

Jurnal Notariil

Jurnal Notariil, VOL. 1, No. 1, NOVEMBER 2016, 37-50
Available Online at <http://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jn>
DOI: 10.22225/jn.1.1.106.37-50

PEMBUATAN PERJANJIAN NOMINEE SESUAI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

Nella Hasibuan
Universitas Warmadewa
nellahasibuan@yahoo.com

Abstrak

Perlu untuk dipahami terlebih dahulu bahwa Nominee itu adalah perjanjian dan Nominee dibagi menjadi dua kategori pertama ialah *Nominee agreement* yang artinya pemegang saham yang sebenarnya menjual sahamnya kepada Nominee dan berjanji akan membeli kembali di harga tertentu dan biasanya keeksistensiannya tidak diketahui hal ini disebut dengan perjanjian pergudangan. Yang kedua *Nominee agreement* adalah perjanjian dua belah pihak di mana salah satu pihaknya sepakat untuk melakukan tindakan sebagai sekretaris atau direktur ataupun sebagai pemegang saham untuk sebuah perusahaan yang dimiliki oleh orang lain. Seperti diketahui bahwa Perjanjian *Nominee* adalah perjanjian di mana salah satu pihak sepakat bertindak sebagai direktur atau pemegang saham dan sebagainya.

Kata Kunci: Nominee, Undang-undang, saham.

Abstract

Need to be understood first that the nominee was an agreement and Nominee divided into two categories: the first is the nominee agreement which means that shareholders who actually sell their shares to nominee and promised to buy back at a certain price and usually keeksistensiannya not known it is referred to the agreement warehousing. The second nominee agreement is an agreement the two sides where one side had agreed to act as a secretary or a director or a shareholder of a company that is owned by someone else. As it is known that the Nominee Agreement is an agreement in which one party agrees to act as a director or shareholder and so on

Keywords: *Nominee, law, stock exchange.*

1. PENDAHULUAN

Perlu diketahui terlebih dahulu mengenai definisi Perjanjian *Nominee* sendiri, berikut dipaparkan dua buah definisi perjanjian *nominee* yang dimaksud yakni sebagai berikut:

a) *Under a nominee agreement, the re-*

*al shareholder sells his shares to a nominee and makes a commitment to repurchase them at a specific price, usually in an effort to remain anonymous. Also called warehousing agreement, Chapter 40 of the *Vernimmen*¹. Dalam *Nominee agree**

¹ Definition of Nominee Agreement - Finance Dictionary, diakses dari http://www.vernimmen.com/html/glossary/_nominee_agreement.html, tanggal 10 Pebruari 2011, hlm 1.

ment, pemegang saham sebenarnya menjual sahamnya kepada *Nominee* dan berjanji akan membelinya kembali di harga tertentu, biasanya keek-sistensiannya tidak diketahui, hal ini juga disebut dengan perjanjian pergudangan.

- b. *A nominee agreement is an arrangement between two parties where one person consents to acting as a director, secretary or shareholder for a company which is owned by someone else.* Bahwa *Nominee Agreement* adalah perjanjian antara dua belah pihak di mana disatu pihaknya sepakat untuk melakukan tindakan sebagai direktur, sekretaris ataupun sebagai pemegang saham untuk sebuah perusahaan yang dimiliki oleh pihak lainnya.

Definisi dan Maksud Perjanjian *Nominee*

Demikian definisi Perjanjian *Nominee* dapat Penulis simpulkan berikut, Perjanjian *Nominee* adalah perjanjian tertulis antara dua belah pihak di mana

satu pihak sepakat untuk melakukan suatu tindakan hukum yang seakan-akan pihak tersebut adalah sebagai pemegang saham ataupun direktur sebuah perusahaan dan lain-lainnya, adapun tindakan hukum tersebut dilakukannya guna keperluan atau kepentingan dari pihak lainnya.

Kemudian lebih jauh lagi mengenai maksud dari Perjanjian *Nominee* itu sendiri dapat dijelaskan sebagai berikut: *In a nominee agreement, the owner conveys property to a nominee who the latter consents to hold and execute transactions on behalf of the owner. The purpose of the agreement is to outline for legal purposes the ownership of the property and the role of the nominee*². Dalam perjanjian *nominee*, pemilik menyerahkan properti kepada *nominee* yang kemudian menerima dan menjalankan transaksi atas nama pemilik. Maksud perjanjian tersebut untuk menjelaskan keperluan hukum kepemilikan properti dan pengaturan *nominee*. Sehingga jelas bahwa yang menjadi maksud perjanjian

² What Is a Nominee Agreement? By [Regina Y. Favors](#), eHow Contributor, updated: October 11, 2010, 8am, diakses dari http://www.ehow.com/facts_7313518_nominee-agreement_.html, tanggal 10 Pebruari 2011, hlm 1.

nominee adalah untuk menjelaskan alasan dibuatnya perjanjian *nominee* tersebut dan juga dijelaskan yang menjadi hak dan kewajiban si *Nominee*.

2. PEMBAHASAN

Seperti diketahui bahwa Perjanjian *Nominee* adalah perjanjian di mana salah satu pihak sepakat bertindak sebagai direktur atau pemegang saham dan sebagainya, dengan proses bekerjanya dapat diuraikan sebagai berikut:

a) Pernyataan Umum (*Standard Recitals*) *For legal purposes, a nominee agreement represents an arrangement in which the owner registers the property in the name of a nominee so that the latter legally holds the property and all the rights related to it such as mortgages, interests, easements, licenses, leases, by-laws and charges. Unlike the owner, the nominee has no beneficial interest in the property.* Untuk maksud hukum, perjanjian *nominee* dibuat oleh si pemilik untuk mendaftarkan perceptorinya atas nama *nominee* sehingga *nominee* menjadi sah menguasai property, berikut hak-hak lainnya

seperti hak tanggungan, bunga, ijin, sewa, pembayaran dan lainnya. Tidak seperti sipemilik, *nominee* disini tidak berhak atas keuntungan property.

b) Pembebasan dari Tanggung Jawab (*Deed of Indemnity*) *The persons or company acting as the nominee must be indemnified against the potentially harmful actions carried out by the person who actually runs the company. The agreement is typically known as a deed of indemnity and is signed by the persons purchasing the company nominee services. Although standard deed of indemnities exists, they can, occasionally be altered to include or exclude specific activities which one or both parties might request.* Orang atau badan usaha yang bertindak sebagai *nominee* harus dibebaskan dari hal-hal merugikan yang seharusnya ditanggung si pemilik dalam tindakan pengoperasian suatu usaha. Akta pembebasan dari tanggung jawab ini harus ditandatangani oleh pihak-pihak yang mengadakan jasa *nominee* perusahaan tersebut. Akta ini

dapat juga berisikan segala tindakan-tindakan khusus yang diinginkan oleh pihak-pihak yang terlibat di dalamnya.

- c) Kuasa (*Power of Attorney*) *A power of attorney is provided by the nominee to the purchaser as a means to granting that person authority to run and act for the company. As the nominee will take little or no part in the actual day to day operations of the new business, the real owners of the company require evidence that they own and are in charge of the company. This is in spite of the fact there is no visible evidence at Companies House to suggest that they are in any way connected with the business. A power of attorney will essentially state that the purchaser has unlimited authority to act for the company and that they are the beneficial owners of the shares.* Kuasa diberikan oleh *nominee* untuk pembeli sebagai jaminan bahwa pembeli berhak bertindak untuk perusahaan. Karena *nominee* sehari-hari tidak banyak bertindak untuk perusahaan tersebut, pemilik

usaha sebenarnya memerlukan bukti sebagai pemilik dan berhak mengoperasikan perusahaan. Namun bukti-bukti hubungan para pihak tidak terlihat umum. Kuasa menyatakan bahwa pembeli hanya boleh bertindak secara terbatas untuk perusahaan dan merupakan pemilik dari saham-saham.

Demikian proses dari perjanjian *nominee* asing yang umumnya terdiri dari pembuatan tiga buah akta perjanjian, namun dapat juga dibuatkan dalam satu atau dua buah akta tapi tetap berisikan ketiga maksud akta-akta dimaksud.

Pentingnya *Nominee Agreement*

Perjanjian *Nominee* penting dibuat khususnya bagi para pihak dalam melaksanakan perjanjian *nominee* itu sendiri. Pentingnya Perjanjian *Nominee* dapat dijelaskan sebagai berikut:

One of the most important things that you will do is to have your Notary or Lawyer draw up a Nominee agreement between you and your nominee to cover your purchase of land which you are legally not allowed to own, lets

make no bones about it, that is the law and there is really no getting around it.

Alasan yang paling penting dibuatnya perjanjian nominee adalah perjanjian tersebut dapat melindungi pembelian tanah oleh warga negara asing atas nama nominee, di mana warga negara asing tersebut tidak berhak untuk menguasainya.

The other most important thing is when you draw up the loan agreement between you and your Nominee to cover your loan to him for the value of the property i.e for those newbies you are loaning your nominee the money to buy the land that is in his name but you have the use of it in perpetuity. Remember to include the value of the house that has yet to be built on it. Lets say for the purpose of argument that your land will cost 100,000,000 Rupiahs and you intend to put a house of similar price on the land. Then make out the loan agreement for 2 billion, even if the house hasn't been built yet, when it is you want that value reflected in your loan to your nominee.

Hal penting lainnya adalah perjanjian hutang piutangnya dapat melindungi

uang yang dipinjamkan atau dipergunakan oleh *nominee* atau warga negara Indonesia untuk pembelian tanah atas nama nominee, dalam perjanjian hutang piutang dimasukkan harga tanah sebenarnya juga dimasukkan nilai bangunan yang ada di atasnya.

Otherwise your nominee might borrow the money to pay of his loan and take custody of the land and get the house for nothing, good business if you can get it. And there's no court in the land that would dispute his ownership since it's there in black and white on your loan agreement.

Pembuatan perjanjian hutang piutang yang tersebut di atas tidak memungkinkan lagi nominee meminjamkan uang atas tanah tersebut dan membayarkannya kepada warga negara asing untuk mendapatkan tanah tersebut.

One more thing, in your choice of nominee find a cultivate someone of reasonable standing in the community. Possibly someone in a managerial situation with a large family and possible higher up in the community level. Some hair-raising stories about nominee and

acquaintances of many years standing, turning into monsters overnight, rich monsters, with your money. It seems that someone who is going into the entire relationship on a professional basis is a much better bet than someone with an emotional connection.

Adalah penting untuk menentukan seseorang untuk menjadi *nominee* yang baik, sebaiknya dipilih *nominee* yang berlatar belakang berkedudukan baik yang mempunyai keluarga besar dan bertingkat sosial yang tinggi juga profesional serta punya hubungan yang baik dengan warga negara asing, karena banyak *nominee* yang awalnya bertindak patut tapi akhirnya bertindak tidak patut. Demikian perjanjian *nominee* penting dibuat dengan maksud untuk melindungi tanah yang dibeli atas nama *nominee* tersebut berada dalam penguasaan warga negara asing, juga untuk melindungi agar uang yang dipakai untuk membeli tanah tersebut tetap eksis nilainya.

Resiko Perjanjian *Nominee*

Berinvestasi di Indonesia dengan cara yang tidak mengikuti aturan akan

bermasalah dan memerlukan waktu dan biaya yang mahal dibanding negara lain. Badan penanaman modal asing Indonesia sangat ketat dan beberapa sektor usaha telah ditutup untuk investasi asing, termasuk sektor properti di Indonesia khususnya penguasaan tanah oleh warga negara asing. Seringkali investor asing dan warga negara asing yang ingin mempunyai properti atau usaha di Indonesia akan disarankan menempuh *short cut* demi menghindari ketatnya peraturan. Hal ini biasa terjadi dalam sektor properti, banyak agen properti yang mempopulerkan cara penguasaan tersebut kepada investor asing dan warga negara asing guna mendapatkan komisi dari jual beli properti. Para agen tersebut dengan akan memberikan informasi yang menarik berikut website-nya, mempromosikan cara-cara menghindari perundang-undangan Indonesia mengenai kepemilikan tanah. Para agen juga akan menunjuk Notaris dan Pengacara yang dapat membantu untuk mendapatkan properti dengan jalan pintas tanpa memenuhi perundang-undangan, umumnya mereka sukses

melaksanakan transaksi.

Struktur yang sangat umum yang dipergunakan untuk menempuh jalan pintas dari ketentuan perundang-undangan Indonesia dan memenuhi kebutuhan investor asing di sektor properti adalah menggunakan *Nominee*. Dengan membuat perjanjian *nominee* dengan warga negara Indonesia, yang memungkinkan berinvestasi sebagai pemegang saham maupun menguasai tanah hak milik. Warga negara asing akan diyakinkan oleh agennya bahwa cara tersebut aman karena banyak dilaksanakan sebelumnya di masyarakat, hal ini benar adanya kecuali cara tersebut ternyata tidak sah. Kadang kala struktur *nominee* diikuti dengan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya guna memberikan keamanan investasi namun tetap ada risikonya.

Struktur *nominee* akan efektif bila tetap berhubungan baik dengan *nominee* dan *nominee* tidak terlibat masalah dengan pihak ketiga dan investasi tersebut tidak terlibat masalah. Namun masalah tetap ada bilamana *nominee* atau pihak ketiga yang bermasalah

dengan *nominee* dan yang menguasai negosiasi ternyata membuat permasalahan.

Masalah utama perjanjian adalah jika *Nominee* yang aktif melaksanakan tindakan jalan pintas justru mempermasalahkannya, ini bisa mengakibatkan hilangnya hak-hak warga negara asing karena tidak dilindungi perundang-undangan, karena ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian tidak dipenuhi oleh perjanjian *nominee*. Argumennya adalah salah satu pihak dalam perjanjian dapat dipersalahkan karena tidak memenuhi syarat subyek hukum atas penguasaan tanah di Indonesia karenanya investor asing dapat kehilangan investasinya. Masalah lain perjanjian ini adalah penguasaan properti tidak sah secara hukum karena *Nominee* yang berhak secara hukum dan *Nominee* yang berhak untuk menjalankan hak-hak penguasaan atau berhubungan dengan pihak ketiga dan aset bisa dikuasai oleh pihak ketiga, dalam hal ini investor dapat kehilangan investasinya.

Saat ini banyak masalah yang disebabkan oleh tidak dipenuhinya syarat perjanjian *nominee* khususnya

kalau sudah menyangkut masalah nilai uang. Demikian juga untuk masa depan, akan ada permasalahan pengenaan pajak atas nilai properti yang sebelumnya tidak dikenakan.

Seringkali karena keramahan nominee pada awalnya dan karena keinginan mempunyai properti yang indah, membuat warga negara asing kurang menyadari permasalahan yang akan ada timbul dalam perjanjian nominee. Sebaiknya warga negara asing harus tetap berhati-hati dengan perjanjian yang tidak memenuhi ketentuan hukum sejak awalnya.

Ketika masalah timbul yang rugi adalah warga negara asing dan secara tidak langsung warga negara Indonesia sebagai *nominee* dan pelindungnya. Diharapkan di masa depan hukum Indonesia mempunyai cara dan peraturan khusus mengenai perjanjian *nominee* sehingga diharapkan tidak ada lagi pihak-pihak yang menempuh jalan pintas dari peraturan perundang-undangan.

Keabsahan Perjanjian *Innominaat* Bentuk Perjanjian *Nominee*

Bali merupakan suatu daerah yang memiliki banyak daya tarik, antara lain seni budaya yang beraneka ragam dan pantai-pantai yang indah yang tersebar di dalamnya. Hal itu menjadikan Bali sebagai daerah wisata yang sangat terkenal hingga banyak dikunjungi oleh wisatawan baik lokal maupun wisatawan asing. Dalam perkembangan selanjutnya, banyak wisatawan asing yang tertarik untuk membeli tanah dan memilikinya dengan hak milik di daerah tersebut, baik untuk mendirikan rumah tempat tinggal maupun untuk investasi.

Namun hal tersebut tidak mungkin terjadi. Hukum tanah nasional melarang warga negara asing untuk memiliki tanah dengan hak milik di wilayah Indonesia. Hukum tanah nasional mengatur bahwa hanya warga negara Indonesia yang berhak untuk memiliki tanah dengan hak milik di Indonesia.

Untuk menyiasati hal tersebut, maka dibuatlah perjanjian nominee antara warga negara asing dan warga negara Indonesia. Dengan menggunakan perjanjian *nominee* warga negara asing dapat memiliki tanah dengan hak milik

di Bali dengan cara mendaftarkan tanah tersebut atas nama warga negara Indonesia yang ditunjuknya sebagai *Nominee*. Perjanjian *nominee* merupakan jenis perjanjian *innominaat*, yaitu perjanjian yang tidak dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) namun timbul, tumbuh dan berkembang di masyarakat.

Berdasarkan KUHPer, perjanjian *nominee* harus tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum perjanjian dalam Buku III KUHPer. Berdasarkan KUHPer, perjanjian *nominee*, yang digunakan oleh warga negara asing, telah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian hingga dianggap sah dan dapat dilaksanakan, walaupun latar belakang dari dibuatnya perjanjian tersebut adalah suatu upaya untuk menyelundupkan ketentuan-ketentuan dalam hukum tanah nasional. Salah satu cara yang dapat ditempuh oleh negara agar hal tersebut tidak terjadi lagi maka sebaiknya pemerintah membuat suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perjanjian *nominee* secara khusus

Perkembangan Perjanjian *Nominee*

Mengenai konsep *nominee* dalam konteks hukum Indonesia bukanlah dimaksud kepada konsep *nominee* menurut konsep hukum *Anglo Saxon*. Dalam hukum di Indonesia yang menganut hukum Eropa Kontinental-konsep *nominee* tidak dikenal. Konsep *nominee* pada awalnya hanya terdapat dalam suatu sistem hukum *common law*. Indonesia baru mengenal konsep *nominee* dan sering menggunakan dalam beberapa transaksi hukum sejak arus investasi pihak asing pada tahun sekitar 1970-an.

Pengertian *nominee* sendiri menurut *Blacks Law Dictionary* adalah: *One who has been nominated or proposed for an office. One designated to act for another as his representative in a rather limited sense, It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that to acting for another, in representation for another, or as the grantee of another.* Orang yang ditunjuk untuk kantor. Orang yang diperintahkan untuk bertindak untuk orang

lain sebagai perwakilannya dengan batasan-batasan tertentu, kadang kala sebagai agen atau trustee. Intinya semata-mata bertindak untuk orang lain, mewakili orang lain atau sebagai penjamin orang lain.

Sedangkan pengertian menurut kamus *Merriam Webster* adalah *one to whom something is entrusted bra country charged with the supervision of a trust territory. a) a natural or legal person to whom property is legally committed to lye administered for the benefit of a beneficiary, as a person or a charitable organization. b) one (as a corporate director) occupying a position of trust and performing/unactions comparable to those of a trustee.* Orang yang dipercaya melakukan pembayaran negara dengan pengawasan badan trust. Orang yang secara hukum bertindak mengelola properti untuk kepentingan orang lain, sebagai orang atau badan sosial. Yang diperkerjakan sebagai trust dan bertindak/tidak bertindak terhadap orang lain.

Dari pengertian sebagaimana diuraikan di atas, dapat ditarik pengertian *nominee* sebagai satu pihak yang,

tunjuk pihak lain untuk mewakili. untuk dan atas nama pihak yang menunjuk *nominee* tersebut. Hingga saat ini perjanjian *nominee* masih eksis dan dilaksanakan dalam masyarakat. Banyak warga negara asing dan warga negara Indonesia datang ke Notaris untuk melakukan tindakan pembelian tanah dan membuat perjanjian *nominee*. Masih terdapat Notaris yang menerima pembuatan perjanjian *nominee*.

Objek dan Proses Perjanjian *Nominee*

a) Objek Perjanjian *Nominee*

Yang dapat menjadi objek perjanjian *nominee* di Indonesia seharusnya tidak selalu berupa tanah hak milik melainkan dapat juga berupa benda-benda bergerak lainnya. Seperti objek-objek perjanjian *nominee* di Inggris, maka saham-saham, kapal-kapal, kedudukan dalam perusahaan ataupun kendaraan bermotor roda empat dapat dijadikan objek dari perjanjian *nominee* di Indonesia.

Umumnya yang terjadi di Indonesia adalah bahwa perjanjian *nominee* selalu berkaitan dengan objek yang berupa

tanah khususnya tanah hak milik. Hal itu dikarenakan bahwa di Indonesia, warga negara asing dapat mempunyai atau memiliki saham-saham dalam perseroan terbatas penanaman modal asing, dapat mempunyai kapal-kapal dengan berbendera asing, dapat mempunyai kedudukan atau pekerjaan dalam perseroan terbatas yang berkedudukan di Indonesia serta dapat mempunyai kendaraan-kendaraan bermotor roda empat.

Dilain sisi, warga negara asing tidak dapat mempunyai tanah hak milik di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Hal itu dapat menjadi salah satu faktor pemicu warga negara asing untuk menguasai tanah hak milik melalui perjanjian *nominee*.

b) Proses Perjanjian *Nominee*

Proses Perjanjian *nominee* umumnya dapat dilaksanakan melalui beberapa tahap, adapun tahap-tahap perjanjian *nominee* adalah sebagai berikut: (1) Kesepakatan Pendahuluan. Kedua belah Pihak dalam perjanjian *nominee* mengadakan kesepakatan pendahuluan

yang bentuknya lisan, kesepakatan itu berisi tentang keinginan para pihak untuk membeli sebidang tanah hak milik oleh warga negara Indonesia dengan biaya dari warga negara asing, yang kemudian disetujui pula nantinya tanah tersebut akan diserahkan penguasaannya dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing. Pada umumnya dalam kesepakatan tersebut akan disetujui pula mengenai sejumlah *fee* yang akan dibayar oleh warga negara asing kepada warga negara Indonesia; (2) Pembelian Tanah. Warga negara Indonesia membeli tanah HM menggunakan biaya dari warga negara asing, setelah dibeli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat maka tanah tersebut akan didaftarkan kenama warga negara Indonesia *nominee* pada Kantor Pertanahan setempat, demikian tanah tersebut secara juridis kemudian menjadi milik dari WNI *nominee*.

c) Pembuatan Perjanjian *Nominee*.

Dalam pembuatan perjanjian *nominee* terdiri dari 2 tahap yaitu Perjanjian Utama dan Perjanjian Ikutannya, di-

jelaskan sebagai berikut: (1)

Perjanjian Utama, yang umumnya terdiri dari (a) Pernyataan *Nominee*. Sebuah Akta yang berisi tentang pengakuan warga negara Indonesia *nominee* yang membeli tanah dengan menggunakan uang yang keseluruhannya dibayar oleh warga negara asing termasuk biaya jual beli dan pajak pembeliannya dan (b) -Pernyataan Penguasaan. Pemberian hak penguasaan tanah dari WNI *nominee* kepada warga negara asing sehingga warga negara asing tersebut berhak menguasai tanah; (2) - Perjanjian Ikutannya, yang umumnya terdiri dari(a) Perjanjian Sewa Menyewa. Perjanjian dimana WNI menyewakan tanah kepada warga negara asing untuk jangka waktu 25 tahun dan (b) Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa. Perjanjian warga negara Indonesia memperpanjang penyewaan tanah dan atau rumah kepada warga negara asing untuk jangka 20 tahun lagi.

Akta Perjanjian *Nominee*

Contoh akta perjanjian *nominee* di bawah ini para pihaknya perempuan

tetapi kadang kala para pihaknya laki-laki atau kombinasi laki-laki dan perempuan, tergantung dari para pihak yang datang ke Notaris. Dari akta perjanjian dibawah yang khusus berhuruf tebal, dapat dimaksudkan bahwa:

- Warga negara Indonesia telah membeli sebidang tanah hak milik dari WNI lain;
- Warga negara Indonesia kemudian menyatakan dalam membeli tanah hak milik tersebut menggunakan uang warga negara asing untuk membayar pembelian;
- Warga negara Indonesia menjanjikan warga negara asing bahwa tanah hak milik itu diserahkan penguasaannya kepada warga negara asing untuk waktu tidak terbatas, ini tentunya bertentangan dengan ketentuan Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yang dengan cara apapun tanah hak milik tidak boleh dimiliki oleh warga negara asing.

3. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, beberapa butir penting yang dapat di-

tarik sebagai simpulan dapat dipaparkan sebagai berikut :

- 1) Aturan main dalam berinvestasi di Indonesia harus direvisi sehingga ada tindakan tegas bagi investor yang tidak mengikuti aturan
- 2) *Nominee* yang aktif melaksanakan tindakan jalan pintas dalam pembuatan perjanjian kenotariatan, akan diberi sanksi berupa hilangnya hak-hak warga negara asing karena tidak dilindungi perundang-undangan, karena ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian tidak dipenuhi oleh perjanjian *nominee*.
- 3) Dalam pembuatan perjanjian *nominee* yang terdiri dari 2 tahap yaitu Perjanjian Utama dan Perjanjian Ikutannya, perlu untuk direvisi perbaikan akta yang berisi pengakuan *Nominee* yang merupakan warga negara Indonesia yang membeli tanah dengan menggunakan uang yang keseluruhannya dibayar oleh warga negara asing termasuk biaya jual beli dan pajak pembeliannya, seharusnya dipertegas aturan di dalam situasi tersebut termasuk ketegasan hak penguasaan tanah,

perjanjian ikutannya (perjanjian sewa menyewa) serta perpanjangan perjanjian sewa menyewanya.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terimakasih kepada Mitra Bestari atas masukan-masukan yang telah diberikan untuk perbaikan substansi artikel saya.

DAFTAR PUSTAKA

- A.Gunawan Setiardja. *Hak-Hak Asasi Manusia Berdasarkan Ideologi Pancasila*. Yogyakarta: Kanisius 1993
- Ahmad Sodiki. *Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi*. Malang: Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, 2010.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Beatson, J. *Anson's Law of Contract* 28th Edition. America: Oxford University Press, New York, 2002.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Penerbit Djambatan, 2005.
- Brown, Gordon W. Dan Paula A. Sukys. *Business Law With UCC Applications* 10th Edition. New York, America: Glencoe McGraw-Hill, 2001.
- Bray, Judith. *Land Law*, Second Edition. London, England: Hodder & Stoughton, 2003.
- Butt, Peter. *Land Law*, Fifth Edition. Sydney, Australia: Thomson Lawbook.Co, 2006.

- Cannon, Ruth. *Land Law*. Dublin, Ireland: Round Hall Sweet & Maxwell, 2001.
- Duxbury, Robert. *Contract Law*, Seventh Edition. London, England: Thomson Sweet & Maxwell, 2006.
- Echol, M. John dan Shadly, Hassan. *Kamus Indonesia Inggris*, Edisi Ketiga, Jakarta: PT. Gramedia, 2006
- Garner, Bryan A. *Black's Law Dictionary*, Eighth Edition. United States of America: Thomson West, 2004
- Hasibuan, Nella. *Kedudukan Perjanjian Trustee Dalam Sistem Hukum Indonesia*, Tesis, Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Udayana, Denpasar, 2007.
- Iwan Permadi. *Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing Yang Mempunyai Perwakilan Di Indonesia*. Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 2011.
- Jentz, Gaylord A. and Colleagues. *West's Business Law, Alternate UCC Comprehensive Edition*, Third Edition. New York, America: West Publishing Company, 1994.
- Maria S.W. Sumardjono. *Alternatif Kebijakan, Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007
- Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Per-tanahan Antara: Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumi, 1994.
- Martin, Elizabeth A. and Jonathan Law. *A Dictionary of Law*, Sixth Edition. New York, America: Oxford University Press, 2006.
- Munir Fuady. *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Buku keem-pat. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002
- Parlindungan, A.P. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Penerbit Mandar Maju, 1993
- R. Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra A Bardin, 1999.
- Salim, H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innomaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian, Teori Dan Analisa Kasus*. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Sutan Remy Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Yohanes Sogar Simamora. *Hukum Perjanjian "Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa oleh Pemerintah"*, Cetakan ke-1, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2009.
- Isnaeni, M., *Itikad Baik*. Jakarta: _____, 2008.
- LLC, *Nominee*, Mail Forwarding, nominee LLC members, Nominee Directors and Apostilled Power of Attorney.
- Undang-Undang Dasar 1945 dan Amandemennya, Penerbit Fokusmedia
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cetakan ketiga, Jakarta : PT. Rineka Cipta.
- Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- Keputusan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.
-