying*), verifikasi data (*verifying*), serta analisis data (*analysing*).<sup>27</sup> Bahan hukum yang diperoleh disajikan dalam penulisan yang lebih sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Berikut pengertiannya :<sup>28</sup>

##### **a. Pemeriksaan ulang (*Editing*)**

Peneliti melakukan pemeriksaan ulang terhadap bahan-bahan hukum yang telah diperoleh mulai dari segi kelengkapan, kejelasan makna, kesesuaian, maupun relevansinya dengan kelompok yang lain.

---

<sup>27</sup> Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah, *Pedoman Penulisan Skripsi Tahun 2019*, 21

<sup>28</sup> Puji Lestari, “*Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Tinjauan Teori Keadilan Hukum Islam (Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt)”, (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020), 12.

b. Pengelompokan data (*Coding*)

Peneliti memberikan catatan yang menyatakan jenis sumberbahan hukum baik berupa buku, literatur, ataupun dokumen, pemilik hak cipta mencakup nama penulis, tahun terbit, urutan rumusan masalah yang bertujuan untuk mempermudah peneliti dalam menganalisis data sesuai kategori yang diinginkan.

c. Konfirmasi (*Verifying*)

Peneliti melakukan pengecekan kembali terhadap data-data yang telah dikumpulkan untuk memperoleh suatu keabsahan data agar proses analisis benar-benar matang sebelumnya telah diverifikasi.

d. Analisis data (*Analysing*)

Peneliti menganalisis data mentah yang telah diperoleh agar mudah dipahami sebelum dipaparkan secara deskriptif.

e. Penarikan kesimpulan (*concluding*)

Peneliti menarik kesimpulan dari semua proses pengolahan data yang telah dipaparkan dan dianalisis dengan menggunakan pendekatan deduktif. Pendekatan deduktif dalam penelitian merupakan pendekatan menggunakan logika berdasarkan seperangkat premis yang diberikan.

## **F. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu dalam menyusun suatu karya ilmiah adalah aspek yang penting. Fungsi dari penelitian terdahulu ini adalah untuk mencegah terjadinya tindak plagiasi yang merupakan suatu kejahatan akademik dan demi menjaga orisinalitas sebuah karya ilmiah.

1. **Leo Adi Putra Panjaitan**, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area 2018 dengan judul skripsi “Perbuatan Melawan Hukum dalam Kaitannya dengan Hak atas Sebidang Tanah di Villa Palem Kencana Kabupaten Deli Serdang (Studi Kasus No.87/PDT/G/2013/PN-LP)”. Peneliti ini merumuskan tentang faktor-faktor penyebab Perbuatan Melawan Hukum pada putusan no. 87/PDT/G/2013/PN-LPS, aspek dan akibat Perbuatan Melawan Hukum dalam studi No. 87/PDT/G/2013/PN-LP, serta proses hukum dan pertimbangan Hakim dalam Perbuatan Melawan Hukum No.87/Pdt.G/2013/PN-LP. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang didukung dengan penelitian lapangan.<sup>29</sup>
2. **Dewi Masithoh**, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember 2019 dengan judul skripsi “Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* dalam Jual Beli Tanah Hak Milik Oleh Orang Asing di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)”. Peneliti ini merumuskan tentang kesesuaian perjanjian *nominee* dengan hukum positif di Indonesia serta akibat hukum perjanjian *nominee* yang digunakan sebagai dasar jual beli hak milik atas tanah. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/PN.Dps. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*),

---

<sup>29</sup> Leo Adi Putra Panjaitan, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Kaitannya dengan Hak atas Sebidang Tanag di Villa Palem Kencana Kabupaten Deli Serdang (Studi Kasus No.87/PDT/G/2013/PN-LP)” (Undergraduate Thesis : Universitas Medan Area, 2018).

pendekatan konseptual (*conseptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).<sup>30</sup>

3. **Muhammad Alrasyid Nasution**, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas SumateraUtara 2019 dengan judul skripsi “Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No 25/PDT.G/2011/PN-RAP).” Peneliti ini merumuskan tentang kaitan Perbuatan Melawan Hukum sebagai faktor sengketa pertanahan, pertimbangan Hakim dalam membenarkan alat bukti yang diajukan para pihak dalam perkara perdata nomor 25/pdt.G/2011/PN-RAP, dan analisis putusan majelis Hakim yang menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatigedaad*). Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif.<sup>31</sup>
4. **Puji Lestari**, mahasiswa Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang 2020 dengan judul skripsi “*Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Tinjauan Teori Keadilan Hukum Islam (Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt)”. Peneliti ini merumuskan tentang *ratio decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang perjanjian jual beli tanah dalam putusan perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt serta tinjauan teori keadilan umum dan hukum Islam terhadap *ratio*

---

<sup>30</sup> Dewi Masithoh, “Akibat Hukum Perjanjian Nominee dalam Jual Beli Tanah Hak Milik Oleh Orang Asing di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)” (Undergraduate Thesis : Universitas Jember, 2019).

<sup>31</sup> Muhammad Alrasyid Nasution, “Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No 25/PDT.G/2011/PN-RAP)”(Undergraduate Thesis : Universitas SumateraUtara, 2019).

*decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang perjanjian jual beli tanah dalam putusan perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>32</sup>

5. **Hendri Saleh**, mahasiswa Institut Agama Islam (IAI) Nurul Hakim, Kediri, Lombok Barat 2020 dengan jurnal berjudul “Praktik Perjanjian Nama (*Nominee*) di Kota Denpasar Bali Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam”. Penulis ini mengkaji terkait praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang banyak dilakukan oleh Warga Negara Asing di Kota Denpasar, Bali kemudian ditinjau berdasarkan Hukum Positif dan Hukum Islam. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan menggunakan metode observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi.<sup>33</sup>

**Tabel 1.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Peneliti/Tahun/ Perguruan Tinggi	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Leo Adi Putra Panjaitan/2018/ Universitas Medan Area	Perbuatan Melawan Hukum dalam Kaitannya dengan Hak atas Sebidang Tanag di Villa Palem	Fokus kepada faktor-faktor perbuatan melawan dalam kaitannya dengan hak atas	Peneliti terdahulu tidak terkait dengan tanah berakta <i>nominee</i> .

<sup>32</sup> Puji Lestari, “*Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Tinjauan Teori Keadilan Hukum Islam (Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt)”, (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020).

<sup>33</sup> Hendri Saleh, *Praktik Perjanjian Nama (Nominee) di Kota Denpasar Bali Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam, Asy-Syir’ah*, Vol 54 (2020).



6.	Hendri Saleh/2020/Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum Institut Agama Islam Nurul Hakim, Kediri, Lombok Barat	Praktik Perjanjian Pinjam Nama ( <i>Nominee</i> ) di Kota Denpasar Bali Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam	Fokus terkait penggunaan akta <i>nominee</i> / perjanjian <i>nominee</i> di Kota Denpasar, Bali.	Peneliti terdahulu menganalisis berdasarkan perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam.  Peneliti terdahulu hanya menganalisis terkait praktik Perjanjian <i>Nominee</i> .
----	---	--	--	--

## G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah dalam memahami penelitian ini, maka disusunlah sistematika pembahasannya sebagai berikut :

**Bab I Pendahuluan.** Pertama, berisi latar belakang masalah yang menjadi landasan seorang peneliti mengangkat tema tersebut dan menjadi landasan dalam pembahasan hasil penelitian tersebut. Kedua, berisi rumusan masalah sebagai batas permasalahan yang akan dibahas pada skripsi ini. Ketiga, berisi tujuan penulisan skripsi. Keempat, berisi manfaat dari dilakukannya penelitian tersebut. Kelima, berisi metode penelitian yang akan membahas terkait jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis data, metode pengumpulan data, dan metode pengolahan data sebagai acuan penyusunan skripsi. Keenam, berisi penelitian terdahulu sebagai salah satu acuan pembahasan skripsi ini dan untuk mengetahui perbedaan penelitian sekarang dengan penelitian sebelumnya baik berupa buku, artikel jurnal yang sudah diterbitkan maupun masih berupa disertasi, tesis atau skripsi yang belum

diterbitkan. Ketujuh, berisi sistematika pembahasan yang akan menjabarkan point-point pembahasan dalam skripsi ini mulai bab pertama sampai bab terakhir.

**Bab II Tinjauan Pustaka.** Berisikan kajian pustaka dimana dalam bagian ini membahas teori-teori yang berkaitan dengan tema sebagai bahan pengkajian dan analisis masalah. Dalam kajian pustaka ini juga berisi perkembangan data dan / atau informasi, baik secara substansial maupun metode-metode yang relevan dengan masalah yang diangkat dalam penelitian. Landasan teori dalam tinjauan pustaka tersebut nantinya akan digunakan untuk menganalisa setiap permasalahan yang diangkat dalam penelitian.

**Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan.** Pada bab ini berisi pembahasan data-data yang telah diperoleh dari hasil penelitian literatur (membaca dan menelaah literatur) yang kemudian diedit, diklasifikasi, diverifikasi, dan dianalisis untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan. Dalam pembahasan ini berarti membahas terkait “*Ratio Decidendi* Hakim Terhadap *Onrechmatige Daad* Penyalahgunaan Hak Atas Tanah Dengan Akta *Nominee* (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017)”.

**Bab IV Penutup.** Pada bab ini memuat mengenai kesimpulan yang berisikan jawaban singkat dari permasalahan yang diteliti, serta beberapa saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Teori Putusan Hakim

##### 1. *Ratio Decidendi*

###### a. Definisi

*Ratio Decidendi* merupakan ungkapan dalam bahasa Latin yang memiliki arti “alasan putusan”. Dalam bidang hukum, *ratio decidendi* adalah alasan atau penalaran yang menjadi pokok suatu putusan.<sup>34</sup> Dalam bukunya, Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa *ratio decidendi* merupakan alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk membuat putusannya.<sup>35</sup> menurut Michael Zander dalam bukunya “*The Law Making Process*” (2004), *Ratio decidendi* dapat diartikan sebagai suatu proposisi hukum yang memutuskan suatu kasus dilihat dari sudut atau dari konteks fakta-fakta material. Jadi, format dari *ratio decidendi* dalam putusan Hakim dinyatakan dalam suatu proposisi hukum. Proposi dalam konteks ini adalah premis yang memuat pertimbangan Hakim. Selain itu, menurut Sir Rupert Cross dalam bukunya “*Precedent in English Law*” yang menyatakan bahwa setiap aturan yang tersurat atau tersirat yang diterapkan oleh Hakim sebagai langkah yang perlu dalam mencapai kesimpulan.<sup>36</sup>

###### b. Syarat *Ratio Decidendi*

---

<sup>34</sup> “Ratio Decidendi”, [https://id.wikipedia.org/wiki/Ratio\\_decidendi](https://id.wikipedia.org/wiki/Ratio_decidendi) , diakses tanggal 23 November 2021, Pukul 18:36.

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum*” (Jakarta : Kencana, 2017), 158.

<sup>36</sup> Shidarta, “Ratio Decidendi dan Kaidah Yurisprudensi”, diakses pada tanggal 23 November 2021 pukul 18:41 <https://business-law.binus.ac.id/2019/03/04/ratio-decidendi-dan-kaidah-yurisprudensi/>.

Alasan atau argumentasi hakim pada pertimbangan hukum dalam suatu putusan pengadilan haruslah bersifat yuridis dan menjadi dasar suatu putusan. Putusan pengadilan harus memuat pasal-pasal yang berasal dari peraturan-peraturan yang bersangkutan dengan isu hukum serta sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar dalam mengadili perkara.<sup>37</sup> Menurut Goodheart, *ratio decidendi* dapat ditemukan dengan memperhatikan fakta materiel. Fakta materiel ini merupakan fakta berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Fakta ini yang kemudian oleh Hakim digunakan untuk menentukan aturan hukum yang tepat dan dapat diterapkan pada fakta tersebut.<sup>38</sup>

### c. Tujuan *Ratio Decidendi*

Dalam menjatuhkan amar putusan terhadap suatu perkara, hakim harus mempertimbangkan hal-hal yang ada relevansinya. Adanya *ratio decidendi* dapat menjadi referensi dalam penyusunan alasan atau argumentasi dalam pemecahan isu hukum.<sup>39</sup>

## 2. Putusan Hakim

### a. Definisi

Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, putusan Hakim ialah suatu pernyataan pejabat yang diberi wewenang (Hakim) yang diucapkan

---

<sup>37</sup> Puji Lestari, “*Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Tinjauan Teori Keadilan Hukum Islam (Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blit)”, (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020), 18.

<sup>38</sup> Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum*”, 158.

<sup>39</sup> Embi Ebi Rohmatin, *Ratio Decidendi Hakim Pengadilan Agama Malang dalam Putusan No.2303/Pdt.G/PA.Mlg tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2018), 28.

dalam persidangan dengan tujuan menyelesaikan dan mengakhiri suatu perkara atau sengketa para pihak.<sup>40</sup> dalam Pasal 53 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman disebutkan bahwa dalam memeriksa dan memutus perkara, Hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya. Penetapan dan putusan tersebut harus memuat pertimbangan hukum Hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar.

#### **b. Syarat Putusan Hakim**

Dalam Bab IX Putusan Pengadilan Pasal 50 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 mengenai kekuasaan kehakiman disebutkan bahwa:

- 1) Putusan pengadilan selain harus memuat alasan serta dasar putusan, juga harus memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;
- 2) Tiap putusan pengadilan harus ditandatangani oleh ketua serta hakim yang memutus dan panitera yang ikut serta dalam bersidang.

#### **c. Macam-macam putusan**

Dalam Pasal 185 HIR, Pasal 196 Rbg dan Pasal 46-68 Rv secara umum mengatur terkait macam-macam putusan Hakim :<sup>41</sup>

##### **1. Putusan *Declaratoir* (pernyataan)**

Putusan *Declaratoir* ialah putusan yang hanya menegaskan atau menyatakan suatu keadaan hukum semata.

---

174. <sup>40</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta : Liberty, 1993),

<sup>41</sup>Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), 872.

2. Putusan *Constitutif* (pengaturan)

Putusan *Constitutif* ialah putusan yang dapat meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru.

3. Putusan *Condemnatoir* (menghukum)

Putusan *Condemnatoir* ialah putusan yang sifatnya menghukum atau putusan yang menjatuhkan hukum.

4. Putusan *Preparatoir*

Putusan *Preparatoir* ialah putusan sebagai akhir yang tidak ada pengaruh terhadap pokok perkara atau putusan akhir.

5. Putusan *Interlucutioir*

Putusan *Interlucutioir* ialah putusan sela yang memengaruhi bunyi putusan akhir.

6. Putusan *Isidentil*

Putusan *Isidentil* ialah putusan yang berhubungan dengan suatu peristiwa atau kejadian yang dapat menghentikan prosedur peradilan biasa.

7. Putusan *Provisionil*

Putusan *Provisionil* ialah putusan yang menjawab permintaan pihak agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir.

8. Putusan *Kontradiktoir*

Putusan *Kontradiktor* ialah putusan yang diputus diluar hadirnya salah satu pihak yang berperkara yang pernah hadir menghadap di persidangan, tetapi pada sidang berikutnya tidak hadir.

9. Putusan *Verstek*

Putusan *Verstek* ialah putusan yang diambil tanpa hadirnya tergugat di dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan resmi, namun gugatan dikabulkan. Kecuali gugatan tersebut tidak beralasan.

10. Putusan *Akhir*

Putusan Akhir ialah putusan setelah Hakim selesai memeriksa suatu perkara dan tidak ada hal lain yang perlu diselesaikan di dalam persidangan. Putusan akhir ini merupakan suatu pernyataan yang diucapkan Hakim dalam persidangan dengan tujuan untuk mengakhiri dan menyelesaikan sengketa atau perkara yang diajukan para pihak yang berperkara.

## **B. Teori Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*)**

### **1. Definisi**

Perbuatan Melawan Hukum dalam bidang keperdataan disebut dengan *onrechmatige daad* dalam bahasa Belanda. Dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa pada kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Jadi dapat dikatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh

seseorang telah melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain.<sup>42</sup>

Menurut R.Wirjono Projodikoro, Perbuatan melawwan hukum merupakan perbuatan melanggar hukum yang mana perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat.<sup>43</sup> Ia juga mengatakan bahwa istilah *onrechmatige daad* ditafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.

Menurut Munir Fuady dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum” dikatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai satu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.<sup>44</sup>

Terdapat 3 (tiga) kategori Perbuatan Melawan Hukum dalam ilmu hukum, yaitu :<sup>45</sup>

1. Perbuatan Melawan Hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan Melawan Hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).

---

<sup>42</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)* (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015), 3.

<sup>43</sup> R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : Sumur, 1994), 13.

<sup>44</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, 3.

<sup>45</sup> Munir Fuady, 3.

3. Perbuatan Melawan Hukum karena kelalaian.

## 2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan dapat dikatakan melawan hukum apabila :<sup>46</sup>

1. Adanya suatu perbuatan;

Perbuatan ini umumnya diartikan dengan berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu. Tidak berbuat sesuatu misalnya ketika seseorang memiliki kewajiban hukum untuk membuatnya, tapi tidak dilakukan.<sup>47</sup>

2. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Sejak tahun 1919, Perbuatan Melawan Hukum diartikan sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- b. Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau

---

<sup>46</sup> Munir Fuady, 10.

<sup>47</sup> Munir Fuady, 11.

e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.<sup>48</sup>

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” dalam suatu hal yang dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Unsur-unsur yang mendasari suatu perbuatan dapat dikatakan mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum yaitu :

- a. Adanya unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.<sup>49</sup>

4. Adanya kerugian bagi korban;

Kerugian yang ditimbulkan oleh Perbuatan Melawan Hukum oleh yurisprudensi diakui berupa kerugian materil dan kerugian imateril yang juga akan dinilai dengan uang.<sup>50</sup>

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Terdapat 2 (dua) teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian

---

<sup>48</sup> Munir Fuady, 11.

<sup>49</sup> Munir Fuady, 12.

<sup>50</sup> Munir Fuady, 13.

dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Yang kedua adalah konsep “sebab kira-kira” (*proximate cause*) yang merupakan bagian paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang Perbuatan Melawan Hukum. Untuk penyebab ini juga disebut sebagai “*legal cause*”.<sup>51</sup>

## C. Teori Hak Atas Tanah

### 1. Definisi

Ditinjau dari aspek yuridis, tanah dapat diartikan sebagai permukaan bumi, sedangkan untuk hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan urusan panjang kali lebar dan diatur oleh hukum tanah merupakan definisi hak atas tanah dari aspek yuridis.<sup>52</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang dimiliki oleh pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Hal ini diatur dalam Hukum Tanah yang mengatur tanah dalam aspek yuridisnya yang kemudian disebut sebagai hak penguasaan atas tanah.<sup>53</sup>

### 2. Hieraki Hak Penguasaan atas Tanah

Hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional memiliki hierarki sebagai berikut :<sup>54</sup>

1. Hak bangsa;
2. Hak menguasai dari negara;

---

<sup>51</sup> Munir Fuady, 14.

<sup>52</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta : Sinar Grafika, 2013),7.

<sup>53</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* , 7.

<sup>54</sup> Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia* (Malang : Setara Press, 2018),79.

3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;
4. Hak-hak perorangan atas tanah yang meliputi :
  - a. hak-hak atas tanah;
  - b. perwakafan tanah hak milik;
  - c. hak jaminan atas tanah (hak tanggungan);
  - d. hak milik atas satuan rumah susun.

### **3. Sistematika Pengaturan Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah**

Menurut Boedi Harsono (1999:26) sistematika pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dapat dibagi menjadi dua, yaitu :<sup>55</sup>

1. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum :
  - a) memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
  - b) menetapkan isinya yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
  - c) mengatur hal-hal mengenai subjeknya; siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
  - d) mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
2. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum kongkret :
  - a) mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang kongkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;

---

<sup>55</sup> Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, 78.

- b) mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- c) mengatur hal-hal mengenai hapusnya; dan
- d) mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

#### **4. Macam-macam Hak Atas Tanah**

Dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, macam-macam hak atas tanah dapat dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu :<sup>56</sup>

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap : hak-hak atas tanah akan tetap ada selama UUPA berlaku.
- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang : sampai saat ini belum ada, namun hak atas tanah semacam ini akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara : hak ini dalam waktu singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal, dan bertentangan dengan esensi UUPA.

Dalam Pasal 16 UUPA mengatur hak atas tanah yang bersifat primer, yang terdiri dari :<sup>57</sup>

- 1) Hak milik, merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>58</sup>
- 2) Hak guna usaha (HGU), merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, sedangkan untuk perusahaan yang

---

<sup>56</sup> Sahnan, 83.

<sup>57</sup> Sahnan, 84.

<sup>58</sup> Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

membutuhkan waktu lebih lama dapat diberikan HGU paling lama 35 tahun.<sup>59</sup>

- 3) Hak guna bangunan, merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan atas tanah yang bukan kepemilikannya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.<sup>60</sup>
- 4) Hak pakai, merupakan hak untuk menggunakan dan / atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain.<sup>61</sup>
- 5) Hak sewa untuk bangunan, merupakan hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar uang sewa kepada pemilik sesungguhnya.<sup>62</sup>

Sedangkan dalam Pasal 53 UUPA mengatur hak atas tanah yang bersifat sekunder, yang terdiri dari :<sup>63</sup>

- 1) Hak gadai,
- 2) Hak usaha bagi hasil,
- 3) Hak menumpang,
- 4) Hak sewa atas tanah pertanian.

---

<sup>59</sup> Pasal 28 ayat 1 dan Pasal 29 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

<sup>60</sup> Pasal 35 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

<sup>61</sup> Pasal 41 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

<sup>62</sup> Pasal 44 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

<sup>63</sup> Sahnun, 99.

## 5. Pengaturan Hak Milik atas Tanah

Pada hakikatnya, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dalam Pasal 9 bahwa :

“(1) hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2, (2) tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Dalam Pasal 21 Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik, kemudian dalam ayat (3) dan (4) disebutkan :

“(3) orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung, (4) selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat

mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.”

Kemudian untuk kegiatan jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang ditujukan untuk pemindahan hak milik kepada orang asing, kepada orang yang memiliki kewarganegaraan selain Indonesia, dan kepada suatu badan hukum yang tidak ditetapkan oleh pemerintah, harus batal demi hukum dan untuk tanahnya jatuh kepada Negara. Hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung dan pembayaran yang sudah diterima pemilik tidak bisa dituntut kembali. Hal ini disebutkan dalam Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

#### **D. Teori Perjanjian**

##### **1. Definisi Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana pihak satu dengan pihak lainnya saling berjanji untuk melakukan suatu hal.<sup>64</sup> Dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan :

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Untuk memperjelas pengertian dari perjanjian yang ada dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perlu adanya pencarian dalam doktrin. Menurut doktrin lama yang disebut dengan

---

<sup>64</sup> Ahmad Rifa'i, *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif* (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), 131-132.

perjanjian adalah perbuatan hukum yang didasarkan pada kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne yang dimaksud dari perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasarkan pada kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>65</sup>

## 2. Syarat Sah Perjanjian

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan syarat-syarat suatu perjanjian dikatakan sah dan mengikat para pihaknya, diantaranya :

### 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

yang dimaksud kesepakatan adalah kesesuaian pernyataan kehendak antar pihak terkait. Ada 4 teori dimana dapat dijadikan acuan kapan kesesuaian itu terjadi : 1) Teori ucapan, yaitu terjadi saat adanya pernyataan bahwa pihak penerima telah menerima tawaran tersebut; 2) Teori pengiriman, yaitu ketika pihak yang menerima tawaran mengirimkan telegram; 3) Teori pengetahuan, yaitu ketika saat pihak yang menawarkan mengetahui bahwa tawaran itu telah disetujui, namun belum diinformasikan kepada pihak yang menawarkan; 4) Teori penerimaan, yaitu ketika adanya penerimaan langsung dari pihak lawan.<sup>66</sup>

---

<sup>65</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta : Sinar Grafika, 2016), 160-161.

<sup>66</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, 162-163.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

orang-orang yang akan melakukan perjanjian haruslah orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang cakap hukum dalam hal ini merupakan orang dewasa yang berusia minimal 21 tahun atau sudah kawin.

3. Suatu pokok persoalan tertentu / obyek perjanjian

Yang menjadi obyek dalam perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan Prestasi terdiri dari : 1) memberikan sesuatu, 2) berbuat sesuatu, 3) tidak berbuat sesuatu.

4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Tidak ada penjelasan terkait suatu sebab yang tidak terlarang. Hanya saja dalam Pasa 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa suatu sebab dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan UU, kesusilaan, dan ketertiban umum.

### **3. Bentuk-Bentuk Perjanjian<sup>67</sup>**

a. Perjanjian Tertulis, perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis;

Ada 3 bentuk perjanjian tertulis :

1. Perjanjian di bawah tangan yang hanya ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja.
2. Perjanjian dengan saksi notaris yang kemudian melegalisir tanda tangan para pihak.

---

<sup>67</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), 43.

3. Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel.
- b. Perjanjian Lisan, perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

#### **4. Perjanjian *Nominee*<sup>68</sup>**

Perjanjian *nominee* sendiri dalam hukum perjanjian di Indonesia dikategorikan sebagai perjanjian yang berindikasi menciptakan penyulundupan hukum. Hal ini dikarenakan perjanjian *nominee* merupakan perjanjian pinjam nama dengan tujuan penguasaan oleh pihak WNA.

Misalnya saja untuk memenuhi kebutuahn usaha investor asing yaitu dengan melakukan pembuatan akta *nominee* antara orang asing dengan WNI, yaitu dengan menggunakan / meminjam nama orang lain yang merupakan WNI sebagaimana ditunjuk sebagai *nominee* untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah tanah tersebut. Perjanjian *nominee* belum diatur dalam KUH Perdata, akan tetapi realitanya tumbuh dan berkembang dalam masyarakat.

#### **5. Unsur-unsur perjanjian *nominee***

Perjanjian *nominee* lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian dan diakrenakan belum diatur dalam undang-

---

<sup>68</sup> Endah Pertiwi, "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta *Nominee* yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Pihak", 30

undang. Secara implisit, perjanjian *nominee* memiliki beberapa unsur, yaitu :<sup>69</sup>

- a. Adanya perjanjian pemberi kuasa antara dua pihak, yaitu *Beneficial Owner* (pemilik yang sebenarnya) sebagai pemberi kuasa dan *Nominee* sebagai penerima kuasa yang didasarkan pada adanya kepercayaan dari *Beneficial Owner* kepada *Nominee*.
- b. Kuasa yang diberikan bersifat khusus dengan jenis tindakan hukum yang terbatas.
- c. *Nominee* bertindak seakan-akan sebagai perwakilan dari *Beneficial Owner* di depan hukum.

## 6. Definisi Akta Nominee

Akta *Nominee* merupakan hasil dari perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* memiliki ranah yang cukup luas dalam penggunaannya, karena di dalam akta *nominee* terdiri atas kuasa. Perjanjian *nominee* biasanya dituangkan dalam bentuk akta oleh para pihaknya yang merupakan akta otentik. Akta *nominee* yang dibuat oleh Notaris dapat dikatakan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum yang juga dilakukan oleh para pihak dalam akta tersebut.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> Dewi Masithoh, “Akibat Hukum Perjanjian Nominee dalam Jual Beli Tanah Hak Milik Oleh Orang Asing di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)” (Undergraduate Thesis : Universitas Jember, 2019).

<sup>70</sup> Endah Pertiwi, 247.

## E. Teori Hukum Islam

### 1. Hak atas Tanah dalam Hukum Islam

Dalam Hukum Islam, segalanya yang berada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Allah SWT memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah sesuai dengan hukum-hukumNya. Manusia tidak memiliki hak kecuali memanfaatkan dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.<sup>71</sup> Kepemilikan lahan dalam Islam sangat mempertimbangan apakah tanah yang bersangkutan diperoleh karena penaklukan atau tidak, pemanfaatannya untuk pertanian atau untuk selain pertanian, tanah tersebut tanah mati atau sudah pernah dihidupkan, dan kepemilikannya secara individu atau oleh Negara.<sup>72</sup> Pengakuan Islam terhadap pemilik tanah menimbulkan hak-hak atas tanah, yaitu :<sup>73</sup>

a) *al-milkiyah* = Hak Milik;

Hak kepemilikan manusia diakui statusnya dalam Hukum Islam, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai syariat. Sebagaimana tercantum dalam QS. Al-Maidah ayat 120

لِلّٰهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَمَا فِيْهِنَّۙ وَهُوَ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌۙ

---

<sup>71</sup> Nurhayati A, "Hak-Hak atas Tanah menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria", *Jurnal al-Muqaranah : Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab*, Vol 5 (2017), 31.

<sup>72</sup> Nurhayati A, "Hak-Hak atas Tanah menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria", 33.

<sup>73</sup> Nurhayati A, 34.

*“Milik Allah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”<sup>74</sup>*

Dalam Hukum Islam terdapat dua jenis hak milik, yakni :

1) *al-Milk al-Tam*

Bentuk kepemilikan ini merupakan kepemilikan sempurna karena pemilik memiliki kuasa atas benda dan manfaatnya sekaligus. Pemilikan ini tidak dibatasi oleh waktu dan tidak bisa digugurkan hak miliknya oleh orang lain.

2) *al-Milk al-Naqis*

kepemilikan ini adalah kepemilikan dimana seseorang hanya memiliki bendanya saja, namun manfaatnya diserahkan kepada orang lain atau sebaliknya dimana seseorang hanya dapat memanfaatkan benda tersebut, namun kepemilikannya dikuasai orang lain.<sup>75</sup>

b) *ijarah* = Hak Sewa;

Dalam QS. Al-Baqarah ayat 233 disebutkan :

فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا إِيَّانَ

أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ

بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

*“Dan jika ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”<sup>76</sup>*

---

<sup>74</sup> QS. Al-Maidah ayat 120.

<sup>75</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), 34-35.

<sup>76</sup> QS. Al-Baqarah ayat 233.

Kemudian disyariatkan dalam *Sunnah* melalui beberapa redaksi hadist berikut :

- 1) Riwayat Ibnu Majah, Rasulullah SAW. Bersabda yang artinya :

*“Berikan upah buruh (orang sewaan) sebelum keringatnya kering.”*

- 2) Ahmad Abu Dawud dan an-Nasa’i meriwayatkan dari Said bin Abi Waqqash r.a berkata yang artinya :

*“Dahulu kami menyewa tanah dengan bayaran tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang praktik tersebut dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan emas atau perak.”*

- c) *muzara’ah* = Hak Pakai – Hak Bagi Hasil;

Secara etimologis, *muzara’ah* merupakan suatu akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya. Maksudnya yaitu kesepakatan ini merupakan kesepakatan yang terjadi antara tuan tanah dengan pihak yang mengerjakan tanah melalui perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

- d) *ihya’ al-mawat* = Membuka tanah;

Dalam Hukum Islam dikenal lembaga tanah terlantar yang disebut *ihya’ al-mawat* (membuka tanah) yang maksudnya lahan mati dan belum pernah ditanami sehingga

tanah tersebut bisa bermanfaat untuk tempat tinggal, bercocok tanam.<sup>77</sup>

e) *rahn* = Hak Gadai atas Tanah.

Gadai dalam *syari'at* islam merupakan kombinasi dari pengertian gadai yang ada dalam KUH Perdata dan hukum adat. Menurut *syari'at* islam tidak dipermasalahkan apakah objek perjanjian gadai tersebut merupakan benda bergerak atau tidak bergerak. Syarat sah gadai ada empat, yakni :<sup>78</sup>

- a) sehat pikirannya;
- b) dewasa;
- c) barang yang digadaikan telah ada pada waktu gadai;
- d) barang gadai bisa diserahkan/dipegang oleh pegadai.

## **2. Perjanjian dalam Hukum Islam**

Perjanjian disebut juga sebagai akad dalam konteks Hukum Islam. Perjanjian (akad) dalam Islam disebut sebagai sebab dari suatu hal, seperti akad jual beli yang merupakan sebab berpindahnya harta milik atas barang dari penjual ke pembeli, hal ini disebut sebagai hukum akad atau hukum pokok akad. Akad ini kemudian menimbulkan hak dan kewajiban yang

---

<sup>77</sup> Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Islam*, (Yogyakarta : PT. Dana Bhakti Wakaf, 1995), 197.

<sup>78</sup> Sayid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, (Libanon: Darul Fiqr, 1981), 188-189.

disebut hak-hak akad atau hukum tambahan akad.<sup>79</sup> Sumber-sumber perikatan dalam hukum Islam meliputi :<sup>80</sup>

- a. akad (*al-‘aqd*);
- b. kehendak sepihak (*al-iraadah al-munfaridah*);
- c. perbuatan merugikan (*al-fi’l al-dar*);
- d. perbuatan bermanfaat (*al-fi’il al-naafi’*);
- e. syara’.

Menurut Syamsul Anwar akad merupakan pertemuan antara ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak di antara pihak yang bersangkutan untuk melahirkan suatu akibat hukum pada suatu objek.<sup>81</sup> Dari definisi ini dapat diketahui bahwa akad adalah pertemuan ijab dan kabul dan menimbulkan akibat hukum. Akad ini dilakukan oleh dua pihak dan bertujuan untuk melahirkan suatu akibat hukum berupa pemindahan pemilik dengan imbalan atau tanpa imbalan, melakukan pekerjaan, melakukan persekutuan, melakukan pendelegasian, dan melakukan penjaminan.<sup>82</sup>

Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Islam :<sup>83</sup>

- a. Asas *Ilahiah* atau Asas Tauhid

---

<sup>79</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), 47-48

<sup>80</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Akad dalam Fikih Muamalat*, 60

<sup>81</sup> Syamsul Anwar, 68.

<sup>82</sup> Syamsul Anwar, 70.

<sup>83</sup> Ubaidullah Muayyad, “Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam”, *Anil Islam*, Vol 8 (2015), 12-14.

Asas ini berarti bahwa setiap perbuatan manusia tidak lepas dari ketentuan Allah SWT. Kegiatan mu'amalah termasuk perbuatan perjanjian yang selayaknya tidak bisa lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan asas tauhid ini, artinya manusia memiliki kewajiban baik dengan sesama manusia dan juga tanggung jawab terhadap Tuhannya, sehingga manusia tidak bisa berbuat sekehendak hatinya dikarenakan apapun perbuatan manusia akan mendapatkan balasan dari Allah SWT.<sup>84</sup>

b. Asas Kebolehan (*Mabda' al-Ibahah*)

Salah satu kaidah fiqh yang berbunyi,

*“pada dasarnya segala sesuatu itu dibolehkan sampai terdapat dalil yang melarang”.*

Kaidah fiqh ini menunjukkan bahwa segala sesuatu itu boleh dilakukan, akan tetapi kebolehan itu tetap ada batasnya jika terdapat dasar hukum yang melarang. Hal ini menunjukkan bahwa Islam memberi kesempatan untuk mengembangkan bentuk dan macam muamalah sesuai perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat yang tentunya tidak melanggar syariat islam.<sup>85</sup>

c. Asas Keadilan (*al-'Adalah*)

Dalam QS. Al-A'raf ayat 29 Allah berfirman yang artinya :

---

<sup>84</sup> Muhammad Syakir Aula, *Asuransi Syari'ah (Life and General) : Konsep dan Sistem Operasional*, (Jakarta : Gema Insani Press, 2004), 723-727.

<sup>85</sup> Ubagidullah Muayyad, “Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam”, 12.

*“Tuhanku menyuruh supaya berlaku adil.”*<sup>86</sup>

Dalam asas keadilan ini berarti para pihak yang terikat dalam perjanjian melakukan perjanjian melalui pertimbangan pihak-pihak terkait dan berkomitmen untuk memenuhi perjanjian yang telah disepakati.<sup>87</sup>

d. Asas Persamaan dan Kesetaraan

Dalam melakukan sebuah perjanjian hendaknya para pihak menentukan hak dan kewajiban sesuai dengan asas persamaan dan kesetaraan yang artinya tidak ada kezaliman di antara para pihak. Hal ini bertujuan supaya tidak ada perbedaan antara manusia satu dan lainnya hanya berdasar warna kulit, agama, ras, dan adat.<sup>88</sup> Didasari firman Allah dalam QS.Al-Hujurat ayat 13 yang artinya :

*“Hai manusia ! sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal”.*<sup>89</sup>

e. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*As-Shidiq*)

Dalam pembuatan perjanjian haruslah dilandasi dengan kejujuran sebagaimana dalam QS. Al-Ahzab ayat 70 Allah berfirman yang artinya :

---

<sup>86</sup> QS. Al-A'raf ayat 29

<sup>87</sup> Ubaidullah Muayyad, 13

<sup>88</sup> Ubaidullah Muayyad, 13.

<sup>89</sup> QS.Al-Hujurat Ayat 13.

*“Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar”*.<sup>90</sup>

Perjanjian dapat dikatakan benar apabila membawa manfaat bagi para pihak dan masyarakat sekitar. Perjanjian tersebut tidak boleh membawa mudharat bagi siapapun.<sup>91</sup>

f. Asas Tertulis (*al-Kitabah*)

Suatu perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis. Hal ini bertujuan supaya perjanjian tersebut bisa menjadi alat bukti apabila terjadi persengketaan dikemudian hari. Selaras dengan apa yang difirmankan oleh Allah dalam QS. Al-Baqarah ayat 282-283 yang menganjurkan kepada manusia apabila melakukan perjanjian, maka dilakukan secara tertulis, dihadiri para saksi. Jika perjanjian dilakukan secara tidak tunai, maka dianjurkan menggunakan jaminan.<sup>92</sup>

g. Asas Itikad Baik (Asas Kepercayaan atau *Amanah*)

Asas ini juga disebutkan dalam KUH Perdata ayat 1338 ayat 3 bahwa :

*“Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”*

Artinya asas ini menjadi pedoman supaya para pihak dalam suatu perjanjian harus melaksanakan apa yang ada dalam

---

<sup>90</sup> QS. Al-Ahzab Ayat 70.

<sup>91</sup> Ubagidullah Muayyad, 14

<sup>92</sup> Ubagidullah Muayyad, 14.

substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kemauan yang baik dari paha pihak terkait untuk tercapainya tujuan perjanjian.<sup>93</sup>

h. Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Asas ini berarti bahwa semua bentuk perjanjian harus mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan bagi pihak-pihak yang terlibat dan bagi masyarakat sekitar. Asas manfaat ini relevan dengan tujuan hukum Islam secara universal. Dengan maslahat maka diharapkan untuk melindungi lima kepentingan pokok manusia yakni religiusitas, jiwa-raga, akal-pikiran, martabat diri dan keluarga, serta harta kekayaan.<sup>94</sup>

Sementara untuk asas-asas perjanjian yang berakibat hukum dan bersifat khusus adalah :<sup>95</sup>

a. Asas Konsensualisme atau Asas Kerelaan (*Mabda' ar-Rada'iyah*)

Allah berfirman dalam QS. An-Nisa' ayat 29 yang artinya :

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.”*<sup>96</sup>

Ayat tersebut mengisyaratkan bahwa dalam segala transaksi harus berdasarkan suka sama suka dan tidak ada

---

<sup>93</sup> Ubagidullah Muayyad, 14.

<sup>94</sup> Ratna Timorita Yulianti, “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah”, *La\_Riba*, Vol 2 (2008).

<sup>95</sup> Ubagidullah Muayyad, 15.

<sup>96</sup> QS. An-Nisa' ayat 29.

keterpaksaan antar pihak terkait. Dalam hadist riwayat Ibn Hibban dan al-Baghaqi juga dikatakan bahwa :

“*Sesungguhnya jual beli berdasarkan perizinan (rida)*”

b. Asas Kebebasan Berkontrak (*Mabda' Hurriyah at-Ta'aqud*)

Dalam hukum Islam, asas kebebasan berkontrak ini menurut Az-Zarqa meliputi :<sup>97</sup>

- 1) kebebasan untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian;
- 2) tidak terikat formalitas-formalitas, cukup berdasar kata sepakat;
- 3) tidak terikat perjanjian-perjanjian bernama atau boleh membuat perjanjian baru;
- 4) kebebasan untuk menentukan akibat perjanjian.

Dalam hukum Islam, sesungguhnya terkait asas kebebasan berkontrak ada dua pendapat ahli fuqaha. Pendapat pertama tidak mengakui asas kebebasan berkontrak dan pendapat kedua mengakui asas kebebasan berkontrak. Artinya kebebasan ini harus memperhatikan beberapa hal :<sup>98</sup>

- 1) perjanjian tidak sah jika dibuat tanpa adanya konsensus antar pihak terkait;

---

<sup>97</sup> Ubagidullah Muayyad, 17-18

<sup>98</sup> Faturrahman Djamil, “*Hukum Perjanjian Syariah*”, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), 249

- 2) para pihak yang melakukan perjanjian haruslah orang yang cakap hukum;
- 3) tidak membuat perjanjian atas obyek yang bertentangan dengan syara';
- 4) perjanjian apapun harus menghindari unsur judi dan riba;
- 5) perjanjian harus mengupayakan terciptanya keadilan dan menjauhi kezaliman;
- 6) peran pemerintah untuk menegakkan kemaslahatan dalam perjanjian.

c. Asas Perjanjian itu Mengikat

Setiap orang yang melakukan perjanjian, maka dirinya terikat dengan isi perjanjian yang disepakati para pihak. Hal ini berarti seluruh isi perjanjian merupakan aturan yang wajib ditaati oleh para pihak yang bersepakat dalam perjanjian.<sup>99</sup>

d. Asas Keseimbangan Prestasi

Asas ini menghendaki pihak-pihak yang melakukan perjanjian memenuhi dan melaksanakan isi perjanjian.<sup>100</sup>

e. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini berarti tidak ada suatu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk tindakan tersebut. Asas ini kaitannya

---

<sup>99</sup> Ubagidullah Muayyad, 21-22

<sup>100</sup> Ubagidullah Muayyad, 21.

dengan akibat perjanjian. Hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian selayaknya undang-undang. Tidak bisa dilakukan intervensi terhadap isi perjanjian tersebut. Hal ini juga disebutkan dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang melakukan perjanjian.<sup>101</sup>

f. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas ini menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan. Namun dikecualikan jika perjanjian dilakukan untuk memberikan kuasa bertindak hukum untuk dirinya atau orang tersebut berwenang atasnya.<sup>102</sup>

---

<sup>101</sup> Ubagidullah Muayyad, 22

<sup>102</sup> Ubagidullah Muayyad, 22

### BAB III

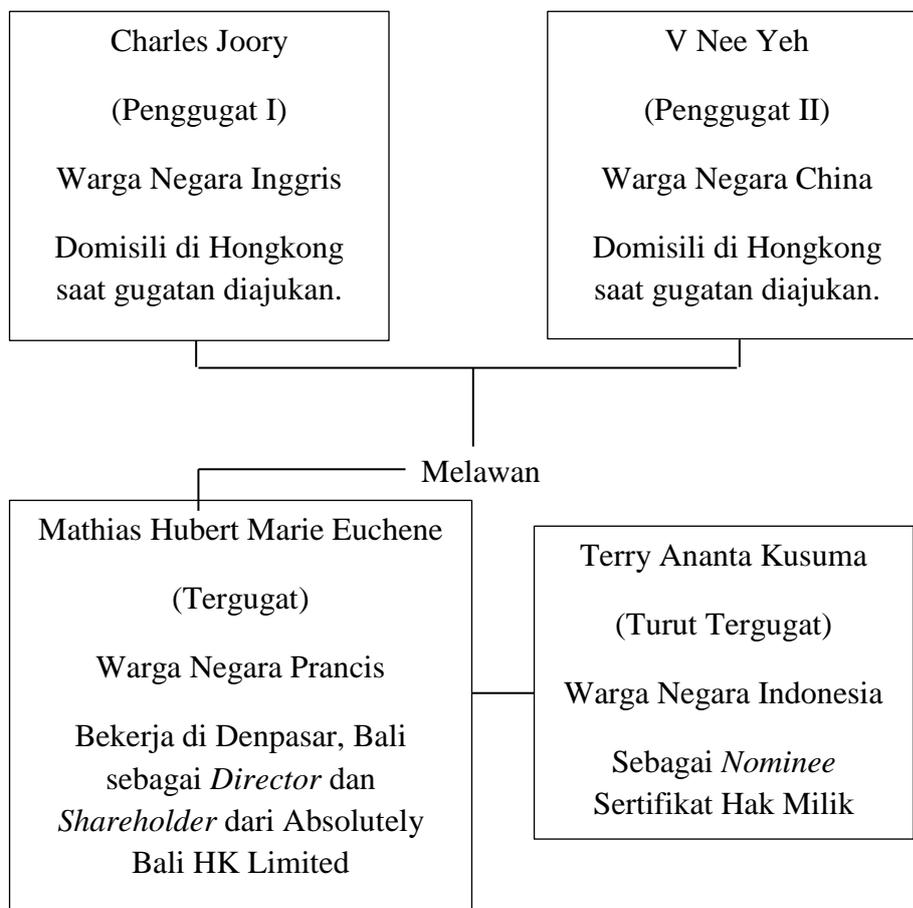
#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. *Ratio Decidendi* Hakim dalam Menentukan Faktor *Onrechmatige Daad* Penyalahgunaan Hak Atas Tanah dengan Akta *Nominee* dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 321 K/Pdt/2017

###### 1. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN

###### Dps

Perkara ini dimulai dari pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 8 Mei 2014 oleh Para Penggugat melawan Tergugat yakni :



Bagan 2. 1

Dimulai dari penawaran Tergugat kepada Para Penggugat untuk membeli sebidang tanah di Desa Antap Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali yang memiliki luas 27.850 m<sup>2</sup>. Pembelian tanah tersebut direncanakan untuk kepentingan investasi kedepannya. Berdasarkan duduk perkara yang tercantum dalam Putusan Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN Dps, dapat diketahui bahwa telah terjadinya kesepakatan antara Pihak Tergugat dan Para Penggugat untuk membeli sebidang tanah yang direncanakan untuk kepentingan investasi.

Kesepakatan antara Tergugat dan Para Penggugat adalah kesepakatan yang berbentuk “*Gentlement Agreement*” dikarenakan antara Penggugat I dengan Tergugat telah lama saling mengenal. *Gentlement Agreement* merupakan bentuk saling percaya bahwa meskipun perjanjian tidak dibuat secara tertulis, maka para pihak yang terlibat akan mematuhi apa yang telah disepakati secara bersama.<sup>103</sup> Jika ditinjau berdasarkan asas konsensual, maka perjanjian dianggap telah terbentuk melalui adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) antara pihak terkait. Maksud dari perjumpaan kehendak ini merupakan terjadinya kesepakatan antar pihak mengenai pokok-pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian.

---

<sup>103</sup> Sentosan Sembiring, *Aspek-Aspek Yuridis dalam Penerbitan Buku* (Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2013), 1.

Pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.<sup>104</sup> Dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya”.<sup>105</sup>

Dalam perkara *a quo*, perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang terkait telah memenuhi syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

“1) sepakat mereka yang mengikat dirinya; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang halal.”<sup>106</sup>

maka, dapat dikatakan bahwa kesepakatan / *Gentlement's Agreement* antara Para Penggugat dan Tergugat tersebut sah dan mengikat selaras dengan apa yang telah ditegaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Setelah melakukan kesepakatan untuk membeli sebidang tanah seluas 27.850 m<sup>2</sup> di Desa Antap yang kemudian direncanakan untuk investasi, tergugat menginformasikan bahwa harga tanah itu ditaksir sebesar USD 1.420.500 yang kemudian pembagian pembayaran dipukul rata untuk tiga orang dengan jumlah USD 473.500 setiap orangnya. Namun, jika ditinjau dari akta jual beli tanah objek perkara tersebut

---

<sup>104</sup> R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung : Penerbit Alumni, 1986), 5.

<sup>105</sup> Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>106</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

ditaksir senilai Rp 200.000.000 atau senilai USD 22.005, sedangkan Para Penggugat telah mentransfer uang sesuai yang diinformasikan Tergugat yakni masing-masing senilai USD 473.500 dan totalnya untuk dua orang (Para Penggugat) senilai USD 947.000.

Apabila harga tanah yang sesungguhnya senilai USD 22.005, artinya Para Penggugat masih memiliki sisa uang senilai USD 924.445 dan Tergugat tidak mengembalikan sisa uang tersebut kepada Para Penggugat. Kendati Para Penggugat telah menyelesaikan pembayaran untuk pembelian sebidang tanah tersebut kepada Tergugat, namun setelah selesainya pembayaran tidak ada kabar selanjutnya terkait keberlanjutan pembelian tanah dari Tergugat. Dokumen-dokumen terkait tanah yang diperkarakan juga tidak diinformasikan kepada Para Penggugat, sehingga hal ini memberikan dampak kerugian bagi Para Penggugat. Oleh karena itu, pihak Para Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat.

Dalam bidang keperdataan, Perbuatan Melawan Hukum disebut dengan *Onrechmatige Daad* dalam Bahasa Belanda. Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang telah melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain.<sup>107</sup> Dalam sumber lain juga disebutkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum merupakan perbuatan yang melanggar hukum dan akibat dari perbuatannya menimbulkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat.<sup>108</sup> Jadi,

---

<sup>107</sup> Munir Fuady, 3

<sup>108</sup> R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : Sumur, 1994), 13.

perbuatan seseorang yang melanggar hukum dan akibat perbuatannya tersebut membawa dampak kerugian bagi orang lain adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Para Penggugat haruslah memperhatikan hal-hal yang menjadi syarat suatu tindakan dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Para Penggugat haruslah memiliki alas hak. Hak-hak yang harusnya dipenuhi dan bisa digunakan serta memberi manfaat untuk Para Penggugat telah dilanggar secara sengaja ataupun tidak sengaja oleh pihak Tergugat yang pada akhirnya menimbulkan kerugian untuk Para Penggugat.

Dalam kasus ini Para Penggugat harus memiliki Hak Atas Tanah yang menurut Hukum Tanah dalam aspek yuridisnya merupakan hak yang dimiliki oleh pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Para Penggugat yang memiliki andil dalam pembelian tanah tersebut dan sebelumnya telah bersepakat dengan Tergugat seharusnya mendapatkan informasi keberlanjutan pembelian tanah tersebut, sehingga Para Penggugat dapat ikut serta mendapatkan keuntungan dari kegunaan tanah tersebut. Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 25 Maret 1976 nomor 842 K/Pdt.1986 disebutkan bahwa adanya Perbuatan Melawan Hukum harus berdasarkan bukti adanya kerugian yang ditimbulkan.

Duduk perkara dalam berkas putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 325/Pdt.G/2014/PN Dps disebutkan bahwa perbuatan Tergugat

merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang membawa dampak kerugian kepada orang lain. Dalam pertimbangan hakim disebutkan bahwa seseorang dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata :<sup>109</sup>

1. adanya Perbuatan Melawan Hukum;
2. adanya kesalahan;
3. adanya kerugian yang ditimbulkan;
4. adanya hubungan sebab akibat.

Pertimbangan Hakim dalam menetapkan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum dimaksudkan untuk perbuatan yang melanggar hukum dan atas perbuatannya tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain.<sup>110</sup>

Dalam perkara *a quo* Tergugat secara sengaja tidak menginformasikan keberlanjutan pembelian tanah termasuk dokumen-dokumen terkait pembelian sebidang tanah tersebut kepada Para Penggugat, padahal Para Penggugat telah menyelesaikan pembayaran melalui transfer uang senilai USD 947.000 kepada Tergugat. Perbuatan Tergugat ini melanggar hukum yang berlaku, karena tidak memenuhi

---

<sup>109</sup> Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>110</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015), 3.

hak orang lain berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Padahal, dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya”.<sup>111</sup>

Tergugat harusnya memenuhi hak dari Para Penggugat atas informasi keberlanjutan pembelian tanah tersebut. Selain itu, Para Penggugat juga berhak mengetahui dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembelian tanah tersebut. Hal ini dikarenakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, maka ada tanggung jawab dan hak yang harus dipenuhi antara Para Penggugat dan Tergugat. Para Penggugat telah memenuhi tanggung jawabnya untuk membayar uang yang dibutuhkan untuk pembelian tanah, sementara Tergugat tidak memenuhi tanggung jawabnya yang berakibat tidak terpenuhi hak Para Penggugat.

## 2. Adanya kesalahan

Dalam Pasal 1365 KUH Perdata disebutkan bahwa disyaratkan adanya unsur “kesalahan” untuk menetapkan suatu Perbuatan Melawan

---

<sup>111</sup> Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Hukum. Suatu perbuatan dapat dikatakan mengandung unsur kesalahan dan dapat dimintai pertanggungjawaban apabila :<sup>112</sup>

- a. adanya unsur kesengajaan; atau
- b. ada unsur kelalaian (*negligence culpa*), dan
- c. tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, memberla diri, tidak waras, dan lain-lain.

Dalam perkara ini, Tergugat secara sengaja atau telah lalai sehingga tidak memberikan keberlanjutan informasi jual beli tanah yang disepakati antara Para Penggugat dan Tergugat. Tergugat juga tidak menginformasikan dokumen-dokumen terkait jual beli tanah tersebut. Perbuatan Tergugat tidak dapat dibenarkan, karena seharusnya Tergugat memenuhi tanggung jawabnya untuk menginformasikan kelanjutan pembelian tersebut kepada Para Penggugat.

### 3. Adanya kerugian yang ditimbulkan

Kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum oleh yurisprudensi diakui meliputi kerugian materiil dan imateriil yang kemudian dinilai dengan uang.<sup>113</sup>

---

<sup>112</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015), 12.

<sup>113</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015), 13.

Dalam perkara *a quo*, Para Penggugat mengalami kerugian masing-masing sebesar USD 473.500 atau totalnya senilai USD 947.000. Kerugian ini berasal dari uang yang semula ditransfer oleh Para Penggugat kepada Tergugat untuk biaya pembelian sebidang tanah berukuran 27.850 m<sup>2</sup> di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali. Namun, karena perbuatan Tergugat yang tidak memberikan kabar keberlanjutan pembelian tanah tersebut, maka Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar USD 947.000.

Selain kerugian materiil, Para Penggugat juga mengalami kerugian imateriil yang dalam putusan ini ditetapkan senilai USD 500.000. Kerugian imateriil ini berdasarkan kerugian yang dialami Para Penggugat karena akibat perbuatan Tergugat. Para Penggugat tidak bisa menikmati keuntungan atas kegunaan tanah yang disepakati.

4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian

Dalam perkara *a quo* telah jelas terlihat bahwa perbuatan Tergugat telah membawa dampak kerugian bagi Para Penggugat. Para Penggugat telah mentransfer uang masing-masing senilai USD 947.000 kepada Tergugat, namun sampai gugatan ini diajukan Tergugat tidak memberikan informasi terkait keberlanjutan pembelian tanah tersebut dan tidak menginformasikan terkait dokumen-dokumen sebagai bukti pembelian Tanah di Desa Antap, Denpasar Bali tersebut. Akibat dari perbuatan Tergugat, Para Penggugat tidak bisa

melanjutkan investasi yang mereka rencanakan sehingga Para Penguat tidak bisa menikmati manfaat dan hasil pembelian tanah tersebut.

Warga Negara Asing memang tidak bisa mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria menjunjung asas nasionalitas dimana hanya Warga Negara Indonesia yang berhak mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia. Hal ini sudah secara tegas dicantumkan dalam Pasal 9 dan Pasal 21 Ayat (1) jo. Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria terkait hak atas tanah. Dalam Pasal 9 UUPA disebutkan bahwa:<sup>114</sup>

“(1) hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2 (2) Tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Dikuatkan lagi dengan apa yang telah disebutkan dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA bahwa :<sup>115</sup>

“(1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.”

Asas Nasionalitas ini jelas menetapkan bahwa Warga Negara Asing tidak bisa mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia, akan tetapi Hak Warga Negara Asing maupun Badan Usaha Asing bisa memperoleh Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), dan Hak Sewa untuk Bangunan. Pemberian hak ini dinilai

---

<sup>114</sup> Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

<sup>115</sup> Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

cukup memberikan peran bagi Warga Negara Asing maupun Badan Usaha Asing untuk berkontribusi dalam pembangunan di Indonesia. Pemberian hak ini merupakan upaya Pemerintah untuk memajukan perekonomian di Indonesia tanpa harus menciderai asas nasionalitas. Hal ini telah tercantum dalam Pasal 41 dan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih lanjut diatur dalam PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP) atas tanah.

Jika melihat dari peraturan yang berlaku, maka baik Para Penggugat maupun Tergugat jelas tidak bisa mempunyai hak milik atas tanah tersebut. Meskipun begitu Para Penggugat tetap bisa melakukan rencana investasi tersebut dan berhak mendapatkan manfaat dari investasi tersebut. Akan tetapi Tergugat tidak menginformasikan kelanjutan investasi tersebut sehingga Para Penggugat mengalami kerugian tidak mendapatkan keuntungan dari kegunaan tanah tersebut.

Berdasarkan duduk perkara, bukti-bukti yang diajukan, serta pertimbangan hukum, maka pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 325/Pdt.G/2014/PN Dps Hakim menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*). Selaras dengan apa yang telah ditetapkan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa,<sup>116</sup>

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

---

<sup>116</sup> Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sehingga atas perbuatannya, Hakim juga menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang telah dialami oleh Para Penggugat. Kerugian tersebut meliputi kerugian materiil dan kerugian imateriil. Kerugian materiil yang harus dibayar oleh Tergugat sejumlah uang yang telah ditransfer Para Penggugat kepada Tergugat untuk keperluan pembelian tanah yakni senilai USD 947.000 dengan rincian USD 437.500 untuk Penggugat I dan USD 473.500 untuk Penggugat II. Kerugian Imateriil akibat perbuatan Tergugat yang tidak memberikan informasi kelanjutan investasi dan tidak menyerahkan dokumen-dokumen terkait sehingga membuat Para Penggugat kecewa karena rencana usaha yang akan dijalankan Para Penggugat tidak bisa tercapai yang jika ditaksir dalam uang senilai USD 500.000. Sedangkan sebidang tanah seluas 27.850 m yang beralamat di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali dinyatakan sah dan berharga dilakukannya sita jaminan atas tanah tersebut. Tergugat juga dihukumi untuk membayar biaya perkara senilai Rp 2.756.000,-.

## **2. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 171/PDT/2015/PT**

Putusan Akhir Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor : 325/Pdt.Hps/2014 tanggal 12 Februari 2015 nampaknya belum memberikan titik temu antara Para Penggugat dan Tergugat. Pada tanggal 23 Februari 2015 tepat 11 hari setelah adanya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Tergugat dalam konpensi sekaligus Penggugat dalam Rekonpensi melalui Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan supaya perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal

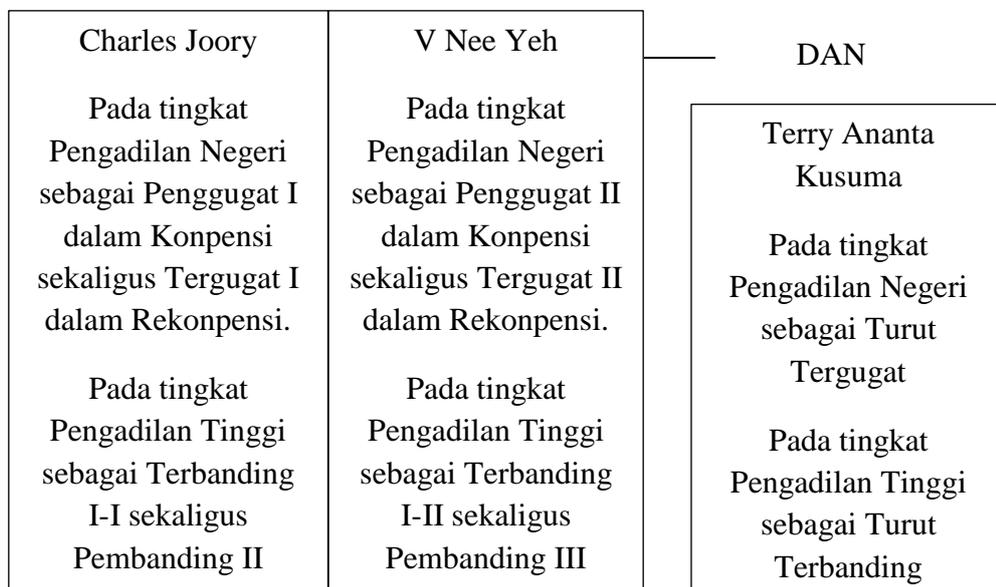
12 Februari 2015 dengan Nomor : 325/Pdt.Dps/2014 diperiksa dan diputus oleh Peradilan Tingkat Banding.

Disusul pada tanggal 26 Februari 2015, Para Penggugat dalam Konpensi sekaligus Para Tergugat dalam Rekonpensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan supaya perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 12 Februari 2015 dengan Nomor : 325/Pdt.Dps/2014 diperiksa dan diputus oleh Peradilan

Mathias Hubert Marie Euchene

Pada tingkat Pengadilan Negeri sebagai Tergugat dalam Konpensi sekaligus Penggugat dalam Rekonpensi.

Pada tingkat Pengadilan Tinggi sebagai Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III



**Bagan 2. 2**

Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III Dalam Memori Bandingnya tanggal 18 Maret 2015 memaparkan keberatan-keberatan

yang salah satunya terkait ketetapan bahwa Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*). Dalam Memori Banding tersebut disebutkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar seharusnya menolak untuk seluruhnya bukan menerima dan mengabulkan gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Pengadilan Tinggi Denpasar telah memperhatikan dan menimbang Memori Banding-Memori Banding dan Kontra Memori Banding-Kontra Memori Banding. Dalam Putusan Nomor 171/PDT/2015/PT DPS tanggal 10 November 2015 ditegaskan bahwa menurut Pengadilan Tinggi Denpasar tidak ada hal-hal yang memerlukan pertimbangan lagi. Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dianggap telah memenuhi alasan yang tepat dalam mengabulkan gugatan Penggugat sebagian. Pengadilan Tinggi Denpasar juga membenarkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Tergugat harus membayar ganti rugi atas perbuatannya yang merugikan Para Penggugat sesuai dengan apa yang telah ditegaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

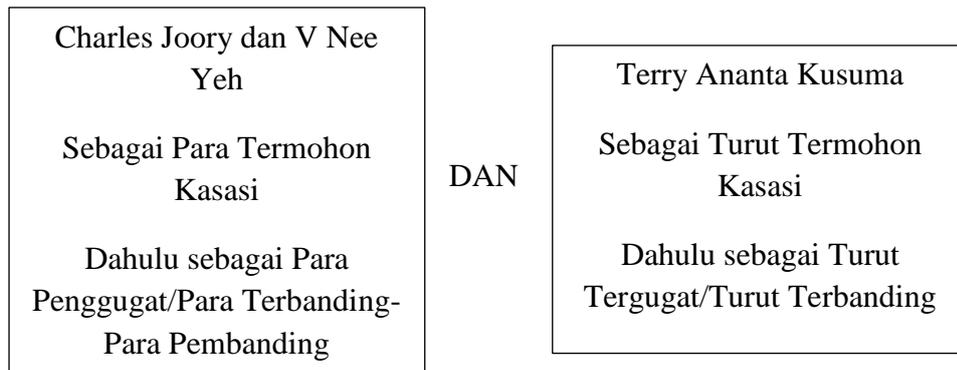
Ganti rugi imateriil atas perbuatan Tergugat yang semula pada tingkat Pengadilan Negeri ditetapkan sebesar USD 500.000 diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi menjadi senilai USD 1.000.000, dikarenakan keuntungan dari tanah tersebut harusnya sudah bisa dinikmati oleh Para Penggugat. Selama 9 tahun pasti terjadi kenaikan harga tanah di Pinggir Pantai Propinsi Bali. Pengadilan Tinggi Denpasar juga memerintahkan

untuk melakukan lelang atas tanah sengketa, kemudian uang dari hasil lelang tersebut diserahkan kepada Para Penggugat.

**3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 321  
K/Pdt/2017**

Mathias Hubert Marie Euchene  
Sebagai Pemohon Kasasi.  
Dahulu sebagai Tergugat/Pembanding-Terbanding

MELAWAN



**Bagan 2. 3**

Seusai putusan Pengadilan Tinggi diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding-Terbanding pada tanggal 4 Februari 2016, kemudian pada tanggal 17 Februari 2016 Tergugat / Pembanding-Terbanding melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan kasasi. Pada tanggal 6 Juni 2016 Memori Kasasi tersebut diberitahukan kepada Para Penggugat, kemudian pada tanggal 20 Juni 2016 Para Termohon Kasasi / Para Penggugat / Para Terbanding-Para Pembanding telah mengajukan jawaban memori kasasi dan diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar.

Dalam Memori Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi / Tergugat / Pembanding-Terbanding terdapat beberapa point yang menjadi alasan-alasan pengajuan kasasi. Salah satu pointnya adalah tentang keberatannya terhadap keputusan Hakim bahwa Tergugat ditetapkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan harus mengganti kerugian materiil dan imateriil sebagaimana disebutkan dalam Putusan Nomor : 171/PDT/2015/PT DPS. Baik putusan Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi Denpasar dinilai tidak benar dikarenakan putusan tersebut tidak didasarkan pada fakta hukum pembuktian yang benar. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dinilai tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pihak Tergugat dalam tingkat Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi.

Dalam memori kasasi tersebut dikatakan bahwa tidak terdapat uraian alasan baik secara formil ataupun materiil terkait alasan ditetapkannya Pemohon Kasasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena yang terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Para Termohon Kasasi. Hal ini dikarenakan menurut pihak Pemohon Kasasi proses jual beli sampai penggunaan *nominee* atas Turut Termohon Kasasi telah sesuai dengan proses jual beli yang sah, artinya memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak terkait. Penggunaan *nominee* juga telah melalui kesepakatan antara Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi. Dengan begitu baik Pemohon Kasasi maupun Para Termohon kasasi memiliki hak yang sama atas tanah yang sedang disengketakan tersebut.

Dalam Memori Kasasi dinyatakan keberatan Pemohon Kasasi terkait ganti rugi materiil senilai USD 1.000.000 yang harus dibayarkan kepada Para Termohon Kasasi serta pemberian dana hasil lelang tanah yang disengketakan kepada Para Penggugat. Hal ini dikarenakan baik Pemohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi merupakan Warga Negara Asing yang jika ditinjau dari Hukum Pertanahan yang berlaku tidak berhak sepihak atas tanah sengketa. Perhitungan kerugian materiil dan materiil dinilai tidak benar dan Putusan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar halaman 25-27 adalah salah dan melanggar hukum yang berlaku.

Menurut pihak Pemohon Kasasi, *Judex Facti* tidak memenuhi syarat-syarat dalam hukum pembuktian yang berlaku. *Judex Facti* dinilai tidak mempertimbangkan terkait hal-hal yang menjadi pertentangan dalam pokok perkara. Dalam putusannya, Pengadilan Tinggi Denpasar dinilai hanya memperhatikan tuntutan-tuntutan dari pihak Para Termohon Kasasi yang pada dasarnya menuntut supaya tanah yang disengketakan sah menjadi milik Para Termohon Kasasi. Padahal permasalahan ini terkait sengketa jual beli tanah yang menurut Pemohon Kasasi perhitungan harga senilai USD 473.500 untuk masing-masing orang dan harga tanah yang sebenarnya hanya senilai Rp 200.000.000 atau USD 22.005 dan uang-uang tersebut telah dikembalikan oleh Pemohon Kasasi. Oleh karena itu, permasalahan yang timbul antara Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi sesungguhnya adalah persoalan Wanprestasi jual beli tanah bukan Perbuatan Melawan Hukum.

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang mencampur adukkan antara Putusan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum merupakan putusan yang lalai dan tidak memenuhi syarat-syarat yang berlaku. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Denpasar seharusnya dibatalkan, karena dalil gugatan yang diajukan oleh pihak Para Termohon Kasasi keliru. Dalam pertimbangan hukum maupun amar putusan *Judex Facti* sangat merugikan Pemohon Kasasi. Pemohon Kasasi seharusnya juga berhak atas tanah yang disengketakan karena Pemohon Kasasi telah melaksanakan kewajibannya melakukan proses jual beli yang benar dan tidak Melawan Hukum sesuai bukti-bukti surat yang telah diajukan baik dalam tingkat Pengadilan Negeri Denpasar maupun sebagai lampiran dalam Memori Banding dalam tingkat Pengadilan Tinggi Denpasar.

Tindakan Para Penggugat / Para Terbanding / Para Termohon Kasasi yang berusaha secara sepihak menguasai tanah sengketa tanpa memperhatikan hak-hak dari Pemohon Kasasi merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan undang-undang, sehingga tindakan tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu dalil-dalil putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar maupun Pengadilan Tinggi Denpasar yang hanya memberikan secara sepihak hak atas tanah sengketa kepada Para Termohon Kasasi adalah keliru dan harus dibatalkan karena adanya ketidaksesuaian fakta di masyarakat dengan yang ada dalam persidangan.

Setelah mempertimbangkan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi tidak bisa dibenarkan. Hal ini dikarenakan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi merupakan pengulangan terhadap hal-hal yang sudah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, sehingga alasan-alasan tersebut dinyatakan ditolak. Setelah ditimbang dengan seksama, *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dengan alasan :

1. Perbuatan seseorang tidak memberikan hak kepada pihak lain sesuai dengan kesepakatan yang dibuatnya adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Sesuai dengan pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa dampak kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

Hal ini juga serupa dengan apa yang dikatakan Munir Fuady dalam bukunya bahwa Perbuatan Melawan Hukum merupakan tindakan seseorang yang melawan hukum dan memberikan dampak kerugian bagi orang lain.<sup>117</sup> Selain itu, R.Wirjono Projodikoro juga berpendapat bahwa Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang

---

<sup>117</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015), 3.

melanggar hukum dan akibat dari perbuatan itu menimbulkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat.<sup>118</sup>

Dalam Ilmu Hukum terdapat 3 (tiga) kategori Perbuatan Melawan Hukum, yaitu :

- a. Perbuatan Melawan Hukum karena kesengajaan;
- b. Perbuatan Melawan Hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
- c. Perbuatan Melawan Hukum karena kelalaian.

Jika melihat dari rangkaian perkara mulai dari tingkat Pengadilan Negeri Denpasar kemudian Pengadilan Tinggi Denpasar dan terakhir pada tingkat Mahkamah Agung, maka perbuatan yang dilakukan Tergugat tergolong dalam Perbuatan Melawan Hukum karena kesengajaan dan kelalaian dari Tergugat sendiri, karena perbuatan Tergugat dilakukan secara sadar tidak memberikan perkembangan kabar keberlanjutan pembelian tanah objek sengketa dan berbohong terkait harga tanah yang sebenarnya. Akibat perbuatannya tersebut, Para Penggugat mengalami banyak kerugian secara materiil dan imateriil.

2. Terbukti bahwa Pemohon Kasasi tanpa alasan sah tidak memberikan hak Para Termohon Kasasi baik berupa tanah yang dibeli dengan uang Para Termohon Kasasi, pengembalian modal investasi untuk pembelian tanah sejumlah USD 947.000 maupun keuntungan kerjasama investasi sebagaimana disepakati. Hal ini tentu membawa

---

<sup>118</sup> R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : Sumur, 1994), 13

dampak kerugian bagi Para Termohon Kasasi. Para Termohon Kasasi tidak bisa mendapatkan keuntungan dari kegunaan tanah yang disengketakan. Sedangkan salah satu syarat suatu perbuatan dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah dengan timbulnya kerugian atas perbuatan tersebut.

3. Karena alasan-alasan tersebutlah telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Putusan *Judex Facti* telah sesuai dengan hukum dan / atau undang-undang yang berlaku. Pertimbangan Hukum dari *Judex Facti* juga telah sesuai dengan syarat *ratio decidendi* dimana putusan pengadilan selain harus memuat alasan serta dasar putusan, juga harus memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Hal ini tercantum dalam Bab IX Putusan Pengadilan Pasal 50 Undang-Undang No.48 Tahun 2009 mengenai kekuasaan kehakiman. Baik dalam tingkat Pengadilan Negeri Denpasar maupun tingkat Pengadilan Tinggi Denpasar, landasan-landasan yang digunakan oleh *Judex Facti* dalam memutus perkara tidak bertentangan dengan hukum dan / atau undang-undang yang berlaku. Oleh karena itu permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yaitu Mathias Hubert Marie Euchene dinyatakan ditolak.

**B. Akibat Hukum dari Perjanjian *Nominee* dalam Jual Beli Tanah dalam Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia no 321 K/Pdt/2017**

Akibat hukum merupakan suatu hal yang ditimbulkan oleh hukum atas suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat yang berasal dari tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud dalam hal ini merupakan akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>119</sup>

Beberapa wujud akibat hukum yakni :<sup>120</sup>

1. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban antar pihak saling berhadapan.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Akibat hukum bisa timbul dari perbuatan yang sesuai hukum maupun perbuatan tidak sesuai hukum. Dalam perkara penelitian ini, maka akibat hukum yang timbul adalah lahirnya sanksi putusan. Sanksi putusan ini timbul dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat atas perbuatannya yang tidak memenuhi hak Para Penggugat yang timbul dari perjanjian. Akibat hukum sebagai implikasi dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan dipengaruhi oleh norma-norma dan aturan-aturan yang terdapat dalam

---

<sup>119</sup> R. Soeroso, *Praktek Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), 295.

<sup>120</sup> R. Soeroso, *Praktek Hukum Acara Perdata*, 295

lingkungan subjek hukum tersebut. Oleh karena itu, perbuatan Tergugat patut dijatuhi sanksi sebagai akibat dari perbuatannya yang melanggar hukum. Berikut adalah sanksi putusan yang dijatuhkan atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat :

## **1. Sanksi Putusan**

### **a. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN Dps**

Dalam tingkat Pengadilan Negeri sanksi putusan hakim terdiri dari :

1. gugatan Para Penggugat diterima dan dikabulkan sebagian.
2. Tergugat ditetapkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. akibat dari perbuatannya tersebut, sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) jo. Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria terkait ganti rugi yang harus dibayar oleh seseorang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami baik kerugian materiil maupun imateriil. Kerugian materiil yang harus dibayar oleh Tergugat senilai USD 947.000 dengan rincian :
  - ganti rugi materiil atas dana yang telah ditransfer oleh Penggugat I kepada Tergugat senilai USD 473.500;
  - ganti rugi materiil atas dana yang telah ditransfer oleh Penggugat II kepada Tergugat senilai USD 473.500.
4. pada mulanya, Para Penggugat mengajukan ganti rugi imateriil ditaksir senilai USD 1.000.000, akan tetapi yang dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar Tergugat harus membayar ganti rugi imateriil yang ditaksir senilai USD 500.000. Ganti rugi imateriil ini

ditujukan atas kerugian yang dialami Para Penggugat karena tidak bisa menikmati hasil dari kegunaan tanah yang disengketakan tersebut;

5. sebidang tanah dengan luas 27.850 m<sup>2</sup> yang beralamat di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.46/Desa Antap atas nama Turut Tergugat / Terry Ananta Kusuma (*nominee*) dinyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah tersebut;
  6. Hakim juga menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar.
  7. Tergugat harus membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini senilai Rp 2.756.000.
- b. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 171/PDT/2015/PT DPS
- Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tingkat banding, telah memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN.Dps dalam hal terkait ganti rugi imateriil dan pelelangan atas tanah sengketa sehingga isinya menjadi :
1. gugatan yang diajukan Para Penggugat dikabulkan sebagian;
  2. Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  3. kepemilikan tanah sengketa seluas 27.850 m<sup>2</sup> di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali

atas nama (*nominee*) Turut Tergugat sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Miliki No.46 Desa Antap dinyatakan batal;

4. Pengadilan Tinggi Denpasar memerintahkan pelelangan atas tanah sengketa dan hasil dari pelelangan diserahkan kepada Para Penggugat;
5. menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas semua kerugian yang dialami Para Tergugat senilai USD 947.000 dengan rincian :
  - a. ganti rugi atas dana yang telah ditransfer Penggugat I kepada Tergugat senilai USD 473.500;
  - b. ganti rugi atas dana yang telah ditransfer Penggugat II kepada Tergugat senilai USD 473.500;
6. untuk ganti rugi imateriil yang harus dibayar Tergugat dimana semula senilai USD 500.000, dalam putusan ini diperbaiki menjadi USD 1.000.000;
7. menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah yang disengketakan;
8. menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh putusan Pengadilan Negeri Denpasar;
9. menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya.

Tergugat dalam Kompensi yang sekaligus Penggugat dalam Rekompensi harus membayar biaya perkara yang timbul dari kedua

tingkat. Biaya perkara yang harus dibayar dalam tingkat banding senilai Rp 150.000.

- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 321 K/Pdt/2017

Dalam tingkat Kasasi tidak ada perubahan putusan oleh Majelis Hakim, karena putusan *Judex Facti* telah sesuai dengan syarat *ratio decidendi* yaitu pertimbangan-pertimbangannya tidak bertentangan dengan hukum dan / atau undang-undang yang berlaku. Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi terkait keberatannya ditetapkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum ditegaskan ditolak, karena apa yang dilakukan Pemohon Kasasi dengan tidak memberikan hak yang semestinya diterima oleh Para Termohon Kasasi sesuai kesepakatan adalah Perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan Pemohon Kasasi telah menimbulkan kerugian bagi pihak Termohon Kasasi. Sehingga jelas bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan harus membayar ganti rugi materiil dan imateriil sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## **2. Hubungan Keperdataan**

### **a. Sebelum Terjadinya Sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat**

Berdasarkan rangkaian perkara dari Pengadilan Negeri Denpasar kemudian pada tingkat banding yang pada perkara ini adalah Pengadilan Tinggi Denpasar dan tingkat kasasi yakni Mahkamah

Agung Republik Indonesia, maka dapat diketahui beberapa hal terkait hubungan keperdaatan antara Charles Joory, Ve Nee Yeh dengan Mathias Hubert Marie Euchene sebelum dan setelah terjadinya sengketa tersebut.

Charles Joory, Ve Nee Yeh, dengan Mathias Hubert Marie Euchene menggunakan kesepakatan berbentuk *Gentlement Agreement* dikarenakan Charles Joory dan Mathias Hubert Marie Euchene telah saling mengenal sejak lama. Berdasarkan asas konsensual, perjanjian antara pihak-pihak terkait dianggap sudah terbentuk dikarenakan adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) antar pihak terkait. Dengan demikian, kesepakatan tersebut sah dan mengikat sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait sahnya suatu perjanjian harus memenuhi beberapa syarat, yaitu :<sup>121</sup>

1. sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Kesepakatan *Gentlement Agreement* yang terjadi antara Charles Joory, Ve Nee Yeh dengan Mathias Hubert Marie Euchene memenuhi syarat-syarat suatu perjanjian. Oleh karena itu dalam hubungan keperdaatan, maka pihak-pihak terkait telah memiliki kewajiban dan

---

<sup>121</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

hak masing-masing yang harus dipenuhi. Dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah disebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>122</sup>

Tujuan dari pembelian sebidang tanah seluas 27.850 m<sup>2</sup> yang beralamat di Desa Antap, Kecamatan Selemenadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali adalah untuk rencana investasi kedepannya. Artinya baik Chares Joory, Ve Nee Yeh maupun Mathias Hubert Marie Euchene berhak atas keuntungan dari kegunaan tanah tersebut.

Namun baik Charles Joory, Ve Nee Yeh maupun Mathias Hubert Marie Euchene merupakan Warga Negara Asing yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 terkait hak atas tanah bahwa :<sup>123</sup>

“(1) hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2 (2) tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Disebutkan juga dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 bahwa :

“(1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”

---

<sup>122</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>123</sup> Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960

Oleh karena itu, dikarenakan antara Charles Joory, Ve Nee Yeh, dan Mathias Hubert Marie Euchene tidak bisa mendapatkan hak milik atas sebidang tanah di Desa Antap tersebut, maka sertifikat hak milik menggunakan atas nama *nominee* (Terry Ananta Kusuma) yang merupakan asli Warga Negara Indonesia. Penggunaan *Nominee* ini menjadi sarana kepemilikan atas tanah tersebut.

Dapat diketahui dari pemaparan sebelumnya, bahwa hubungan keperdataan antara para pihak yang berperkara dan tanah yang disengketakan sebatas *nominee* saja. Nama Terry Ananta Kusuma digunakan sebagai formalitas kepemilikan sebidang tanah seluas 27.850 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali sesuai dengan yang tertulis dalam Sertifikat Hak Milik No.46/Desa Antap.

Pada kenyataannya, Terry Ananta Kusuma tidak memiliki hak sama sekali atas sebidang tanah yang disengketakan tersebut. *Nominee* ini hanya digunakan sebagai sarana kepemilikan tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing yang dalam kasus ini adalah Chares dan Ve Nee Yeh dan Mathias Hubert Marie Euchene. Namun, pada dasarnya penggunaan *nominee* untuk hal ini termasuk kategori penyelundupan hukum, sebab tidak ada peraturan atau hukum di Indonesia yang membolehkan penggunaan *nominee* sebagai sarana kepemilikan tanah yang mana dalam kasus ini kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing.

**b. Setelah Terjadinya Sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat**

2) Hubungan keperdataan antar pihak yang berperkara :

Melalui pertimbangan atas duduk perkara yang terjadi dan melalui pertimbangan hukum dari tingkat Pengadilan Negeri hingga tingkat Mahkamah Agung, telah ditetapkan bahwa Mathias Hubert Marie Euchene dalam sengketa ini telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan Mathias yang tidak memenuhi tanggung jawabnya sehingga Charles Joory dan Ve Nee Yeh tidak mendapatkan haknya adalah perbuatan yang sama sekali tidak dapat dibenarkan. Perbuatan inilah yang merupakan syarat suatu tindakan dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan Mathias telah membawa dampak kerugian bagi Charles Joory dan Ve Nee Yeh. Atas perbuatannya tersebut, sesuai dengan apa yang ditegaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa :<sup>124</sup>

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga disebutkan bahwa :<sup>125</sup>

---

<sup>124</sup> Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>125</sup> Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian dan kesembroannya.”

Dalam kasus ini Mathias dihukum untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Charles dan Ve Nee Yeh. Kerugian materiil yang harus dibayarkan oleh Mathias senilai USD 947.000 dengan rincian ganti rugi materiil senilai USD 473.500 kepada Charles Joory dan ganti rugi materiil senilai USD 473.500 kepada Ve Nee Yeh. Kerugian Materiil ini merupakan kerugian yang berasal dari uang milik Charles dan Ve Nee Yeh yang telah ditransfer kepada Mathias untuk membeli tanah yang disepakati yaitu sebidang seluas 27.850 m<sup>2</sup> tanah di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali.

Sebagaimana dijelaskan dalam duduk perkara bahwa telah Charles dan Ve Nee Yeh menyelesaikan tanggung jawab mereka untuk mentransfer uang kepada Mathias sebagai dana iuran pembelian tanah di Desa Antap tersebut. Akan tetapi, setelahnya tidak ada informasi dari Mathias terkait kelanjutan informasi pembelian tanah tersebut. Dokumen-dokumen yang terkait jual beli tanah yang disepakati juga tidak diinformasikan kepada Charles dan Ve Nee Yeh. Oleh karena itu, kerugian materiil yang jelas adalah Charles dan Ve Nee Yeh tidak mendapatkan tanah yang disepakati dengan biaya yang disepakati.

Selain ganti rugi materiil, Mathias juga harus membayar ganti rugi imateriil. Hal ini dikarenakan akibat dari kelalaiannya, Charles Joory dan Ve Nee Yeh tidak mendapatkan hak atas tanah yang direncanakan untuk investasi tersebut. Sebagaimana seharusnya, ganti rugi imateriil juga menjadi tanggung jawab Mathias atas Perbuatannya yang melawan hukum.

Mulanya, pihak Charles Joory dan Ve Nee Yeh mengajukan ganti rugi materiil di tingkat Pengadilan Negeri Denpasar sebesar USD 1.000.000, namun yang dikabulkan oleh hakim hanya separuhnya yakni USD 500.000. Baru kemudian di Tingkat Pengadilan Tinggi, putusan Pengadilan Negeri Denpasar diperbaiki terkait Ganti rugi imateriil yang harus dibayar oleh Mathias Hubert Marie Euchene menjadi senilai USD 1.000.000 dikarenakan Charles Joory dan Ve Nee Yeh selama lebih dari 9 tahun tidak bisa mendapatkan keuntungan dari kegunaan tanah yang harusnya digunakan untuk investasi tersebut.

3) Hubungan Keperdataan antara Para Pihak yang berperkara, atas Tanah yang disengketakan

Pada tingkat Pengadilan Negeri sebidang tanah seluas 27.850 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali yang meurpakan obyek sengketa dinayatakan sah dan berhaga sita jaminan atas tanah tersebut. Hal ini dikarenakan permohonan sita dinilai cukup alasan, sehingga obyek yang disitia tetap utuh hingga putusan berkekuatan

hukum tetap. Tujuan dari melakukan sita ini apabila Mathias Hubert Marie Euchene tidak memenuhi ganti rugi yang harus dibayarkan, maka tanah tersebut dapat dilelang dan uang dari hasil lelangnya diserahkan kepada Charles Joory dan Ve Nee Yeh.

Sementara untuk petitum terkait pembatalan *nominee* atas nama Terry Ananta Kusuma menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidak perlu dikabulkan. Hal ini dikarenakan dalam akta tersebut menyangkut Mathias Hubert Marie Euchene dan Terry Ananta Kusuma. Selain itu, tanah tersebut telah menjadi obyek sita yang nantinya akan digunakan sebagai pembayaran ganti rugi kepada Charles Jorry dan Ve Nee Yeh apabila Mathias Hubert Marie Euchene tidak membayarkan ganti rugi yang disyaratkan.

Baru pada tingkat Pengadilan Tinggi, kepemilikan Tanah seluas 27.850 m<sup>2</sup> di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali dengan Sertifikat Hak Milik No.46/Desa Antap atas nama *nominee* (Terry Ananta Kusuma) yang merupakan Warga Negara Indonesia dinyatakan batal. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria :<sup>126</sup>

“(2) 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 disamping 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

---

<sup>126</sup> Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria

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.”

Dalam pertimbangan yang tertulis dalam berkas putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 171/PDT/2015/PT.DPS berdasarkan duduk perkara dan bukti-bukti yang diajukan pada tingkat sebelumnya, dapat diketahui bahwa pembelian sebidang tanah seluas 27.850 m<sup>2</sup> di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali sepenuhnya menggunakan uang dari Charles Joory dan Ve Nee Yeh. Harga tanah yang sesungguhnya berdasarkan akta jual beli adalah senilai Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang pada waktu itu nilai tukat US Dolas AS adalah 1 USD = Rp 9.089, sehingga harga tanah sesungguhnya jika ditaksir dalam Dolas AS senilai USD 22.005.

Informasi yang disampaikan oleh Mathias Hubert Marie Euchene adalah bahwa harga sebidang tanah seluas 27.850 m<sup>2</sup> di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali senilai USD 1.420.500. Kemudian, pembayaran untuk pembelian tanah tersebut dibagi rata dengan 3 pihak (Charles Joory, Ve Nee Yeh, dan Mathias Hubert Marie Euchene). Artinya, setiap orang harus membayar senilai USD 473.500.

Charles Joory dan Ve Nee Yeh telah memenuhi tanggung jawabnya dengan mentransfer uang senilai USD 947.000. Padahal, dari uang senilai USD 947.000 masih memiliki sisa

senilai USD 924.995 apabila harga tanah yang sesungguhnya hanya senilai USD 22.005. Oleh karena itu dapat diketahui bahwa pembelian tanah tersebut sepenuhnya hanya menggunakan uang dari Para Penggugat dan kemudian di atasnamakan *nominee* (Terry Ananta Kusuma).

Dari pertimbangan itu, maka Pengadilan Tinggi Denpasar memerintahkan untuk dilakukan jual lelang atas sebidang tanah 27.850 m<sup>2</sup> di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali yang sedang disengketakan. Hasil pelalangan tersebut kemudian akan diserahkan kepada Charles Joory dan Ve Nee Yeh dan menyatakan sah serta berharga sita jaminan atas tanah tersebut. Para pihak yang berperkara sepenuhnya sama-sama tidak berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Oleh karena itu, Sertifikat Hak Milik No.46/Desa Antap dinyatakan Batal.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Pdt/2017 tidak merubah apa yang telah ditetapkan dalam Putusan Pengadilan sebelumnya. Hal ini dikarenakan pertimbangan hakim pada pengadilan sebelumnya telah tepat dan tidak melanggar undang-undang yang berlaku. Sebagaimana dalam penelitian ini menganalisis bahwa putusan hakim dalam permasalahan ini telah sesuai dengan apa yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam perkara ini, hakim memberikan pertimbangan yang tepat. Terkait penetapan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditegaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait syarat dan ganti ruginya. Selain itu, terkait hubungan keperdataan antar pihak dengan tanah yang disengketakan juga telah selaras dengan apa yang dicantumkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

### **C. Tinjauan Hukum Islam terhadap Putusan Mahkamah Agung**

#### **Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017**

Dalam hukum Islam, hakikat tanah merupakan milik Allah SWT yang kemudian diberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola milik Allah SWT sesuai dengan hukum-hukumNya melalui jalan yang diridhai Allah SWT.<sup>127</sup> Hak penguasaan tanah dalam hukum Islam di antaranya berupa :<sup>128</sup>

- 1) *al-milkiyah* (hak milik);
- 2) *ijarah* (hak sewa);
- 3) *muzara'ah* (hak pakai-hak bagi hasil);
- 4) *ihya' al-mawat* (membuka tanah); dan
- 5) *rahn* (hak gadai).

Apabila seseorang ingin memiliki hak atas suatu tanah yang bukan miliknya, maka ia harus melakukan perjanjian dengan pemilik tanah.

---

<sup>127</sup> Nurhayati A, "Hak-Hak atas Tanah menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria", 31.

<sup>128</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), 60.

Perjanjian ini dalam hukum Islam disebut sebagai akad. Akad dilakukan oleh dua pihak untuk melaluka ijab dan qabul yang bertujuan untuk melahirkan suatu akibat hukum. Terjadinya akad menimbulkan hak dan kewajiban untuk pihak-pihak yang bersepakat dalam akad tersebut.

Dalam sengketa yang terjadi pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt Para Pihak (Charles Joory, V Nee Yeh, dan Mathias Hubert Marie Euchene) telah melakukan kesepakatan sebelumnya akan melakukan investasi pada sebidang tanah di Desa Antap, Denpasar, Bali seluas 27.850 m<sup>2</sup>. Untuk mendapatkan hak milik atas tanah tersebut, maka mereka harus melakukan akad jual beli kepada pemilik tanah. Akan tetapi ketiganya merupakan Warga Negara Asing yang hakikatnya tidak bisa mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia. Oleh karena itu, mereka menggunakan *nominee* atas nama Terry Ananta Kusuma yang merupakan Warga Negara Indonesia. Penggunaan *nominee* ini merupakan salah satu perbuatan yang menyalahi hukum karena merupakan perbuatan penyelundupan hukum.

Dalam hukum Islam, sebuah perjanjian / akad haruslah dilandasi dengan niat yang baik, karena terdapat asas-asas perjanjian yang harus diperhatikan dalam hukum Islam. Asas-asas itu yakni :<sup>129</sup>

1) *Asas Ilahiah* atau Asas Tauhid

Dalam hukum Islam, kehidupan manusia tidak bisa terlepas dengan kuasa Allah SWT, begitu juga dengan kegiatan muamalah. Jual

---

<sup>129</sup> Ubaidullah Muayyad, 12-14.

beli merupakan salah satu jenis muamalah dalam hukum Islam, oleh karena itu pembentukan akad jual beli selayaknya tidak bisa lepas dari nilai-nilai ketahuidan. Hal ini bertujuan supaya manusia tidak semena-mena dalam menjalankan kewajiban antar manusia dan mengingat bahwa setiap perbuatan pasti harus dipertanggung jawabkan di hadapan Allah SWT.<sup>130</sup>

Dalam sengketa yang terjadi pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017 ini bermula dari terjadinya kesepakatan tiga Warga Negara Asing untuk membeli tanah di Indonesia dengan menggunakan *nominee* sebagai sarana kepemilikan. Padahal, penggunaan *nominee* merupakan salah satu tindakan penyelundupan hukum, karena *nominee* ini tidak diatur dalam undang-undang dan melanggar hukum yang berlaku.

Penggunaan *nominee* sebagai sarana kepemilikan juga merupakan salah satu perbuatan yang tercela jika dipandang dalam hukum Islam. Perbuatan ini merupakan upaya pengelabuhan untuk memiliki suatu barang yang sebenarnya tidak bisa menjadi milik kita. Indonesia merupakan negara yang mengakui ketauhidan melalui sila pertama pancasila “Ketuhana yang Maha Esa”. Oleh karena itu, setiap perbuatan kita jika tidak selaras dengan ketentuan Tuhan merupakan suatu hal yang tidak patut dilakukan.

---

<sup>130</sup> Muhammad Syakir Aula, 723-727.

Meskipun dalam hukum Islam, tanah hakikatnya milik Allah SWT dan manusia diberi kuasa untuk memanfaatkannya, namun perbuatan pengelabuhan tersebut tidak dibenarkan baik dalam tata hukum nasional maupun hukum Islam karena perbuatan ini merupakan salah satu upaya penguasaan suatu benda melalui cara yang bathil yakni pengelabuhan yang tidak dibenarkan oleh syariat Islam. Ditegaskan dalam QS. Al-Baqarah ayat 188 bahwa :

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا  
مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

*“Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil, dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.”<sup>131</sup>*

Selain itu, perbuatan Mathias Hubert Euchene yang dengan sengaja tidak menginformasikan keberlanjutan pembelian tanah berakibat membawa kerugian yang besar untuk pihak Charles Joory dan Ve Nee Yeh. Perbuatan Mathias Hubert Marie Euchene ini tidak dibenarkan dalam hukum Islam karena berusaha menguasai harta bersama secara pribadi dengan cara yang bathil.

Dalam asas ketauhidan ini, manusia harus menyadari bahwa dalam melakukan akad yang dalam hal ini merupakan akad untuk membeli tanah, maka pihak yang terkait dalam kesepakatan tersebut

---

<sup>131</sup> QS Al-Baqarah ayat 188

memiliki tanggung jawab kepada sesama manusia dan kepada Allah SWT.<sup>132</sup>

## 2) Asas Kebolehan (*Mabda' al-Ibahah*)

Dalam salah satu kaidah fiqh disebutkan bahwa :

*“pada dasarnya sesuatu itu dibolehkan sampai terapat dalil yang melarang.”*

Kaidah ini mengisyaratkan bahwa segala kegiatan muamalah dibolehkan, akan tetapi kebolehan ini tetap ada batasnya jika terdapat dasar hukum yang melarang. Hal ini dikarenakan hukum Islam memberi kesempatan untuk mengembangkan bentuk dan macam muamalah sesuai perkembangan zama dengan tetap pada koridor syariat Islam.<sup>133</sup>

Kegiatan membeli tanah untuk rencana investasi tentu merupakan sebuah perbuatan yang baik dan tidak dilarang oleh syariat. Akan tetapi, jika penguasaan tersebut dilakukan dengan cara yang salah, maka perbuatan tersebut tidak bisa dibenarkan menurut hukum Islam. Allah SWT dalam firmanNya QS. Al-Baqarah ayat 188 dengan tegas melarang perbuatan bathil yang digunakan untuk menguasai harta milik orang lain.

## 3) Asas Keadilan

Asas ini berlandaskan pada firman Allah dalam QS. Al-A'raf ayat 29 yang artinya :

---

<sup>132</sup> Ubaidullah Muayyad, 12-14.

<sup>133</sup> Ubaidullah Muayyad, 12.

قُلْ أَمَرَ رَبِّي بِالْقِسْطِ

*“Tuhanku menyuruh supaya berlaku adil”*

Dalam asas keadilan ini berarti bahwa para pihak yang terikat dalam perjanjian harus melakukan pertimbangan bersama dan berkomitmen untuk memenuhi perjanjian yang disepakati.<sup>134</sup> Perjanjian jual beli tanah dalam sengketa yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017 diawali dengan pertimbangan dan pembagian yang sama rata antar pihak untuk memikul biaya pembelian tanah.

Perbuatan Mathias Hubert Euchene yang tidak memberikan informasi keberlanjutan terkait pembelian dan investasi sebidang tanah di Desa Antap tersebut membawa dampak kerugian bagi pihak Charles Joory dan Ve Nee Yeh. Mathias Hubert Marie Euchene telah berbuat tidak adil dengan tidak memenuhi tanggung jawabnya untuk menginformasikan keberlanjutan pembelian tanah tersebut.

#### 4) Asas Persamaan dan Kesetaraan

Dalam melakukan sebuah perjanjian, para pihak terkait tidak boleh membedakan satu sama lain berdasar warna kulit, agama, ras, dan adat, sehingga untuk menentukan hak dan kewajiban harus setara

---

<sup>134</sup> Ubaidullah Muayyad, 13.

satu sama lain.<sup>135</sup> Dalam sengketa ini, tidak ada permasalahan yang menyangkut asas persamaan dan kesetaraan.

5) Asas Kejujuran dan Kebenaran (*as-Shidiq*)

Asas ini berdasarkan firman Allah dalam QS. Al-Ahzab ayat 70

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا .

“Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kamu kepada Allah dan ucapkanlah perkataan yang benar”<sup>136</sup>

Suatu perjanjian dikatakan benar jika membawa manfaat bagi para pihak dan masyarakat sekitar. Perjanjian tersebut tidak boleh membawa mudharat bagi siapapun.<sup>137</sup>

Perjanjian yang terjadi dalam sengketa ini membawa kerugian bagi pihak terkait. Dikarenakan pembelian tanah dilakukan dengan menggunakan *nominee* maka, kepemilikan tanah tersebut harus dibatalkan karena penggunaan *nominee* merupakan perbuatan yang melanggar hukum. Perjanjian tersebut telah salah sejak awal, sehingga membawa kerugian bagi para pihak.

6) Asas Tertulis (*al-Kitabah*)

Dalam hukum Islam, sebuah perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis agar bisa menjadi alat bukti jika terjadi sengketa. Sebagaimana difirmankan Allah dalam QS. Al-Baqarah ayat 282-283 bahwa Allah menganjurkan kepada manusia jika melakukan

---

<sup>135</sup> Ubaidullah Muayyad, 13

<sup>136</sup> QS. Al-Ahzab ayat 70

<sup>137</sup> Ubaidullah Muayyad, 14.

perjanjian, maka lakukanlah secara tertulis, dihadiri para saksi.<sup>138</sup>  
Dalam hukum perdata akta perjanjian merupakan salah satu alat bukti yang kuat untuk diajukan saat terjadi sengketa.

Perjanjian yang terjadi antara Charles Joory, Ve Nee Yeh, dengan Mathias Hubert Marie Euchene tidak dilakukan secara tertulis. Mereka melakukan perjanjian *gentlement agreement* dikarenakan sudah lama saling kenal. Saat terjadi sengketa tidak ada penyerahan bukti perjanjian antar pihak yang menyatakan akan melakukan investasi atas tanah tersebut karena perjanjian mereka berupa *gentlement agreement*. Akan tetapi, perjanjian dengan cara ini tidak dipermasalahkan dalam hukum positif Indonesia.

#### 7) Asas Itikad Baik (Asas Kepercayaan atau amanah)

Sebagaimana juga disebutkan dalam KUH Perdata Pasal 1338 Ayat 3 bahwa :

*“perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”*

Asas ini menjadi pedoman agar para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian harus melaksanakan apa yang ada dalam substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kemauan yang baik dari para pihak terkait untuk tercapainya tujuan perjanjian.<sup>139</sup> Akan tetapi Mathias Hubert Marie Euchene melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan sengaja tidak memberikan keberlanjutan informasi terkait pembelian

---

<sup>138</sup> Ubaidullah Muayyad, 14.

<sup>139</sup> Ubaidullah Muayyad, 14.

tanah untuk investasi yang telah disepakati sebelumnya. Tindakan Mathias membawa dampak kerugian bagi Charles Joory dan Ve Nee Yeh.

Perbuatan Mathias Hubert Marie Euchene ini selain tidak memenuhi perjanjian yang disepakati diantara para pihak, juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang berlaku sebagaimana disebutkan dalam KUH Perdata Pasal 1365. Perbuatannya tidak dibenarkan secara hukum dan merugikan pihak lain yang terikat perjanjian. Sehingga tidak memenuhi asas itikad baik.

#### 8) Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Semua bentuk perjanjian selain memuat itikad baik, juga harus mendatangkan manfaat dan kemaslahatan bagi pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian. Hal ini bertujuan untuk menjaga lima kepentingan pokok manusia yakni religiusitas, jiwa-raga, akal-pikiran, martabat diri dan keluarga, serta harta kekayaan.<sup>140</sup>

Perjanjian yang terjadi antara Charles Joory, Ve Nee Yeh, dengan Mathias Hubert Marie Euchene pada mulanya bertujuan untuk investasi. Tujuan ini bukanlah tujuan yang salah jika dilakukan dengan benar, karena bisa mendatangkan manfaat. Akan tetapi, dikarenakan untuk memiliki sebidang tanah di Desa Antap tersebut dilakukan dengan cara pengelabuan yakni menggunakan *nominee*, maka

---

<sup>140</sup> Ratna Timorita Yulianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah", *La\_Riba*, Vol 2 (2008).

perbuatan tersebut tentu tidak dibenarkan oleh hukum baik hukum positif Indonesia maupun hukum Islam.

Perbuatan Mathias Hubert Marie Euchene juga mendatangkan mudharat bagi pihak lainnya, sehingga asas kemanfaatan dan kemaslahatan tidak tercapai dalam perjanjian ini. Tujuan mereka untuk melakukan investasi guna mendapat keuntungan dari nilai guna tanah tersebut juga tidak dapat terealisasikan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan yang dibahas oleh peneliti sebagaimana tertulis dalam bab sebelumnya, maka peneliti memperoleh tiga kesimpulan, yakni :

1. Alasan yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menentukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 321 K/Pdt/2017 menguatkan dari pertimbangan dari tingkat Pengadilan Negeri Denpasar dan tingkat Pengadilan Tinggi Denpasar sesuai dengan apa yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata terkait syarat-syarat suatu perbuatan dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan terkait ganti rugi atas Perbuatan Melawan Hukum. Mathias Hubert Marie Euchnene sebagai pihak yang ditetapkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus menerima dan melaksanakan sanksi putusan hakim.
2. Akibat hukum yang timbul dari perkara tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 321 K/Pdt/2017 menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar, maka Tergugat harus membayar ganti rugi kepada Para Penggugat atas perbuatan yang dilakukan baik kerugian materiil maupun kerugian imateriil. Selain itu, tanah yang diatasnamakan *nominee* dibatalkan

dikarenakan *nominee* (Turut Tergugat) bukanlah pemilik tanah yang sesungguhnya.

3. Secara hakikat, pemilik tanah yang sesungguhnya adalah Allah SWT. dan kemudian manusia diberi kuasa untuk memanfaatkannya. Akan tetapi, pemanfaatan tersebut harus melalui cara yang benar menurut syariat. Dikarenakan hukum Indonesia tidak memberikan kebolehan untuk Warga Negara Asing memiliki tanah di Indonesia, maka tidak dibenarkan jika dilakukan dengan cara yang ditempuh Para Pihak yang bersengketa yakni menggunakan *nominee*. Hal ini merupakan pengelabuan dan penyelundupan hukum yang juga tidak dibenarkan secara syariat. Oleh sebab itu, perjanjian yang terjadi antara Charles Joory, Ve Nee Yeh, dengan Mathias Hubert Marie Euchene tidak memenuhi beberapa asas perjanjian berdasarkan hukum Islam.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya pihak pemerintah dan PPAT meningkatkan pengawasan terhadap kepemilikan tanah di Indonesia supaya tidak terdapat celah untuk penyelundupan hukum yang nantinya bisa menimbulkan masalah-masalah pertanahan. Selain pengawasan, perlu diadakannya peningkatan edukasi terkait pertanahan di daerah-daerah yang rawan terjadi sengketa tanah dengan dalih penggunaan akta *nominee*.
2. Sebaiknya pihak masyarakat lebih tegas dalam menyikapi upaya-upaya penguasaan tanah yang bertentangan dengan hukum yang berlaku dan mengkonsultasikan kepada pihak PPAT apabila ragu atas kebenaran tindakannya.

3. Sebaiknya setiap pilar negara yang berhubungan langsung dengan persoalan agraria memberikan penegasan kepada Warga Negara Asing bahwa mereka tidak bisa memiliki hak milik atas tanah yang ada di Indonesia. Namun, hal ini sama sekali tidak mengurangi kesempatan bagi Warga Negara Asing yang ingin melakukan investasi di Indonesia. Masih ada hak-hak lain yang bisa didapatkan oleh Warga Negara Asing seperti yang telah tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria.
4. Apabila pihak yang terikat perjanjian merupakan orang muslim, alangkah lebih baik jika dalam mempertimbangkan visi dan misi perjanjian tetap melibatkan hukum islam, karena pada dasarnya tujuan hukum Islam hadir di tengah-tengah kegiatan muamalah adalah untuk melindungi kepentingan pokok manusia, yakni religiusitas, jiwa-raga, akal-pikiran, martabat diri dan keluarga, serta harta kekayaan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Al-Qur'an al-Karim

### Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 KUH Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 321 K/Pdt/2017.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan KeHakiman.

### Buku

Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika, 2019.

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007.

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007.

Arba, M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika, 2013.

Aula, Muhammad Syakir. *Asuransi Syari'ah (Life and General) : Konsep dan Sistem Operasional*. Jakarta : Gema Insani Press, 2004.

- Aula, Muhammad Syakir. *Asuransi Syari'ah (Life and General) : Konsep dan Sistem Operasional*. Jakarta : Gema Insani Press, 2004.
- Djamil, Faturrahman. *Hukum Perjanjian Syariah*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001.
- Djamil, Faturrahman. *Hukum Perjanjian Syariah*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015.
- Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika, 2011.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000).
- Ibrahim, Johny. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang : Bayumedia Publishing, 2017.
- Marzuki, Mahmud Peter. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana, 2017.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1993), 174
- Murad, Rusmad. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung : Mandar Maju, 1991.
- Projodikoro, R. Wirjono. *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung : Sumur, 1994.
- Rahman dan Afzalur. *Doktrin Ekonomi Islam*. Yogyakarta : PT. Dana Bhakti Wakaf, 1995.

Rahman, Afzalur. *Doktrin Ekonomi Islam*. Yogyakarta : PT. Dana Bhakti Wakaf, 1995.

Sabiq, Sayid. *Fiqh As-Sunnah*. Libanon: Darul Fiqr, 1981.

Sahnan. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang : Setara Press, 2018.

Sembiring, Sentosan. *Aspek-Aspek Yuridis dalam Penerbitan Buku*. Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2013.

Soeros, R. *Praktek Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika, 2006.

Subekti, R. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : Penerbit Alumni, 1986.

## **Jurnal**

A, Nurhayati. “Hak-Hak atas Tanah menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria”. *Jurnal al-Muqaranah : Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab*, Vol 5 (2017).

Habibullah, Eka Sakti. “Hukum Ekonomi Syariah dalam Tatanan Hukum Nasional”. *Al-Maslahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial Islam*. Vol.5 No.9 ( 2017).

Kamagi, Gita Anggreina. “Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya”. *Lex Privatum*. Vol.6 No.5 (2018).

- Lestari, Puji. “*Ratio Decidendi* Putusan Hakim Pengadilan Negeri Blitar Mengenai Perjanjian Jual Beli Tanah yang Berkeadilan”. *Journal of Islamic Business Law*. Vol.3 No.2 (2020).
- Muayyad, Ubagidullah . “Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam”. *Anil Islam*. Vol 8 (2015).
- Muayyad, Ubaidullah. “Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam”. *Anil Islam*. Vol 8 No.1 (2015)
- Pertiwi, Endah. “Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Pihak”. *Jurnal IUS*. Vol.VI No.2 (2018), 246-258
- Saleh, Hendri. “Praktik Perjanjian Nama (*Nominee*) di Kota Denpasar Bali Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam”. *Asy-Syir’ah*. Vol 54 (2020).
- Yulianti, Ratna Timorita. “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah”. *La\_Riba*. Vol.2 No.1 (2008).

### **Skripsi**

- Masithoh, Dewi. “Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* dalam Jual Beli Tanah Hak Milik oleh Orang Asing di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/PN/Dps)”. Repository Universitas Jember, 2019.
- Nasution, Muhammad Alrasyid. “Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No 25/PDT.G/2011/PN-RAP)”. Undergraduate Thesis : Universitas SumateraUtara, 2019.

Panjaitan, Leo Adi Putra. “Perbuatan Melawan Hukum dalam Kaitannya dengan Hak atas Sebidang Tanah di Villa Palem Kencana Kabupaten Deli Serdang (Studi Kasus No.87/PDT/G/2013/PN-LP)”. Undergraduate Thesis : Universitas Medan Area. 2018.

Rohmatin, Embi Ebi. “*Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Agama Malang dalam Putusan No.2303/Pdt.G/PA.Mlg tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”. Undergraduate Thesis : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. 2018.

### **Website**

Prodjokoro, R. Wirjono. *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung : Sumur, 1994.

Ratio Decidendi. [https://id.wikipedia.org/wiki/Ratio\\_decidendi](https://id.wikipedia.org/wiki/Ratio_decidendi). diakses tanggal 23 November 2021. Pukul 18:36

Shidarta. “*Ratio Decidendi* dan Kaidah Yurisprudensi”. diakses pada tanggal 23 November 2021. Pukul 18:41 <https://business-law.binus.ac.id/2019/03/04/ratio-decidendi-dan-kaidah-yurisprudensi/>