

---

## **PERJANJIAN GENTLEMEN'S AGREEMENT PINJAM NAMA (NOMINEE) DALAM PEMBELIAN HAK ATAS TANAH**

### *GENTLEMEN'S AGREEMENT ON NOMINEE'S NAME IN THE PURCHASE OF LAND RIGHTS*

**NILA MUSTIKA AINI**

Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

Email: [nilamustika3700@gmail.com](mailto:nilamustika3700@gmail.com)

**ARIEF RAHMAN**

Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

Email: [ariefrahman@unram.ac.id](mailto:ariefrahman@unram.ac.id)

#### **ABSTRAK**

Penelitian ini mengkaji dan menganalisis tentang Perjanjian Gentleman's Agreement Pinjam Nama (Nominee) Dalam Pembelian Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 321 K/Pdt/2017) mengenai bagaimana mekanisme kedudukan hukum Perjanjian Gentleman's Agreement dalam hukum perjanjian KUHPerduta, dan memahami bagaimana dasar pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor. 321/K Pdt.G/2017 dalam sengketa Perjanjian Gentleman's Agreement Pinjam Nama (Nominee) Dalam Pembelian Hak Atas Tanah. Tujuannya agar dapat mengetahui bagaimana kedudukan hukum Perjanjian Gentleman's Agreement dalam hukum perjanjian KUHPerduta, dan mengetahui bagaimana pertimbangan hukum pada putusan nomor 321 K/Pdt/2017. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan acuan pengembangan ilmu hukum dalam hal perjanjian Gentleman's Agreement. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menerapkan metode pendekatan perundang-undangan, metode konseptual dan pendekatan kasus. Dari penelitian ini diperoleh hasil analisis majlis hakim dalam memutuskan perkara Nomor. 321 K/Pdt/2017 bahwa telah sesuai dengan konsep PMH dan restitusi jika terbukti ada etikad buruk dari tergugat, sehingga perjanjian Gentleman's Agreement dalam hal ini batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya dari perjanjian 1320 KUHPerduta.

**Kata Kunci:** *perjanjian; kuhperdata; kontrak; hak milik; hak pakai.*

#### **ABSTRACT**

*This study examines and analyzes the Gentleman's Agreement Borrowing Name (Nominee) in the Purchase of Land Rights (Study of Decision Number 321 K / Pdt / 2017) regarding the mechanism of the legal standing of the Gentleman's Agreement in the Civil Code contract law, and understands the basis of legal considerations in Decision Number. 321 / K Pdt.G / 2017 in the dispute over the Gentleman's Agreement Borrowing Name (Nominee) in the Purchase of Land Rights. The aim is to determine the legal standing of the Gentleman's Agreement in the Civil Code contract law, and the legal considerations in decision number 321 K / Pdt / 2017. This study will provide benefits and references for developing legal science regarding the Gentleman's Agreement. The type of research used is normative legal research, which applies the process of statutory approach, conceptual method, and case approach. From this study, the results of the analysis of the panel of judges in deciding case Number. 321 K/Pdt/2017, that it is under the concept of PMH and restitution if it is proven that there is bad faith from the*

*defendant, so that the Gentlemen's Agreement in this case is null and void because it does not meet the legal requirements of the agreement 1320 of the Civil Code.*

**Keywords:** *agreement; civil code; contract; ownership rights; usage rights*

## I. PENDAHULUAN

Manusia, sebagai pelaku utama dalam berbagai aktivitas ekonomi, sering kali dihadapkan pada kebutuhan untuk menyusun kesepakatan baik secara tertulis maupun secara lisan,<sup>1</sup> akan tetapi dalam konteks bisnis pilihan bentuk formal lebih dominan di gunakan guna mengatur hak dan kewajiban mereka dalam konteks hubungan bisnis.

Perjanjian ini tidak hanya berfungsi sebagai alat untuk memastikan kepastian hukum, tetapi juga sebagai sarana untuk menciptakan transparansi dan mengurangi potensi konflik di masa depan. Artinya bahwa, dalam keberlangsungan dinamika dunia bisnis yang terus berkembang, kontrak bisnis bukanlah sekedar selembar kertas, tetapi merupakan pondasi yang kokoh dalam membangun kerjasama yang saling menguntungkan<sup>2</sup>

Bagi badan usaha, perjanjian menjadi lebih dari sekedar dokumen hukum; ia merupakan fondasi dari operasional dan strategi bisnis yang efektif. Dalam lingkungan bisnis yang kompetitif, kontrak dan perjanjian menjadi instrumen utama dalam merancang kerjasama, menyusun kebijakan, dan mengelola risiko. Dengan adanya perjanjian yang jelas, badan usaha dapat meminimalkan ketidakpastian dan memastikan bahwa setiap pihak yang terlibat memahami dengan jelas apa yang diharapkan dari mereka serta konsekuensi dari tindakan mereka termasuk membuka jalan bagi pemahaman yang seragam, mengurangi potensi kesalahan interpretasi dan konflik yang dapat muncul<sup>3</sup>,

Untuk memastikan bahwa perjanjian yang dibuat dapat diakui dan diterima secara hukum, penting untuk memahami syarat-syarat sah perjanjian yang berlaku. Secara umum, syarat sah perjanjian meliputi adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek yang halal, dan sebab yang halal.<sup>4</sup>

Begitu juga dalam konteks perjanjian jual beli hak atas tanah, syarat-syarat sah perjanjian harus dipenuhi agar transaksi tersebut diakui dan diatur dengan benar. Di Indonesia, peralihan hak atas tanah sebagai objek perjanjian harus mematuhi prinsip-prinsip dan ketentuan normatif yang telah ditetapkan dalam hukum tanah. Salah satu prinsip hukum yang krusial dalam hal ini adalah prinsip nasionalitas,<sup>5</sup> Secara normative

<sup>1</sup>Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 27

<sup>2</sup>Imelda Martinelli, dkk, *Keterbukaan dan Kepastian Hukum dalam Teori Kontrak Roscoe Pound*, Cet. 6, (Semarang: UNES Law review, 2023), 4100

<sup>3</sup>Mutiara Ambarita, Lenny. 2018. "ANALISIS YURIDIS ANALISA KONTRAK DALAM TRANSAKSI BISNIS DARI PERSPEKTIF HUKUM PERDATA." Vol. 3. <https://doi.org/https://doi.org/10.32696/jp2sh.v3i2.229>.

<sup>4</sup>Umami, Allan Mustafa, and Aryadi Almau Dudy. 2023. "REALIASI HUKUM PERJANJIAN DALAM DINAMIKA HUKUM DI INDONESIA." *Jurnal Parhesia 1* (October): 136–41. <https://journal.unram.ac.id/index.php/Parhesia/en/article/view/3649/1838>.

<sup>5</sup>Ode, La, Muhammad Muskur, and Hendro Susilo. 2023. "TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRINSIP NASIONALITAS DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH." *Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio 4* (1): 50–58. [www.google.com](http://www.google.com).

prinsip ini terdapat dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 1 ayat (1) (2) dan (3)<sup>6</sup> yang bunyi lengkapnya menentukan:

*Pasal 1 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa "seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia" sedangkan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, menyatakan bahwa "seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional." Kemudian Pasal 1 ayat 3 UUPA, dinyatakan bahwa "hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi."*

Dalam perjanjian jual beli hak atas tanah, prinsip nasionalitas menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi yang dilakukan sah dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Pemahaman yang mendalam tentang syarat sah perjanjian, khususnya dalam konteks jual beli hak atas tanah, memiliki implikasi besar dalam dunia investasi di Indonesia. Kepastian mengenai jenis hak atas tanah yang dapat dikuasai atau dimanfaatkan tidak hanya memberikan jaminan keamanan hukum bagi investor, tetapi juga berperan penting dalam memfasilitasi kelancaran arus investasi. Dengan adanya peraturan yang jelas dan kepastian hukum mengenai hak milik tanah, investor dapat melakukan investasi dengan keyakinan bahwa aset yang mereka miliki atau memanfaatkan memiliki status hukum yang kuat dan dapat dipertahankan.<sup>7</sup>

Pentingnya pemahaman mengenai syarat sah perjanjian tidak hanya berpengaruh pada pelaksanaan perjanjian, tetapi juga memberikan jaminan pada tahapan pra-penutupan perjanjian. Tahapan ini mencakup proses penyusunan dan pengesahan perjanjian, baik melalui akta di bawah tangan maupun akta autentik. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam dan penerapan syarat sah perjanjian, baik dalam konteks akta di bawah tangan maupun akta autentik, sangat penting untuk memastikan bahwa setiap tahap dari proses perjanjian berjalan dengan baik dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Ini berkontribusi pada kepastian hukum yang lebih besar, serta mendukung kelancaran dan keamanan dalam setiap transaksi, yang pada akhirnya memperkuat kepercayaan dan reputasi dalam lingkungan bisnis di Indonesia.

## II. METODE PENELITIAN

Metode yang diterapkan pada penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue Approach*) pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), pendekatan kasus

<sup>6</sup>Samsaimun. 2019. "Status Hak Atas Tanah Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Beralih Kewarganegaraan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jatiswara* 34 (1): 26–40.

<sup>7</sup>Ras, Hernawati, and Joko Trio Suroso. 2020. "KEPASTIAN HUKUM DALAM HUKUM INVESTASI DI INDONESIA MELALUI OMNIBUS LAW." *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, Dan Akuntansi)* 4 (1): 394–408. <https://doi.org/https://doi.org/10.31955/mea.v4i1.557>.

(*Case Approach*), dengan menggunakan jenis data primer, skunder dan tersier Dimana sumber data tersebut didapatkan dari perundang-undangan dan peraturan pemerintah ataupun presiden, studi putusan melalui buku dan jurnal serta memanfaatkan sumber pengetahuan dari internet. Bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan metode kualitatif dan disajikan dalam rangkaian kalimat dengan menggunakan nalar deduktif

### III. PEMBAHASAN

#### 3.1. Kedudukan Hukum Gentlemen's Agreement Dalam Hukum Perjanjian KUH-Perdata

Perjanjian merupakan kontrak yang tidak lepas dari asas-asas kontrak yang terdapat di dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dan prinsip yang mendasari perjanjian (kontrak) adalah asas yang mengikatnya (*pacta sunt servanda*) dimana asas ini menjelaskan bahwa setiap orang yang membuat kontrak maka akan mengandung janji-janji yang bersifat mengikat pada para pihak sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang. Hal ini sejalan pula dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa :

*“Semua perjanjian (kontrak) yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.*

bahwa asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan bagi pihak-pihak yang berkontrak, namun asas kebebasan berkontrak itu juga tidak memberikan kebebasan yang mutlak. Sehingga pada pasal 1338 KUH Perdata menyatakan para pihak diberi kebebasan untuk menentukan materi muatan atau substansi nota kesepahaman yang mengatur apa saja, sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, serta sepanjang penyusunan nota kesepahaman itu memenuhi syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat-syarat tersebut meliputi, kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, sebab yang halal.<sup>8</sup>

Dalam ketentuan pasal 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa :

*” suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.*

Ketentuan di atas dapat diartikan bahwa, semua dapat melakukan perjanjian dan dapat diselenggarakan apabila selama itu tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan serta ketertiban umum saja yang dilarang.

<sup>8</sup>Renata Christa, *Pasal 1320 KUH Perdata tentang Syarat Sah Perjanjian*, diakses Desember, 12, 2024, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1320-kuh-perdata-tentang-syarat-sah-perjanjian-lt656f1d2fff0d/>

Kedudukan *Gentlemen's Agreement* dalam konteks KUHPerdara Indonesia sebenarnya tidak diakui secara eksplisit sebagai suatu perjanjian yang memiliki akibat hukum yang mengikat. Sehingga dalam pemahamannya perjanjian *Gentlemen's Agreement* merupakan bentuk perjanjian atau kesepakatan awal langkah kedua belah pihak untuk mencapai suatu penandatanganan kontrak, bisa dikatakan bahwa perjanjian *Gentlemen's Agreement* sebagai perjanjian prakontrak, yang dimana para pihak melakukan perjanjian untuk saling mengenal dan membangun.

Ada tiga tahapan dalam pembuatan perjanjian, yaitu;<sup>9</sup>

1. Tahap pra-contractual (Pra Kontrak), yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
2. Tahap contractual (Kontrak), yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak; dan
3. Tahap post-contractual (Pasca Kontrak), yaitu pelaksanaan perjanjian

Dalam pengertian *Gentlemen's Agreement* yakni dalam hal nota kesepahaman yang dalam materinya menyebutkan mengenai perlunya perjanjian lanjutan setelah penandatanganan nota kesepahaman ini, maka nota kesepahaman yang semacam ini bukanlah suatu perjanjian karena sifatnya belum final. Pendapat ini mengajarkan bahwa nota kesepahaman hanyalah merupakan suatu *Gentlemen's Agreement* saja.<sup>10</sup>

Selain daripada pemahaman yang lainnya dalam *Agreement is agreement* didukung oleh teori hilangnya keuntungan, teori kepercayaan merugi, dan teori *promissory estoppel* serta teori kontrak *quasi*. Berikut penjelasan dari masing-masing:

*“Teori hilangnya keuntungan mengatakan bahwa dianggap ada perjanjian jika dalam suatu kesepakatan yang terjadi akan menimbulkan hilangnya keuntungan bagi salah satu pihak jika wanprestasi. Kemudian teori kepercayaan merugi menegaskan bahwa dianggap suatu perjanjian apabila terjadi suatu kerugian secara materiil jika salah satu wanprestasi, sedangkan teori Promissory estoppel mengatakan bahwa jika ada penawaran dan permintaan dalam suatu kesepakatan, maka sejak saat itu ada suatu perjanjian yang mengikat dan teori kontrak quasi mengatakan bahwa walaupun tidak disebutkan secara jelas mengenai apakah itu perjanjian atau bukan akan tetapi jika syarat-syarat mengenai perjanjian sudah terpenuhi maka itu sudah disebut sebagai perjanjian.”*<sup>11</sup>

*Gentlemen's Agreement* yang dapat dipersamakan dengan *Memorandum of Understanding* (MoU) yang sifatnya bukan merupakan suatu kontrak maka tanggung jawab dan sanksi bagi pihak yang melakukan wanprestasi hanyalah berupa sanksi moral saja, sedangkan untuk *Memorandum of Understanding* (MoU) yang jelas-jelas merupakan suatu kontrak atau setingkat dengan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, maka tanggung jawab dan sanksi bagi pihak yang melakukan wanprestasi bahwa pihak tersebut haruslah memenuhi klausula yang tercantum dalam

<sup>9</sup>Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), 16

<sup>10</sup>Nrpita, S. 2009. “Kedudukan Dan Kekuatan Hukum MoU Ditinjau Dari Segi Hukum Perikatan Dalam KUHPerdara.” Universitas Sumatera Utara.

<sup>11</sup>Lintang, G. 2015. “KEKUATAN HUKUM MEMORANDUM OF UNDERSTANDING DITINJAU DARI SEGI HUKUM PERIKATAN.” <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/10270>.

*memorandum of Understanding* (MoU), yaitu bahwa pihak tersebut harus memenuhi prestasi yang telah diingkarinya atau akan dikenakan sanksi dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain berupa ganti rugi.<sup>12</sup>

Secara hukum Internasional publik, yang menjadi dasar hukum adanya nota kesepahaman (*gentlemen's agreement*) adalah Undang-Undang No. 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional, LN. 2000/ No. 185, TLN NO. 4012. *Gentlemen's Agreement* dalam pengertian idealnya, sebenarnya merupakan suatu bentuk perjanjian ataupun kesepakatan awal untuk menyatakan bahwa telah ada pencapaian saling pengertian antara kedua belah pihak untuk kemudian melangkah pada tahap berikutnya yaitu tahap penandatanganan kontrak.

Wanprestasi Dalam Pasal 1234 KUHPerdata, diartikan dengan memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat Sesuatu. Menurut pandangan Ridwan Syahrani, wanprestasi dapat berupa empat macam:

- a) tidak melakukan apa yang disanggupi yang akan dilakukan;
- b) melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c) melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d) melakukan apa yang menurut yang dijanjikan tidak boleh dilakukan.

Menurut pandangan Ridwan Syahrani, wanprestasi dapat berupa empat macam Dalam pandangan yang lain, *Gentlemen's Agreement* atau *Memorandum of Understanding* (MoU) dalam konteks kedudukannya, yaitu:

#### 1. Kontrak Bersifat Final

Didukung oleh teori Holmes, asas dalam kontrak menyatakan bahwa suatu perjanjian dapat disebut sebagai kontrak apabila telah bersifat final. Dalam konteks ini, *Memorandum of Understanding* (MoU) yang mencantumkan ketentuan mengenai perlunya perjanjian lanjutan setelah penandatanganannya tidak dapat dikategorikan sebagai kontrak, karena sifatnya belum final. Pendapat ini menegaskan bahwa *Memorandum of Understanding* (MoU) hanyalah merupakan *gentlemen's agreement* semata. Maksudnya, Kekuatan mengikat suatu *Memorandum of Understanding* (MoU) tidak dapat disamakan dengan perjanjian pada umumnya, bahkan jika dibuat dalam bentuk yang paling kuat sekalipun, seperti akta notaris. MoU hanya bersifat mengikat dalam ranah pengakuan moral semata, tanpa memiliki daya ikat yang mengikat secara hukum.

#### 2. Hilangnya Keuntungan

Teori hilangnya keuntungan, teori kepercayaan merugi, teori promissory estoppel, dan teori kontrak quasi menjadi dasar dalam menentukan keberadaan suatu kontrak. Teori hilangnya keuntungan menyatakan bahwa suatu kesepakatan dapat dianggap sebagai kontrak jika wanprestasi yang terjadi mengakibatkan hilangnya keuntungan bagi salah satu pihak. Sementara itu, teori kepercayaan merugi menegaskan bahwa

<sup>12</sup> *ibid*

suatu kontrak dianggap ada apabila salah satu pihak mengalami kerugian materiil akibat wanprestasi pihak lainnya.<sup>13</sup>

Berdasarkan keempat teori yang telah dikemukakan, alasan yuridis yang tepat untuk penggunaan *Memorandum of Understanding* (MoU)<sup>14</sup> dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Ketentuan ini mengandung makna bahwa setiap kesepakatan yang dibuat oleh para pihak sesuai dengan hukum yang berlaku memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi mereka.

Selain itu, berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme, setiap perjanjian yang dibuat secara sah dan tidak bertentangan dengan hukum tetap berlaku sertamengikatparapihak yang menyepakatinya. Dengan demikian, apabila kesepakatan tersebut dituangkan secara tertulis, maka dapat dikategorikan sebagai suatu kontrak yang memiliki kekuatan hukum. Dengan demikian, meskipun tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, MoU tetap memiliki kekuatan mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata dan dibuat dalam bentuk tertulis.

### **3.2. Analisa Hukum Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Nomor 321 K/Pdt/2017**

#### Kasus Posisi

Dalam perkara perdata yakni Charles Joory dan V Nee Yeh, selaku penggugat I dan II, melawan Mathias Hubert Marie Euchene dan Terry Ananta Kusuma selaku tergugat I dan II, Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat membuat kesepakatan untuk membeli sebidang tanah dengan berawal dari penawaran Tergugat kepada Para Penggugat untuk berinvestasi di Indonesia, yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar - Bali, tanah seluas 27.850 m<sup>2</sup> (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi), dan adapun kesepakatan tersebut dalam bentuk "Gentlemen's Agreement", hal ini dikarenakan Penggugat I telah lama mengenal Tergugat sehingga Penggugat I percaya kepada Tergugat, namun oleh karena orang asing tidak diperkenankan menjadi pemilik hak atas tanah di Indonesia, maka hak tanah dimaksud diatas namakan kepada warganegara Indonesia (nominee) yakni kepada Turut Tergugat. Namun karena informasi yang ditunggu-tunggu oleh Para Penggugat tersebut tidak kunjung ada, sehingga menurut Para Penggugat telah ada itikad buruk dari Tergugat kepada Para Penggugat.

Berdasarkan putusan perkara Nomor :321 K/Pdt/2017 menyatakan tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) dengan ketentuan mengakibatkan kerugian bagi penggugat namun hingga gugatan ini diajukan TERGUGAT tidak pernah memberikan informasi dan juga tidak menyerahkan

<sup>13</sup>Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2003), 63

<sup>14</sup>*ibid*

dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jual beli tanah dimaksud, sehingga PARA PENGGUGAT tidak dapat memiliki, menikmati hasil dari pembelian tanah tersebut.

Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat sebagaimana mempertimbangkan alat bukti yang ada maka, baik yang dilakukn sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan kerugian bagi para penggugat yang dapat diperhitungkan secara imaterill maupun materill.

a) Petimbangan Hakim

Menerima Permohonan banding dari “Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Konpensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi” serta “Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Konpensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi”; -Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12 Pebruari 2015 Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN.Dps sepanjang mengenai pelelangan tanah sengketa dan besarnya ganti rugi immateriil.

Sehingga dalam gugatan Pengadilan Negri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 321 K/Pdt/2017 dalam amarnya bahwa Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum serta, Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala kerugian yang dialami PARA PENGGUGAT yakni sebesar USD 947 dengan :

- a. Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT sebesar US\$ 473.500 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika)
- b. Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh PENGGUGAT II kepada TERGUGAT sebesar US\$ 473.500 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika);

Dan menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar US\$ 5.00.000.- (lima ratus ribu dollar amerika); dan Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas: • Sebidang tanah seluas 27.850 M2 (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar–Bali, sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Milik No.46/ Desa Antap atas nama TURUT TERGUGAT (Nominee) serta, Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar

b) Analisis Putusan Hakim dalam perkara Nomor 321 K/Pdt/2017

Majlis hakim yang memeriksa dan mengadili dan memutuskan perkara Nomor : 321 K/Pdt/2017 menjatuhkan putusan dengan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh penggugat I dan penggugat II. Yang dimana atas dasar alat bukti surat-surat yang diajukan oleh WNA selaku pihak penggugat majlis hakim telah menjatuhkan putusan yang mengabulkan gugatan para penggugat Sebagian, dan menyatakan tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang diaman dalam pernyataannya mengakibatkan kerugian bagi penggugat dan menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi kepada penggugat sebesar USD947.000 (sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar Amerika)



Sebagaimana pertimbangan majlis hakim dalam perkara Nomor :321 K/Pdt/2017, dengan bukti surat yang diajukan oleh para penggugat berupa perjanjian pinjam nama, fotocopy surat pernyataan nama tergugat dan tanggal, sehingga pada pokoknya diketahui bahwa benar dalam sertifikat Hak Milik No.46/Desa Antap, atas nama tergugat, seluas sebidang tanah 27.850 m<sup>2</sup> (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) dalam seluruhnya menggunakan uang penggugat selaku WNA, dengan bukti surat yang diajukan oleh para penggugat selaku WNA.

Sedangkan negara republic Indonesia sendiri menganut asas nasionalitas yang atas kepemilikan tanah maupun yang berkaitan dengan bumi air dan luar angkasa dan kekayaan alam lain yang terkandung didalamnya. Dengan demikian WNA badan usaha asing tidak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Hal ini dapat dibuktikan tentang masalah hak dan kewajiban WNA di Indonesia tentang kepemilikan tanah yaitu

dengan adanya dasar dari penguasaan tanah oleh WNA dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, secara garis besar telah diatur dalam dalam TLN No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan PP No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Dalam penjelasannya dikatakannya hanya WNI saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, hak milik kepada WNA dilarang (pasal 26 ayat 2 UUPA) dan pelanggaran dalam pasal ini mengandung sanksi “batal demi hukum”. dan demikian UUPA tidak menutup kesempatan bagi WNA dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia. WNA dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia tetapi terbatas hanya boleh dengan status hak pakai.

#### IV. PENUTUP

##### 4.1. Kesimpulan

Kedudukan Hukum *Gentlemen's Agreement* Dalam Hukum Perjanjian KUHPerdata tidak di atur secara khusus, kendati demikian, *Gentlemen's Agreement* tetap memiliki kekuatan mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata dan dibuat dalam bentuk tertulis; Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Nomor Perkara No. 321 K/Pdt/2017 telah sesuai atau selaras dengan konsep PMH dan restitusi jika terbukti ada itikad buruk dari Tergugat. Namun, kontradiksi muncul ketika PMH diakui dalam perjanjian yang batal demi hukum, mencerminkan inkonsistensi hukum dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian. Selain itu, putusan tidak secara tegas menyelesaikan status kepemilikan tanah nominee, sehingga membuka peluang penyalahgunaan di masa depan.

##### 4.2. Saran

*Gentlemen's Agreement* sebaiknya dibuat tertulis untuk memperjelas hak dan kewajiban serta memudahkan pembuktian. Perjanjian harus memenuhi syarat sah

menurut KUH Perdata, mencantumkan klausul yang jelas, dan diperkuat dengan tanda tangan resmi atau notaris; dan Hakim harus konsisten dalam menerapkan konsep batal demi hukum dan Perbuatan Melawan Hukum, serta pemulihan dalam bentuk pengembalian kerugian (restitusi) sebaiknya didasarkan pada prinsip perolehan keuntugah yang tidak sah (unjust enrichment), bukan pada kontrak yang batal.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Imelda Martinelli, dkk, *Keterbukaan dan Kepastian Hukum dalam Teori Kontrak Roscoe Pound*, Cet. 6, Semarang: UNES Law review, 2023
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2003
- Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005

### Jurnal

- Lintang, G. 2015. "KEKUATAN HUKUM MEMORANDUM OF UNDERSTANDING DITINJAU DARI SEGI HUKUM PERIKATAN." <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/10270>.
- Mutiara Ambarita, Lenny. 2018. "ANALISIS YURIDIS ANALISA KONTRAK DALAM TRANSAKSI BISNIS DARI PERSPEKTIF HUKUM PERDATA." Vol. 3. <https://doi.org/https://doi.org/10.32696/jp2sh.v3i2.229>.
- Nrpita, S. 2009. "Kedudukan Dan Kekuatan Hukum MoU Ditinjau Dari Segi Hukum Perikatan Dalam KUHPerdata." Universitas Sumatera Utara.
- Ode, La, Muhammad Muskur, and Hendro Susilo. 2023. "TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRINSIP NASIONALITAS DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH." *Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio* 4 (1): 50–58. [www.google.com](http://www.google.com).
- Ras, Hernawati, and Joko Trio Suroso. 2020. "KEPASTIAN HUKUM DALAM HUKUM INVESTASI DI INDONESIA MELALUI OMNIBUS LAW." *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, Dan Akuntansi)* 4 (1): 394–408. <https://doi.org/https://doi.org/10.31955/mea.v4i1.557>.
- Samsaimun. 2019. "Status Hak Atas Tanah Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Beralih Kewarganegaraan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jatiswara* 34 (1): 26–40.
- Umami, Allan Mustafa, and Aryadi Almau Dudy. 2023. "REALIASI HUKUM PERJANJIAN DALAM DINAMIKA HUKUM DI INDONESIA." *Jurnal Parhesia* 1 (October): 136–41. <https://journal.unram.ac.id/index.php/Parhesia/en/article/view/3649/1838>.

**Internet**

Renata Christa, Pasal 1320 KUH Perdata tentang Syarat Sah Perjanjian, diakses Desember, 12, 2024, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1320-kuh-perdata-tentang-syarat-sah-perjanjian-lt656f1d2fff0d7/>