

***Ratio Decidendi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Terkait *Onrechmatige Daad* Penyalahgunaan Hak Atas Tanah dengan Akta *Nominee*: Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Pdt/2017**

**Ulfa Ryan Rahmawati**

Universita Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang  
[ulfaryan50@gmail.com](mailto:ulfaryan50@gmail.com)

**Dwi Fidhayanti**

Universita Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

**Kurniasih Bahagiati**

Universita Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

**Abstrak**

Penelitian ini memfokuskan pada *ratio decidendi* dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Pdt/2017. Dalam pertimbangannya, hakim memiliki beberapa alasan atau argumentasi untuk dijadikan dasar dalam memutus perkara. Alasan atau argumentasi hakim merupakan syarat *ratio decidendi* sebagaimana tercantum dalam Pasal 50 Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Dalam penelitian ini, sengketa yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 321 K/Pdt/2017 akan ditinjau dari hukum Islam terkait hak kepemilikan tanah dan perjanjian. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan yang kemudian dianalisis dengan peraturan perundang-undangan terkait. Hasil penelitian ini menunjukkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Pdt/2017 menguatkan putusan pada tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dalam menetapkan Perbuatan Melawan Hukum, serta akibat hukum yang timbul telah sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam tinjauan hukum Islam, perjanjian yang dilaksanakan juga tidak memenuhi beberapa asas perjanjian dalam hukum Islam.

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

**Pendahuluan**

Tanah merupakan salah satu hal penting dalam kehidupan manusia, karena tanah menopang kehidupan sosial dan perekonomian manusia. Dalam lingkup besar, tanah merupakan aset bangsa sebagai sarana pembangunan menuju masyarakat adil dan

makmur. Oleh karena itu hak-hak atas tanah menjadi suatu hal yang sangat penting untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat, sebab kebutuhan manusia terhadap tanah semakin meningkat seiring dengan perkembangan manusia.

Di Indonesia, tidak semua warga bisa mendapatkan hak milik atas tanah. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah.<sup>1</sup> Warga Negara Asing tidak bisa mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia, baik tanah warisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan.<sup>2</sup> Akan tetapi, saat ini masih banyak upaya kepemilikan tanah menggunakan *nominee*. Sebagaimana data dalam direktori putusan Mahkamah Agung, pada tahun 2020 terdapat 75 putusan terkait penggunaan *nominee* dan mengalami kenaikan pada tahun 2021 dimana terdapat 101 putusan terkait penggunaan *nominee*.<sup>3</sup> Perjanjian *nominee* dalam lingkup hukum perjanjian di Indonesia tergolong sebagai perjanjian yang berindikasi menciptakan penyelundupan hukum.<sup>4</sup> Dalam permasalahan yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Pdt/2017, Warga Negara Asing menggunakan *nominee* Warga Negara Indonesia sebagai sarana kepemilikan atas tanah yang ada di Indonesia. Padahal penggunaan *nominee* sebagai sarana kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing merupakan perbuatan yang tidak dibenarkan secara hukum.

Permasalahan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Pdt/2017 bermula dari gugatan pada tingkat Pengadilan Negeri Denpasar. Pihak yang bersengketa pada tingkat Pengadilan Negeri Denpasar adalah Charles Joory sebagai Penggugat I (Warga Negara Inggris yang berdomisili di Hongkong saat perkara ini terjadi), V Nee Yeh sebagai Penggugat II (Warga Negara China yang berdomisili di Hongkong saat perkara ini terjadi), Mathias Hubert Marie Euchene sebagai Tergugat (Warga Negara Prancis yang bekerja di Denpasar, Bali sebagai *Director* dan *Shareholder* dari *Absolutely*), dan Terry Ananta Kusuma (Warga Negara Indonesia) sebagai Turut Tergugat. Para Penggugat merupakan Warga Negara Asing yang berdomisili di luar negeri, sedangkan Tergugat merupakan Warga Negara Asing yang berdomisili di Bali, Indonesia saat sengketa ini terjadi. Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas perbuatan Tergugat.

Berawal dari perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat untuk membeli sebidang tanah seluas 27.850 m<sup>2</sup> di Desa Anrtap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali. Akan tetapi, dikarenakan pihak Para Penggugat dan Tergugat merupakan Warga Negara Asing, maka mereka menggunakan nama Turut Tergugat yang merupakan Warga Negara Indonesia untuk mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Perjanjian ini dilakukan secara *gentlemen agreement*, dikarenakan antara Charles Joory dengan Mathias Hubert Marie Euchene telah lama saling mengenal. Dikarenakan Para Penggugat berdomisili di luar negeri, maka Para Penggugat mentransfer uang senilai USD 473.500 masing-masing orang kepada Tergugat sebagai pihak yang berdomisili di Indonesia dan mengurus proses jual beli tanah tersebut, yang artinya senilai USD 947.000 untuk Para Penggugat. Besar nilai pembayaran ini dibagi rata antara Para Penggugat dengan Tergugat.

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 9 tentang Pokok Agraria.

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 tentang Pokok Agraria.

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

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

Seiring berjalannya waktu, setelah Para Penggugat telah menyelesaikan tanggung jawabnya untuk mentransfer biaya pembelian tanah, ternyata tidak ada lagi kelanjutan informasi dari Tergugat. Tergugat hilang begitu saja tanpa menginformasikan keberlanjutan pembelian tanah yang ditujukan untuk investasi tersebut. Tergugat juga tidak menginformasikan dokumen-dokumen yang terkait dengan jual beli sebidang tanah di Desa Antap tersebut. Oleh karena itu, Para Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Denpasar atas perbuatan 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>5</sup> 7 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>6</sup> Jadi, perbuatan seseorang yang melanggar hukum dan akibat perbuatannya tersebut membawa dampak kerugian bagi orang lain adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Pada dasarnya kegiatan muamalah hukumnya boleh dilakukan kecuali terdapat dalil yang melarangnya. Kegiatan muamalah ini sangat disandarkan pada akadnya yang kemudian menjadi penentu sah atau tidaknya suatu kegiatan muamalah, termasuk dalam jual beli tanah. 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>7</sup> Apabila seseorang ingin memiliki hak atas suatu tanah yang bukan miliknya, maka ia harus melakukan perjanjian dengan pemilik tanah. Perjanjian ini dalam hukum Islam disebut sebagai akad. Akad dilakukan oleh dua belah pihak untuk melakukan ijab dan qabul yang bertujuan untuk melahirkan suatu akibat hukum. Terjadinya akad akan menimbulkan hak dan kewajiban untuk pihak-pihak yang bersepakat dalam akad tersebut. Maka dari itu, selain menganalisis *ratio decidendi* hakim dalam putusan tersebut, penulis tertarik untuk menganalisis tinjauan hukum Islam terkait perjanjian yang terjadi dalam sengketa antara Charles Joory, V Nee Yeh dan Mathias Hubert Marie Euchene.

Penelitian terdahulu yang memiliki tema serupa yakni, yang pertama, penelitian milik Leo Adi Putra Panjaitan dengan judul “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)” yang merumuskan tentang faktor-faktor penyebab Perbuatan Melawan Hukum, aspek dan akibat Perbuatan Melawan Hukum, serta proses pertimbangan hakim pada Putusan No. 87/PDT/G/2013/PN-LPS.<sup>8</sup> Kedua, penelitian milik Dewi Masithoh, dengan judul “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

---

<sup>5</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015) 3.

<sup>6</sup> R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : Sumur, 1994), 13.

<sup>7</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>8</sup> Leo Adi Putra Panjaitan, “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).

serta akibat hukum perjanjian *nominee* yang digunakan sebagai dasar jual beli hak milik atas tanah, serta untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.Dps.<sup>9</sup> Ketiga, penelitian milik Hendri Saleh dengan judul “Praktik Perjanjian Nama (*Nominee*) di Kota Denpasar Bali Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam” yang mengkaji terkait praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang banyak dilakukan oleh Warga Negara Asing di Kota Denpasar, yang kemudian ditinjau berdasarkan hukum positif dan hukum Islam.<sup>10</sup>

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yang merupakan pendekatan menggunakan legislasi dan regulasi, pendekatan kasus (*case approach*) dengan memahami *ratio decidendi* hakim dalam membuat keputusan, dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang dilakukan dengan memberikan analisa berdasar aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi dokumentasi melalui dokumen / studi kepustakaan atau tidak langsung terjun pada subjek penelitian.

### **Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara studi kepustakaan yang berkaitan dengan isu hukum. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan undang-undang (*statue approach*) yakni pendekatan menggunakan legislasi dan regulasi, sehingga bisa diperoleh data secara menyeluruh yang kemudian dijadikan sebagai bahan analisis, pendekatan kasus (*case approach*) dengan memahami *ratio decidendi* hakim dalam membuat keputusan, dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang dilakukan dengan memberikan analisa berdasar aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi dokumentasi melalui dokumen / studi kepustakaan atau tidak langsung terjun pada subjek penelitian. Penelitian ini menggunakan beberapa bahan hukum primer yang berasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Bahan sekunder yang digunakan untuk mendukung bahan hukum primer yaitu berasal dari studi kepustakaan dari jurnal penelitian, skripsi, maupun dokumen kepustakaan lainnya. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan studi dokumentasi dengan tidak langsung terjun pada subjek penelitian melainkan studi kepustakaan melalui putusan, buku-buku, undang-undang, skripsi, jurnal, dan dokumen pendukung lainnya. Dalam mengolah bahan hukum metode yang digunakan adalah pendekatan deduktif yang berasal dari premis kemudian ditarik menjadi sebuah kesimpulan.

---

<sup>9</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>10</sup> Hendri Saleh, Praktik Perjanjian Nama (*Nominee*) di Kota Denpasar Bali Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam, Asy-Syir’ah, Vol 54 (2020).

## Hasil dan Pembahasan

### ***Ratio Decidendi* Hakim dalam Menentukan Faktor *Onrechmatige Daad* Penyalahgunaan Hak Atas Tanah dengan Akta *Nominee* dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

Perkara ini dimulai dari 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 berbentuk *gentlement agreement* antara Pihak Tergugat dan Para Penggugat untuk membeli sebidang tanah yang direncanakan untuk kepentingan investasi. *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>11</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. Pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.<sup>12</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>13</sup>

Setelah melakukan kesepakatan untuk membeli sebidang tanah seluas 27.850 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, tanah tersebut 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. Oleh karena itu, pihak

---

<sup>11</sup> Sentosa Sembiring, *Aspek-Aspek Yuridis dalam Penerbitan Buku* (Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2013), 1.

<sup>12</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1986), 5.

<sup>13</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 Ayat (1).

Para Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas apa yang dilakukan oleh Tergugat.

Untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Para Penggugat harus memperhatikan hal-hal yang menjadi syarat suatu tindakan dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Para Penggugat harus 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 Tergugat dan 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. Untuk mengetahui apakah perbuatan Tergugat tergolong Perbuatan Melawan Hukum, maka perlu adanya syarat-syarat yang dipenuhi sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yakni adanya Perbuatan Melawan Hukum; adanya kesalahan; adanya kerugian yang ditimbulkan, dan adanya hubungan sebab akibat.<sup>14</sup> Pertimbangan Hakim dalam menetapkan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

Adanya Perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan Melawan Hukum dimaksudkan untuk perbuatan yang melanggar hukum dan atas perbuatannya tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain.<sup>15</sup> Dalam perkara a quo Tergugat secara sengaja tidak menginformasikan keberlanjutan pembelian tanah termasuk dokumendokumen 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 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>16</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.

---

<sup>14</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365.

<sup>15</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, 3.

<sup>16</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338.

Adanya kesalahan. Untuk menetapkan suatu Perbuatan Melawan Hukum. Suatu perbuatan dapat diaktana mengandung unsur kesalahan dan dapat dimintai pertanggungjawaban apabila adanya unsur kesengajaan; atau ada unsur kelalaian; dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.<sup>17</sup> 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. Adanya kerugian yang ditimbulkan. Kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum oleh yurisprudensi diakui meliputi kerugian materiil dan imateriil yang kemudian dinilai dengan uang.<sup>18</sup> 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 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.

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 Penggugat tidak bisa menikmati manfaat dan hasil pembelian tanah tersebut. Apabila meninjau dari 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. “(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.” Kemudian dikuatkan lagi dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA bahwa, “Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”.

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. Perbuatan

---

<sup>17</sup> Munir Fuady, 12.

<sup>18</sup> Munir Fuady, 13.

Tergugat memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, maka Tergugat harus membayar ganti rugi kepada Para Penggugat. Oleh karena itu, putusan Pengadilan Negeri Denpasar menetapkan bahwa Tergugat harus membayar ganti rugi materiil senilai USD 947.000 dan ganti rugi imateriil senilai USD 500.000 dimana semula ganti rugi imateriil yang diajukan oleh Para Penggugat senilai USD 1.000.000, namun hanya setengahnya saja yang dikabulkan oleh Hakim. Pembayaran ganti rugi oleh Tergugat atas perbuatannya ini sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata bahwa, “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.<sup>19</sup> Sedangkan sebidang tanah yang disengketakan dinyatakan sah dan berharga dilakukannya sita jaminan atas tanah tersebut.

Perkara ini tidak berhenti sampai di tingkat Pengadilan Negeri saja, karena perkara ini berlanjut ke tingkat Pengadilan Tinggi dengan pihak yang berperkara yakni, Mathias Hubert Marie Euchene (Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III), Charles Joory (Terbanding I-I sekaligus Pembanding II), V Nee Yeh (Terbanding I-II sekaligus Pembanding II) dan Terry Ananta Kusuma (Turut Terbanding). Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III merasa keberatan atas diputuskannya dirinya melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*), karena menurut Pihak Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menolak untuk seluruhnya bukan menerima dan mengabulkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut.

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. Namun rupanya, perkara ini masih berlanjut hingga tingkat kasasi dengan pihak yang berperkara yakni Mathias Hubert Marie Euchene (Pemohon Kasasi), Charles Joory dan Ve Nee Yeh (Para Termohon Kasasi), dan Terry Ananta Kusuma (Turut Termohon Kasasi). Dalam Memori Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi / Tergugat / Pembanding keberatan yang diajukan oleh Pembanding yaitu terkait 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 didasarkan pada fakta hukum

---

<sup>19</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365.



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 ditetapkan 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. Pemohon Kasasi juga merasa ganti rugi materiil dan imateriil yang ditetapkan tidak benar dikarenakan antara Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi merupakan Warga Negara Asing yang tidak berhak sepihak atas tanah sengketa jika ditinjau dari hukum pertanahan yang berlaku. 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, dengan alasan pertimbangan *Judex Facti* telah sesuai dalam menerapkan hukum dengan alasan (1) perbuatan seseorang tidak memberikan hak kepada pihak lain sesuai dengan kesepakatan yang dibuatnya adalah Perbuatan Melawan Hukum; (2) Terbukti bahwa Pemohon Kasasi tanpa alasan sah tidak memberikan hak Para Termohon Kasasi; (3) karena alasan tersebutlah telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan seseorang tidak memberikan hak kepada pihak lain. Hal ini sesuai dengan apa yang disebutkan dalam Pasal 1365 KUH 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”.<sup>20</sup> 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>21</sup> Perbuatan yang dilakukan Pemohon Kasasi merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena kesengajaan dan kelalaian Tergugat sendiri, karena perbuatan Pemohon Kasasi dilakukan secara sadar tidak memberikan perkembangan kabar dan keberlanjutan pembelian tanah yang disepakati dan telah berbohong terkait harga tanah sebenarnya. Akibat perbuatan Pemohon Kasasi, Para Penggugat mengalami banyak kerugian materiil dan imateriil.

---

<sup>20</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365.

<sup>21</sup> Munir Fuady, 3.

Terbukti bahwa Pemohon Kasasi tanpa alasan sah tidak memberikan hak Para Termohon Kasasi. Pemohon Kasasi tidak memberikan hak Para Termohon Kasasi baik berupa tanah yang dibeli dengan uang Para Termohon Kasasi, pengembalian modal investasi, maupun keuntungan kerjasama investasi sebagaimana disepakati. Hal ini tentu membawa dampak kerugian bagi Para Termohon Kasasi. Para Termohon Kasasi tidak bisa mendapatkan keuntungan dari kegunaan tanah tersebut. 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.

### **Akibat Hukum dan Hubungan Keperdataan 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.<sup>22</sup> Beberapa wujud akibat hukum yakni, (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.<sup>23</sup>

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 lingkungan subjek hukum tersebut. Oleh karena itu, perbuatan Tergugat patut dijatuhi sanksi sebagai akibat dari perbuatannya yang melanggar hukum. Sanksi putusan yang ditetapkan oleh Pengadilan harus ditaati oleh setiap pihak yang berperkara. Dalam kasus ini, Mathias Hubert Marie Euchene ditetapkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan harus membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada Charles Joory dan Ve Nee Yeh. Ganti rugi materiil yang ditetapkan senilai USD 947.000 dengan rincian kepada Charles Joory senilai USD 473.500 dan kepada Ve Nee Yeh senilai USD 473.500. Untuk ganti rugi imateriil yang harus dibayarkan senilai USD 1.000.000.

Akibat hukum yang timbul juga berupa hubungan keperdataan antara pihak berperkara. Pada hakikatnya Terry Ananta Kusuma tidak memiliki hak sama sekali atas sebidang tanah yang disengketakan. Hubungan keperdataan antara Terry Ananta Kusuma dengan Mathias Hubert Marie Euchene, Charles Joory, dan Ve Nee Yeh hanya

---

<sup>22</sup> R.Soeroso, *Praktek Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), 295.

<sup>23</sup> R.Soeroso, 295.

sebatas *nominee* saja. Nama Terry Ananta Kusuma hanya digunakan sebagai formalitas kepemilikan sebidang tanah seluas 27.850 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali. Penggunaan *nominee* seperti 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. Oleh karena itu, Sertifikat Hak Milik No. 46/Desa Antap dinyatakan batal. Kemudian, dilakukan lelang atas sebidang tanah tersebut dan uang hasil lelang diserahkan kepada pihak Charles Joory dan Ve Nee Yeh. Baik Mathias, Charles, Ve Nee Yeh, maupun Terry Ananta Kusuma sama-sama tidak berhak atas tanah tersebut.

### **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>24</sup> Hak penguasaan tanah dalam hukum Islam di antaranya berupa *al-milkiyah* (hak milik); *ijarah* (sewa); *muzara'ah* (hak pakai-hak bagi hasil); *ihya' al-mawat* (membuka tanah); *rahn* (hak gadai).<sup>25</sup> Apabila seseorang ingin memiliki hak atas suatu tanah yang bukan miliknya, maka ia harus melakukan perjanjian dengan pemilik tanah. 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 asas *Ilahiah* / asas Tauhid, asas Kebolehan (*Mabda' al-Ibahah*), asas Keadilan, asas Persamaan dan Kesetaraan, asas Kejujuran dan Kebenaran, asas Tertulis, asas Itikad Baik (asas kepercayaan atau amanah), dan asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan.<sup>26</sup> Asas *Ilahiah* atau Asas Tauhid. Dalam hukum Islam, kehidupan manusia tidak bisa terlepas dengan kuasa Allah SWT, begitu juga dengan kegiatan muamalah. Jual beli merupakan salah satu jenis muamalah dalam hukum Islam, oleh

---

<sup>24</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>25</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), 60.

<sup>26</sup> Ubaidullah Muayyad, "Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam", *Anil Islam*, Vol 8 (2015), 12-24.

karena itu pembentukan akad jual beli selayaknya tidak bisa lepas dari nilai-nilai ketahuhan. Hal ini bertujuan supaya manusia tidak semenamena dalam menjalankan kewajiban antar manusia dan mengingat bahwa setiap perbuatan pasti harus dipertanggung jawabkan di hadapan Allah SWT.<sup>27</sup> Penggunaan *nominee* sebagai sarana kepemilikan 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 ketahuhan melalui sila pertama pancasila “Ketuhanan yang Maha Esa”. Oleh karena itu, setiap perbuatan kita jika tidak selaras dengan ketentuan Tuhan merupakan suatu hal yang tidak patut dilakukan. 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 bathilyakni pengelabuhan yang tidak dibenarkan oleh syariat Islam. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam QS. Al-Baqarah ayat 188 yang artinya, “*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.*”

Asas Kebolehan (*Mabda' al-Ibahah*). Dalam kaidah fiqh disebutkan bahwa pada dasarnya segala bentuk muamalah itu dibolehkan sampai terdapat dalil yang melarangnya. Namun, kebolehan ini tentu 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>28</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.

Asas Keadilan. Asas ini didasarkan pada QS. Al-A'raf ayat 29 yang artinya, “*Tuhanku menyuruh berbuat 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>29</sup> 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.

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 satu sama lain.<sup>30</sup> Dalam sengketa ini, tidak ada permasalahan yang menyangkut asas persamaan dan kesetaraan. Asas Kejujuran dan Kebenaran. Asas ini berlandaskan firman Allah dalam QS. Al-

---

<sup>27</sup> Muhammad Syakir Aula, *Asuransi Syari'ah (Life and General) : Konsep dan Sistem Operasional*, (Jakarta : Gema Insani Press, 2004), 723-727.

<sup>28</sup> Ubaidullah Muayyad, “Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam”, 12.

<sup>29</sup> Ubaidullah Muayyad, 13.

<sup>30</sup> Ubaidullah Muayyad, 13.

Ahزاب ayat 70 yang artinya, “Wahai orang-orang yang beriman! Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ucapkanlah perkataan yang benar”. Suatu perjanjian dikatakan benar jika membawa manfaat bagi para pihak dan masyarakat sekitar. Perjanjian tersebut tidak boleh membawa mudharat bagi siapapun.<sup>31</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.

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 perjanjian, maka lakukanlah secara tertulis, dihadiri para saksi.<sup>32</sup> 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.

Asas Itikad Baik (Asas Kepercayaan atau amanah). 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>33</sup> Akan tetapi Mathias Hubert Marie Euchene melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan sengaja tidak memberikan keberlanjutan informasi terkait pembelian tanah untuk investasi yang telah disepakati sebelumnya. Tindakan Mathias membawa dampak kerugian bagi Charles Joory dan Ve Nee Yeh. 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 menjada lima kepentingan pokok manusia yakni religiusitas, jiwa-raga, akal-pikiran, martabat diri dan keluarga, serta harta kekayaan. 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 pengelabuhan yakni menggunakan *nominee*, maka 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.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan yang dibahas oleh peneliti sebagaimana tertulis dalam bab sebelumnya, maka peneliti memperoleh tiga kesimpulan, yang pertama alasan yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menentukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) dalam Putusan

---

<sup>31</sup> Ubagidullah Muayyad, 14.

<sup>32</sup> QS. Al-Baqarah 282-283.

<sup>33</sup> Ubagidullah Muayyad, 14.

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 Huber Marie Euchnene sebagai pihak yang ditetapkan melakukan Perbutan Melawan Hukum harus menerima dan melaksanakan sanksi putusan hakim. Kedua, 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. Ketiga, 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 pengelabuhan 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.

#### **Daftar Pustaka**

- 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).
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007.
- Aula, Muhammad Syakir. *Asuransi Syaria“ah (Life and General) : Konsep dan Sistem Operasional*. Jakarta : Gema Insani Press, 2004.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 .
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian.
- 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.
- Muayyad, Ubaidullah. “Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam”. *Anil Islam*. Vol 8 (2015).
- Panjaitan, Leo Adi Putra. “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.
- 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.
- Projodikoro, R. Wirjono. *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung : Sumur, 1994.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/Pdt/2017.
- Saleh, Hendri. "Praktik Perjanjian Nama (Nominee) di Kota Denpasar Bali Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam". *Asy-Syir'ah*. Vol 54 (2020).
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.