

**KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA
NEGARA ASING DALAM PEMBANGUNAN HOTEL
DITINJAU DARI KUHPERDATA
(STUDI PUTUSAN NOMOR 274/PDT.G/2020/PN DPS)**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

Widya Syafitri Kusumaningtyas
NPM: 2006200206



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mendapat surat ini agar diinformasikan
kepada orang tua dan keluarga

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 07 Oktober 2024, Jam 8.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : WIDYA SYAFITRI KUSUMANINGTYAS
NPM : 20062000206
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PEMBANGUNAN HOTEL DITINJAU DARI KUHPERDATA (STUDI PUTUSAN NOMOR 274 / PDT.G / 2020 / PN DPS)

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

Ketua

PANITIA UJIAN

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H

NIDN: 0122087502

NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum.
2. Benito Ashdie Kodiyat MS., S.H., M.H.
3. Dr. Isnina, S.H., M.H.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsuMEDAN](https://www.facebook.com/umsuMEDAN) [umsuMEDAN](https://www.instagram.com/umsuMEDAN) [umsuMEDAN](https://www.youtube.com/umsuMEDAN) [umsuMEDAN](https://www.tiktok.com/umsuMEDAN)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 07 Oktober 2024. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

Nama : WIDYA SYAFITRI KUSUMANINGTYAS
Npm : 2006200206
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PEMBANGUNAN HOTEL DITINJAU DARI KUHPERDATA (STUDI PUTUSAN NOMOR 274 / PDT.G / 2020 / PN DPS)
Penguji : 1. Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum. NIDN. 0111116301
NIDN. 0110128801
2. Benito Ashdie Kodiyat MS., S.H., M.H. NIDN. 0116077202
3. Dr. Isnina, S.H., M.H.

Lulus, dengan nilai A-, Predikat Sangat Baik

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 07 Oktober 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H

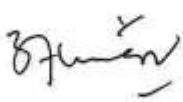
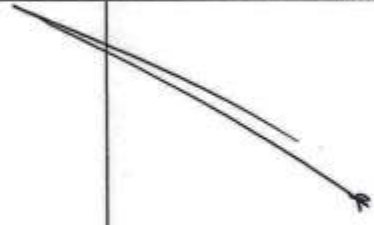

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Oleh Warga Negara Asing
Dalam Pembangunan Hotel Ditinjau Dari KUHPerdara (Studi
Putusan Nomor 274 / PDT.G / 2020 / PN DPS).

Nama : Widya Syafitri Kusumaningtyas
NPM : 20062000206
Prodi : Hukum/Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 07 Oktober 2024.

Dosen Penguji

		
<p><u>(Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum.)</u> NIDN: 0111116301</p>	<p><u>(Benito Ashdie Kodiyat MS, S.H. M.H.)</u> NIDN: 0110128801</p>	<p><u>(Dr. Isnina, S.H., M.H)</u> NIDN: 0116077202</p>

**Disahkan Oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU**



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S. H., M. Hum.
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

UMSU Mengembangkan Kualitas Pendidikan dan Penelitian

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : WIDYA SYAFITRI KUSUMA NINGTYAS
NPM : 20062000206
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PEMBANGUNAN HOTEL DITINJAU DARI KUHPERDATA (STUDI PUTUSA NOMOR 274 / PDT.G / 2020/ PN.DP)
PENDAFTARAN : Tanggal, 12 September 2024

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.


Dr. Isnina, S.H., M.H.

NIDN: 0122087502

NIDN: 0116077202

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Etika merupakan salah satu pilar keberhasilan
prestasi dan keberlanjutan

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : WIDYA SYAFITRI KUSUMANINGTYAS
NPM. : 20062000206
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Oleh Warga Negara Asing
Dalam Pembangunan Hotel Ditinjau Dari KUHPperdata (Studi
Putusan Nomor 274 / PDT.G / 2020 / PN.DPS)
Dosen Pembimbing : Dr. Isnina, S.H., M.H

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 12 September 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S. H., M. Hum.

NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S. H., M. H.

NIDN: 0118047901



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Site: <https://umsu.ac.id> | Email: rektor@umsu.ac.id | Facebook: [umsu](https://www.facebook.com/umsu) | Instagram: [umsu](https://www.instagram.com/umsu) | Twitter: [umsu](https://www.twitter.com/umsu) | YouTube: [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> | rektor@umsu.ac.id | [umsu](https://www.facebook.com/umsu) | [umsu](https://www.instagram.com/umsu) | [umsu](https://www.twitter.com/umsu) | [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : WIDYA SYAFITRI KUSUMANINGTYAS
NPM : 2006200206
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PEMBANGUNAN HOTEL DITINJAU DARI KUHPERDATA (STUDI PUTUSAN NOMOR 274 / PDT.G / 2020 / PN DPS).

Disetujui Untuk Disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 11 September 2024

DOSEN PEMBIMBING

Dr. ISNINA, S.H., M.H

NIDN : 0116077202

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya
Sisa mengabdikan diri untuk membangun
Sumatera yang Unggul

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.linkedin.com/company/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama : WIDYA SYAFITRI KUSUMANINGTYAS
NPM : 2006200206
Program Studi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PEMBANGUNAN HOTEL DITINJAU DARI KUHPERDATA (STUDI PUTUSAN NOMOR 274 / PDT.G / 2020 / PN DPS).
Pembimbing : Dr. Isnina, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI PEMBIMBINGAN	TANDA TANGAN
30. November. 2023	disturi judul skripsi dan rumusan masalah	
01. Desember 2023	ditugasi mengenai rumusan masalah dan putusan yang diambil dalam rumusan masalah	
9. Maret. 2024	revisi proposal	
6. Maret. 2024	revisi dan acc ini proposal	
08. Juli. 2024	Judul skripsi ditambahkan kata putusan yang ada di rumusan masalah	
24. Agustus. 2024	revisi ini skripsi	
26. Agustus. 2024	revisi tata letak, kesimpulan	
11. September 2024	Acc UHDK DIUSJIKAN	

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Dr. ISNINA, S.H., M.H
NIDN : 0116077202



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsuamedan](https://www.facebook.com/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.instagram.com/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.youtube.com/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.tiktok.com/umsuamedan)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : WIDYA SYAFITRI KUSUMANINGTYAS
NPM : 2006200206
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Bagian : HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PEMBANGUNAN HOTEL DITINJAU DARI KUHPERDATA (STUDI PUTUSAN NOMOR 274 / PDT.G / 2020 / PN DPS).

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan,
Saya yang menyatakan,



WIDYA SYAFITRI KUSUMANINGTYAS

NPM. 2006200206

KATA PENGANTAR
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmstullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PEMBANGUNAN HOTEL DITINJAU DARI KUHPERDATA (STUDI PUTUSAN No. 274 / PDT G / 2020 / PN DPS)”**.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya cinta pertama dan panutanku, diberikan terima kasih kepada Papa dan Mama (Supendi, S.E dan Warlina), yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada kakak saya (Dina Aprilya, S.Farm) yang telah memberikan bantuan materiil dan moril hingga selesainya skripsi ini. Demikian juga kepada para saudara dan sepupu serta kerabat yang penuh ketabahan selalu mendampingi dan memotivasi untuk menyelesaikan studi ini.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fakultas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal,S.H., M.Hum. atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Zainuddin, S.H., M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Dr, Isnina, S.H., M.H. selaku pembimbing dan Ibu Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum. selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan, dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama pengujian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada mereka yang berkontribusi terhadap pengerjaan skripsi atas bantuan dan dorongan hingga skripsi dapat diselesaikan.

Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, karena beliau banyak berperan penting dalam proses saya kuliah sampai akhir saya menyusun skripsi ini, Terima kasih atas dukungan, berkontribusi banyak penulisan skripsi ini, memberikan dukungan, semangat tenaga pikiran, materi maupun bantuan. Untuk itu terimakasih kepada Aldi Aufa Tobing.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Dhya Astrid Angraini, Alya Puspita Sari, Shafa Naila Yasmin, terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas

semua kebaikan yang telah engkau curahkan. Kepada semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan namanya satu persatu, tidak bermaksud mengecilkan arti pentingnya bantuan mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading tak retak, retaknyagading karena almi, tiada orang yang tak bersalah, kecuali ilahi robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 27 Juni 2024
Hormat Saya
Penulis,

Widya Syafitri Kusumaningtyas
NPM 2006200206

ABSTRAK

KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PEMBANGUNAN HOTEL DITINJAU DARI KUH PERDATA (STUDI PUTUSAN NOMOR 274/PDT.G/2020/PN DPS)

Widya Syafitri Kusumaningtyas

Perjanjian pinjam nama tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat selain saling percaya antara para pihak, oleh karena itu wanprestasi besar kemungkinan terjadi bahkan ketika ada kesempatan besar untuk mengingkari. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ketentuan yang mengatur tentang investor asing yang menyalurkan modal usaha pembangunan hotel dan untuk mengetahui penyelundupan hukum dalam perjanjian nominee ditinjau dari putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.274/PDT.G/2020/PN DPS, serta untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap status kepemilikan dalam putusan tersebut.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian normatif. Penelitian normatif adalah proses penelitian untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti. Dengan Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deksriptif.

Berdasarkan hasil penelitian UU No 25 Tahun 2007 telah mengatur secara mengenai penanaman modal asing di Indonesia. Namun, banyak investor asing yang tidak mematuhi aturan tersebut. Pelanggaran ini memicu berbagai persoalan hukum. Secara umum, investasi asing dikategorikan menjadi dua jenis. Pertama, investasi langsung, yaitu ketika investor aktif terlibat dalam pengelolaan bisnis yang diinvestasikan. Kedua, investasi tidak langsung, di mana investor hanya membeli saham suatu perusahaan tanpa terlibat langsung dalam operasional perusahaan. Selanjutnya, penyelundupan hukum dalam perjanjian nominee karena, terbitnya Akta Notaris Nomor 84 tanggal 14 Oktober 2011 tentang pernyataan, Akta Notaris No 85 tanggal 14 Oktober tentang pernyataan, Akta Notaris No 86 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris No 87 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Perpanjangan Sewa Menyewa, Akta Notaris No 88 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Perjanjian Jual Beli oleh tergugat III jelas adalah bentuk Penyelundupan Hukum karena bertentangan dengan pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian terutama terhadap syarat-syarat bahwa perjanjian harus dilakukan karena suatu sebab yang halal. Serta, pertimbangan hakim terhadap status kepemilikan yaitu, menyatakan dan menetapkan hukum Penggugat adalah pemegang hak atas sebidang tanah berikutan bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 6196 /Canggu yang terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang hak atas nama Bella Isa Widyalaksita yang sah.

Kata kunci: Keabsahan Perjanjian, Pinjam Nama, Warga Negara Asing.

DAFTAR ISI

Pengesahan Skripsi	
Bukti Pendaftaran Ujian Skripsi	
Penetapan Hasil Ujian Skripsi	
Pernyataan Keaslian Penelitian	
Kata Pengantar	i
Abstrak	v
Daftar Isi.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	10
2. Tujuan Penelitian.....	10
3. Manfaat Penelitian	11
B. Definisi Operasional.....	11
C. Keaslian Penelitian.....	16
D. Metode Penelitian.....	18
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Sifat Penelitian	19
3. Pendekatan Penelitian	19
4. Sumber Data Penelitian.....	20
5. Alat Pengumpul Data	21
6. Analisis Data	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Pinjam Nama	23

B. Perjanjian Pinjam Nama	26
C. Keabsahan Perjanjian	27
D. Pengaturan Perjanjian Pinjam Nama	29
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	31
A. Ketentuan yang mengatur tentang investor asing yang menyalurkan modal usaha dalam pembangunan hotel.....	31
B. Penyelundupan Hukum dalam perjanjian pinjam nama pada Pengadilan Negeri Denpasar No.274/Pdt.G/2020/PN.DPS	51
C. Pertimbangan haki terhadap status kepemilikan	66
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....	72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 merupakan negara kesatuan yang berlandaskan pada hukum, Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 Amandemen ke IV, negara Indonesia adalah negara hukum yang memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan atas hak-hak warga negara. Hal ini diperkuat kembali dengan adanya norma-norma yang hidup dan tumbuh di dalam masyarakat. Hukum Perdata merupakan serangkaian hukum dan aturan yang mengikat para pihak secara privat. Dalam khazanah ilmu hukum, hukum perdata yang mengatur kepentingan perseorangan (private interest) serta mengatur hak dan kewajiban perseorangan dalam hubungan antara subjek-subjek hukum atau (baik antar manusia pribadi maupun badan hukum).

Terbatasnya hak atas tanah bagi warga negara asing di Indonesia membuat mereka tetap berupaya memiliki hak milik atas tanah meskipun bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Upaya tersebut dikenal sebagai perjanjian pinjam nama. Perjanjian pinjam nama yang saya ambil dari kasus yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Nomor Pengadilan Negeri Denpasar No. 274 / PDT.G / 2020 / PN DPS dimana isi perjanjian tersebut melibatkan warga negara asing yang meminjam nama seorang warga negara Indonesia di mana dari pihak warga negara asing dengan bujuk rayu dan iming-iming janji bahwa tanah yang telah dibeli oleh penggugat tersebut akan disewakan kepada pihak lain yang kemudian hasil yang didapat dari pengelolaan villa tersebut akan dibagi bersama.

Pada umumnya dalam kehidupan bermasyarakat, suatu perikatan itu lahir dari suatu bentuk perjanjian yang dibuat antara pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, dan tak dapat dipungkiri pula bahwa suatu perjanjian memiliki peran penting dalam berkegiatan di dalam masyarakat baik di bidang ekonomi, sosial, maupun politik.¹ Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum perlu dibedakan dengan hubungan hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatuhan dan Kesusilaan.²

Perjanjian dan perikatan itu merujuk pada dua hal yang berbeda, perikatan ialah suatu hal yang lebih bersifat abstrak, yang mana lebih menunjukkan dalam hubungan hukum pada suatu harta kekayaan antara dua orang ataupun dua pihak atau lebih. Perikatan lebih luas dari perjanjian, yang mana tiap-tiap perjanjian adalah perikatan, tetapi perikatan belum tentu suatu perjanjian. Perjanjian ini juga akan melahirkan suatu hak dan kewajiban dalam lapangan hukum. Harta kekayaan pada pihak yang membuat perjanjian tersebut. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³

Istilah pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat kedua pihak, orang asing meminjam nama WNI untuk Dicantumkan Namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikat nya, tetapi kemudian warga negara

¹ Setiawan, R, 1999, Pokok-pokok hukum perikatan, Bandung: Bandung Bina Cipta, halaman 17.

² Ridwan Mutaqin, *Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, halaman 1.

³ *Ibid.*,

Indonesia berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah orang asing selaku pihak yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada orang asing tersebut.⁴

Pada saat didaftarkannya menjadi dan atas nama WNI pada sertifikat Hak Milik atas tanah yang sebenarnya dibeli atau dibayar oleh orang asing tersebut maka untuk memperoleh perlindungan hukumnya, diantara orang asing dengan WNI dibuatkan perikatan dalam satu atau beberapa perjanjian dan bahkan dalam suatu akta pernyataan yang isinya menyebutkan bahwa WNI adalah orang yang hanya dipinjam namanya dalam bukti hak milik atas tanah atau sertifikat, sedangkan pemilik sesungguhnya adalah WNA tersebut, di Indonesia banyak sekali tempat wisata yang banyak menarik wisatawan dalam negeri maupun asing, seperti Bali yang banyak dikunjungi oleh wisatawan asing karena daerahnya yang memiliki banyak daya tarik, di antaranya adalah seni budaya yang beranekaragam dan pantai-pantai Indah yang tersebar di sana menjadikan Bali sebagai daerah wisata yang sangat terkenal, dalam perkembangan selanjutnya banyak bisa wisatawan asing yang tertarik untuk membeli tanah dan memilikinya dengan hak milik di daerah tersebut, baik untuk mendirikan rumah tempat tinggal maupun untuk investasi.⁵

Konsep penguasaan tanah pada hakikatnya bersifat faktual yang membandingkan pernyataan pada suatu saat. Secara normatif konsep penguasaan bersifat sementara dalam artian masih membutuhkan kembali adanya kepastian

⁴ *Ibid.*,

⁵ *Ibid.*,

hukum lebih lanjut mengenai hubungan antara pihak yang menguasai dengan objek yang dikuasai. Dengan demikian masalah penguasaan tanah tidak dapat diabaikan sama sekali oleh hukum. Untuk sahnya tindakan penguasaan tanah oleh orang asing maka dibutuhkan peraturan perundang-undangan yang bersifat melindungi tindakan penguasaan tanah bersangkutan.

Seperti disebutkan sebelumnya, sejumlah tantangan telah menghambat implementasi perjanjian pinjam nama (*nominee*) di Indonesia. Pelanggaran terhadap persyaratan obyektif Pasal 1320 KUHPerdara tentang sebab-sebab halal dan penjelasan sebab-sebab halal dalam Pasal 1337 KUHPerdara bahwa pengaturan yang dipilih tidak boleh bertentangan dengan hukum menjadi pembenaran mengapa calon saham di Indonesia bisa. Tidak bisa dituntut terlebih dahulu. Hukum untuk pemenuhan atau pelaksanaannya. Sebab, saham bertentangan dengan Pasal 52 ayat (4) UUPT bahwa konsep kepemilikan saham deminiu pleno⁶.

Akibat hukum penguasaan orang asing atas hak milik atas tanah milik warga negara Indonesia melalui kontrak pinjam nama berupa timbulnya, pengubahan, atau hilangnya suatu hubungan hukum tertentu. Kontrak pokok yang disusul dengan kontrak kontrak lain terkait penguasaan tanah oleh pihak asing sebagaimana diuraikakan di atas, menunjukkan bahwa penyelundupan secara legal telah terjadi melalui kontrak-kontrak yang diaktakan. Warga Negara Indonesia yang bertindak sebagai agen lebih jauh lagi, meminjamkan Namanya pada hubungan yang dibatasi

⁶ Ibid.,

oleh pihak luar yang sah yang memberikan keuntungan baginya dan tidak peduli dengan realitas materil pemahaman tersebut.⁷

Hukum kontrak berurusan dengan pembentukan dan pelaksanaan suatu komitmen. Komitmen tersebut merujuk pada pernyataan mengenai kehendak yang akan terjadi atau tidak di masa depan. Secara sederhana, sebuah komitmen dapat diartikan sebagai pernyataan yang dibuat oleh seseorang kepada pihak lain mengenai suatu situasi yang akan terjadi atau dilakukan. Seseorang bertanggung jawab atas komitmennya, yang merupakan pernyataan yang diberikan kepada pihak lain dalam sebuah perjanjian. Komitmen tersebut mengikat dan menimbulkan kewajiban yang harus dipenuhi.⁸

Bagaimana dipahami di atas, keabsahan suatu pemahaman harus memenuhi ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Umum, yang mensyaratkan empat keadaan, khususnya :

- 1) Individu individu yang mengikatkan diri sependapat.
- 2) Cocok untuk mengejar kesepakatan.
- 3) Mengenai suatu mata pelajaran tertentu.
- 4) Alasan yang sah.

Syarat atau ketentuan ketiga dan keempat merupakan keadaan obyektif. Yaitu keadaan yang harus dipenuhi oleh barang atau hal yang diselesaikan. Syarat ke empat menekankan bahwa apa yang diperjanjikan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan syarat ketiga

⁷ *Ibid.*,

⁸ Ridwan Khairandy, 2015, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Sevanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, UII Press, halaman 17.

menyatakan harus ada suatu benda atau hal yang dijanjikan dalam suatu perjanjian. Karena kondisi tujuan tidak terpenuhi, maka pemahaman tersebut tidak valid dan batal. Itu berarti tidak ada selama ini ada kesepakatan dan tidak pernah ada kesepakatan.⁹

Dari keempat keadaan tersebut hendaknya suatu pemahaman memenuhi kaidah-kaidah yang terkandung dalam empat keadaan tersebut yang diurutkan menjadi keadaan emosional dan kondisi tujuan. Istilah subyektif mencakup hal-hal berikut jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan ini:

- 1) Mereka sepakat untuk mengikat diri mereka sendiri
- 2) Kapasitas untuk membuat komitmen
- 3) Kebutuhan obyektif
- 4) Apabila keadaan-keadaan tersebut diabaikan, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan batal, antara lain
- 5) Suatu hal yang spesifik
- 6) Alasan yang sah

Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa pengaturan yang dibuat berdasarkan pernyataan keliru yang menyesatkan atau melanggar hukum adalah tidak sah. Dalam hal ini, pengertian tersebut dipandang sebagai inisial otot perut kosong, dengan alasan tidak semua pengaturan yang dilakukan bersifat membatasi secara hukum. Hanya pengaturan yang sah yang mengikat kedua pemain. Oleh

⁹ Ibid.,

karena itu, pengaturan yang dibuat buat tidak mempunyai kekuatan pembatas karena tidak sah.¹⁰

Perampasan Hak Milik atas tanah oleh orang asing berdasarkan perjanjian pinjaman nama tidak dapat dilakukan, perjanjian itu dianggap tidak sah dan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam ketentuan 1320 KUHPerduta . Kitab undang-undang hukum perdata. Akibat hukum Perampasan kebebasan atas tanah oleh pihak luar berdasarkan pemahaman kredit atau (calon) adalah tidak sah dan batal karena tidak terpenuhinya syarat syarat obyektif sebagai mana di atur dalam pasal 1320 KUHperdata.¹¹

Perjanjian pinjam-meminjam nama termasuk dalam perjanjian-perjanjian khusus dalam KUHPerduta, yang disebut dengan perjanjian tanpa nama. Perjanjian ini sah apabila memenuhi syarat legalitas, akhlak yang baik, dan halal, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Objek perjanjian ini merupakan tanah hak milik yang terdapat dalam UUPA secara rinci disebutkan bahwa warga negara luar tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Apabila suatu perusahaan meminjam namanya untuk mendirikan suatu usaha, maka dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut harus ditetapkan bahwa orang asing berhak mengendalikan hak milik atas tanah tersebut, dalam arti mengurus, mengendalikan, dan mempergunakannya. Jangka waktu penggunaan yang ditentukan untuk mengelola tanah yang milik asing adalah 20 sampai 25 tahun, dan

¹⁰ *Ibid.*,

¹¹ *Ibid.*,

dapat diperpanjang. Namun ia tidak bisa menerbitkannya tanpa batas waktu karena melanggar etika hukum (penyelundupan hukum).¹²

Ketentuan perjanjian pinjam nama lebih lanjut menunjukkan bahwa warga negara Indonesia yang meminjam nama akan memberikan jaminan kepada orang asing dalam bentuk :

1. Surat kuasa untuk menggunakan dan membangun di atas tanah yang diperoleh untuk tujuan komersial atau sebagai tempat tinggal bagi orang asing;
2. Pernyataan bahwa warga negara Indonesia yang menggunakan namanya sebagai jaminan telah menerima dana dari warga negara Indonesia untuk membeli tanah subjek;
3. Wanprestasi adalah kejadian yang sering terjadi dalam perjanjian ketika salah satu atau kedua belah pihak gagal mematuhi ketentuan perjanjian atau gagal mencapai tujuan yang disepakati. Akibatnya, masalah sering berfungsi sebagai sumber utama perselisihan dalam perjanjian.

Perjanjian 'pinjam nama' tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat selain saling percaya antara para pihak, oleh karena itu wanprestasi besar kemungkinan terjadi bahkan ketika ada kesempatan besar untuk mengingkari. Masing-masing dan setiap perjanjian harus diformalkan secara tertulis agar dapat ditegakkan oleh hukum. Selain itu, surat ini menjalin hubungan hukum antara dua

¹² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali, halaman 94.

pihak atau lebih dengan perjanjian itikad baik dengan maksud menimbulkan konsekuensi hukum.

Agar sah secara hukum, surat perjanjian harus dibuat sesuai dengan pedoman khusus. Diantaranya berdasarkan pasal 1321 KUHPerdara yang berbunyi: “Tidak sah akad apabila diberikan karena kesalahan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

Perjanjian dalam perjanjian "pinjam nama" tidak tunduk pada ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara karena kedua pihak mengadakan perjanjian secara sukarela dan saling percaya, bukan sebagai hasil pengawasan atau paksaan dari satu pihak ke pihak lain. Fakta bahwa orang asing memberi penduduk Indonesia kemampuan untuk membeli tanah di bawah yurisdiksi Indonesia melalui kesepakatan "pinjam nama" yang disepakati bersama, meskipun ada larangan hukum Indonesia atas hak kepemilikan asing atas tanah di bawah yurisdiksinya, menjadikan perjanjian ini ilegal.

Menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, adalah ilegal untuk "langsung" atau "tidak langsung" mengalihkan hak milik kepada orang luar karena negara sebagai pemilik tanah diatur dalam UU.¹³

Berdasarkan yang sudah diuraikan maka penulis mengkaji dan membahasnya dengan mengangkat topik yang berjudul **“KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM**

¹³ Aswadi, K., & Sarajudin, S. (2020). “Kekuatan Pembuktian Perjanjian ‘Pinjam Nama’ Antara WNA Dengan WNI Untuk Kepentingan Pembelian Tanah”. *Unizar Law Review*, No.1, halaman 14.

PEMBANGUNAN HOTEL DITINJAU DARI KUHPERDATA (STUDI KASUS NO. 274 / PDT.G / 2020 / PN DPS)”.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebelumnya, penelitian ini akan membahas permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana ketentuan yang mengatur tentang investor asing yang menyalurkan modal usaha pembangunan hotel ?
- b. Bagaimana penyelundupan hukum dalam perjanjian pinjam nama ditinjau dari putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 274 / PDT.G / 2020 / PN DPS ?
- c. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap status kepemilikan ?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus memiliki titik tolak terhadap permasalahan yang diteliti. Bahkan harus terlihat tegas jika permasalahan ada 3 (tiga). Ketiga hal tersebutlah yang menjadi pokok permasalahan yang intisarinnya harus terlibat pada kesimpulan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum tentang investor asing yang menyalurkan modal usaha dalam pembangunan hotel.
- b. Untuk mengetahui bagaimana penyelundupan hukum dalam perjanjian nominee ditinjau dari putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 274 / PDT.G / 2020/ PN DPS.

- c. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim terhadap status kepemilikan.

3. Manfaat penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. Secara Teoritis, penelitian skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian untuk meningkatkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan serta menambah wawasan khususnya mengenai bidang ilmu hukum baik dalam konteks teori dan asas-asas hukum, serta dalam menangani permasalahan perkawinan beda agama yang mulai marak terjadi dalam masyarakat Indonesia.
- b. Secara Praktis, penulisan skripsi ini diharapkan akan menjadi sumbangsih dan bahan masukan terhadap perkembangan hukum positif Indonesia dan memberikan sumbangan pemikiran untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam menangani permasalahan perkawinan beda agama bagi Pengadilan Negeri untuk kepastian hukum khususnya mengenai perkawinan beda agama.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Sesuai dengan judul penelitian yang akan dilakukan yaitu **“Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama oleh Warga Negara Asing dalam Pembangunan Hotel ditinjau dari KUHPerdara (Studi Kasus No. 274 / PDT.G / 2020 / PN DPS)”** maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu :

1. Investor asing adalah individu atau entitas yang berasal dari luar negeri dan melakukan investasi di negara lain. Investasi ini bisa berbentuk pembelian aset seperti saham, obligasi, properti, atau pendirian perusahaan dan pabrik di negara tersebut. Investor asing datang dari negara lain dan berinvestasi di luar negeri untuk berbagai alasan, termasuk diversifikasi portofolio, mencari peluang pertumbuhan yang lebih baik, atau memanfaatkan kebijakan ekonomi yang menguntungkan di negara tujuan. Jenis investasi asing dibagi menjadi 2 (dua) yakni: Investasi Portofolio Asing (Foreign Portfolio Investment/FPI): Melibatkan pembelian sekuritas seperti saham dan obligasi di pasar modal negara tujuan. Investasi ini bersifat lebih pasif dan tidak memberikan kendali langsung atas perusahaan yang diinvestasikan, dan Investasi Langsung Asing (Foreign Direct Investment/FDI): Melibatkan pendirian, pembelian, atau pengendalian langsung atas perusahaan atau aset di negara tujuan. FDI sering kali melibatkan investasi jangka panjang dan membawa teknologi, manajemen, dan keterampilan baru ke negara tersebut.
2. Modal usaha adalah dana atau aset yang digunakan oleh sebuah perusahaan atau individu untuk memulai, menjalankan, dan mengembangkan bisnisnya. Modal usaha mencakup berbagai bentuk aset dan dana yang dibutuhkan untuk mendukung operasional harian serta pertumbuhan jangka panjang suatu usaha. Berikut adalah beberapa komponen utama dari modal usaha:
 - a. Modal Awal: Ini adalah dana yang diperlukan untuk memulai usaha.
Modal awal mencakup biaya untuk pembelian peralatan, bahan baku, sewa

tempat, biaya legal, pemasaran awal, dan kebutuhan lainnya yang diperlukan sebelum usaha mulai beroperasi.

- b. **Modal Kerja:** Modal kerja adalah dana yang digunakan untuk mendanai operasional harian bisnis. Ini termasuk biaya untuk membayar gaji karyawan, membeli persediaan, membayar utilitas, dan menutupi pengeluaran rutin lainnya. Modal kerja yang memadai sangat penting untuk menjaga kelancaran operasional dan arus kas yang sehat.
- c. **Modal Tetap:** Modal tetap mencakup aset jangka panjang yang tidak habis pakai dalam satu siklus operasional. Ini termasuk bangunan, mesin, peralatan, dan kendaraan yang digunakan dalam produksi atau operasional bisnis. Aset ini biasanya memiliki masa manfaat yang panjang dan perlu diinvestasikan di awal.
- d. **Modal Ekuitas:** Ini adalah modal yang diperoleh dari pemilik atau pemegang saham perusahaan. Modal ekuitas mencakup investasi langsung dari pemilik usaha atau modal yang diperoleh melalui penerbitan saham kepada investor. Modal ini tidak memiliki kewajiban pengembalian tertentu dan dianggap sebagai bagian dari kekayaan bersih perusahaan.
- e. **Modal Pinjaman:** Modal ini diperoleh melalui pinjaman dari pihak ketiga, seperti bank, lembaga keuangan, atau investor. Pinjaman ini biasanya harus dilunasi dalam jangka waktu tertentu dan dikenakan bunga. Modal pinjaman memungkinkan perusahaan untuk meningkatkan modal tanpa harus mengorbankan kepemilikan ekuitas.

- f. Modal Ventura: Modal ventura adalah bentuk investasi ekuitas yang diberikan oleh investor ventura kepada perusahaan baru atau usaha kecil yang memiliki potensi pertumbuhan tinggi. Investor ventura biasanya mencari imbal hasil yang tinggi dan sering kali juga memberikan bimbingan dan jaringan kepada perusahaan yang mereka investasikan.
 - g. Modal Risiko: Ini adalah modal yang diinvestasikan dalam proyek atau usaha yang memiliki risiko tinggi, tetapi juga potensi imbal hasil yang tinggi. Investor yang memberikan modal risiko biasanya mencari peluang investasi yang inovatif dan berpotensi mengubah industri.
3. Penyelundupan hukum, atau dalam istilah lain dikenal sebagai "penyalahgunaan hukum" atau "abuse of law," merujuk pada tindakan menggunakan atau memanfaatkan celah-celah atau ketidakjelasan dalam hukum untuk mencapai tujuan yang sebenarnya bertentangan dengan maksud dan semangat hukum tersebut. Meskipun tindakan ini mungkin secara teknis tidak melanggar hukum, namun biasanya dianggap tidak etis atau bertentangan dengan prinsip keadilan dan fair play. Berikut beberapa aspek penting terkait penyelundupan hokum yakni berkaitan dengan Pemanfaatan Celah Hukum: Penyelundupan hukum sering kali melibatkan eksploitasi celah atau kekurangan dalam peraturan hukum. Misalnya, seseorang atau perusahaan mungkin memanfaatkan ketidakjelasan dalam undang-undang perpajakan untuk menghindari pembayaran pajak yang sebenarnya mereka harus bayar dan Tindakan Legal tetapi Tidak Etis: Meskipun tindakan penyelundupan hukum mungkin tidak secara eksplisit melanggar hukum,

tindakan ini sering kali dianggap tidak etis karena bertentangan dengan semangat atau tujuan dari hukum tersebut. Misalnya, menggunakan struktur perusahaan yang rumit untuk menyembunyikan kepemilikan sebenarnya dengan tujuan menghindari regulasi tertentu.

4. Perjanjian, suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri dengan satu orang yang lain atau lebih. Pengertian perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara. Akan tetapi pengertian tersebut kurang lengkap namun disisi yang lain terlalu luas Tidak lengkap karena hanya menyoroti salah satu pihak sedangkan terlalu luas karena kata "perbuatan" tidak semuanya menimbulkan akibat hukum. Maka para ahli berpendapat kemudian menjadi pendapat kebanyakan sarjana/ahli (communis opinio doctorum) disimpulkan pengertian perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat yang menimbulkan akibat hukum." Perjanjian dalam pembuatannya harus mengedepankan asas itikad baik. KUHPerdara dapat ditemukan pada Pasal 1338 Ayat (3) yang menyebutkan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Asas itikad baik atau good faith merupakan asas dalam perjanjian yang sifatnya universal.
5. Investasi ini bersifat lebih pasif dan tidak memberikan kendali langsung atas perusahaan yang diinvestasikan, dan Investasi Langsung Asing (Foreign Direct Investment/FDI): Melibatkan pendirian, pembelian, atau pengendalian langsung atas perusahaan atau aset di negara tujuan. FDI sering kali melibatkan investasi jangka panjang dan membawa teknologi, manajemen, dan keterampilan baru ke negara tersebut.

6. Penyelundupan hukum, atau dalam istilah lain dikenal sebagai "penyalahgunaan hukum" atau "abuse of law," merujuk pada tindakan menggunakan atau memanfaatkan celah-celah atau ketidakjelasan dalam hukum untuk mencapai tujuan yang sebenarnya bertentangan dengan maksud dan semangat hukum tersebut. Meskipun tindakan ini mungkin secara teknis tidak melanggar hukum, namun biasanya dianggap tidak etis atau bertentangan dengan prinsip keadilan dan fair play. Berikut beberapa aspek penting terkait penyelundupan hukum yakni berkaitan dengan Pemanfaatan Celah Hukum: Penyelundupan hukum sering kali melibatkan eksploitasi celah atau kekurangan dalam peraturan hukum. Misalnya, seseorang atau perusahaan mungkin memanfaatkan ketidakjelasan dalam undang-undang perpajakan untuk menghindari pembayaran pajak yang sebenarnya mereka harus bayar dan Tindakan Legal tetapi Tidak Etis: Meskipun tindakan penyelundupan hukum mungkin tidak secara eksplisit melanggar hukum, tindakan ini sering kali dianggap tidak etis karena bertentangan dengan semangat atau tujuan dari hukum tersebut. Misalnya, menggunakan struktur perusahaan yang rumit untuk menyembunyikan kepemilikan sebenarnya dengan tujuan menghindari regulasi tertentu.

C. Keaslian Penelitian

Untuk melihat keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul “Keabsahan perjanjian pinjam nama oleh warga negara asing dalam pembangunan hotel ditinjau dari KUHPerdara (Studi Kasus No. 274 / PDT G / 2020 / PN DPS)”.

Bahwasanya belum dilakukan penulisan skripsi dengan judul di Fakultas

Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, meskipun disisi lain terdapat judul yang sama namun membahas putusan yang berbeda. Penulis meneliti skripsi ini berdasarkan literatur-literatur yang didapatkan di Perpustakaan, peraturan perundang-undangan, undang-undang pokok agraria, undang-undang penanaman modal, yang menyinggung mengenai masalah perjanjian pinjam nama, sumber sumber dari media cetak dan media elektronik.

- a. Ahmad Aman, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2010 yang berjudul Pengaturan Pemegang Saham dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, kemudian kedudukan pemegang saham *nominee* (Pinjam Nama) sebelum dan sesudah adanya larangan undang-undang. Dengan melihat rumusan masalah yang ada, maka dapat dibedakan dengan masalah yang ingin saya angkat dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini saya akan lebih menekankan dalam hal praktik perjanjian pinjam nama di Indonesia menurut KUHPerdara dan penegakan hukum terhadap para pihak yang melakukan perjanjian pinjam nama *nominee* di Indonesia.
- b. Febrina Hafidah Dwi Safitri, Fakultas Hukum Universitas Jember, Tahun 2018 yang berjudul Kepemilikan Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Dalam Perjanjian *Nominee* (Pinjam Nama), skripsi ini membahas tentang bagaimana akibat hukum perjanjian *nominee* antara WNI dan WNA atas penguasaan tanah di Indonesia dan mekanisme penyelesaian sengketa jika warga negara asing menuntut atau meminta hak atas tanah yang dikuasainya.

Perbedaan dengan penelitian ini saya lebih menekankan tentang perlindungan hukumnya dan bagaimana praktik pinjam nama.

- c. Devi Surya putri, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Tahun 2015 yang berjudul Tinjauan Yuridis terhadap Penanaman Modal Investor Asing melalui *Nominee Arrangement* dalam bidang Property. yang dalam kajian ini mengambil kesimpulan pada adanya kekosongan hukum terkait pengaturan *nominee* kepemilikan tanah di Indonesia serta terpangkasnya peran badan penanaman modal dan perizinan provinsi Bali dalam investasi domestik. Perbedaan dengan penelitian ini saya lebih menekankan kasus terkait penyelundupan hukum yang ditinjau dari putusan Pengadilan Negeti Denpasar No. 274 / PDT.G / 2020 / PN DPS.

D. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat penelitian pustaka (Library Research), maka metode yang dipergunakan adalah metode yuridis normatif, untuk memperoleh data yang dikehendaki penelitian ini dengan melakukan telaah bahan pustaka yang nantinya penulis dapat mengetahui lebih dalam.¹⁴

1. Jenis Pendekatan Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini menggunakan penelitian yuridis normatif dengan permasalahan-permasalahan diangkat, dibahas, dan diuraikan sesuai dengan kaidah-kaidah atau norma dalam hukum positif. Dalam penelitian yuridis normatif ini mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-

¹⁴ Sulistyowati Irianto dan Sidharata, 2011, *Metode Penelitian Hukum Kontelasi dan Refleksi*, Jakarta :Yayasan Obor Indonesia, halaman 170.

undang, konsep teoritis, dll.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat penelitian pustaka (Library Research), maka metode yang dipergunakan adalah metode yuridis normatif, untuk memperoleh data yang dikehendaki penelitian ini dengan melakukan telaah bahan pustaka atau data sekunder.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dipakai dalam menjawab persoalan yang telah dirumuskan adalah menggunakan pendekatan perundang-undang (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach).

Pendekatan Undang-undang (statute approach) dilakukan dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan Undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adalah konsistensi dan kesesuaian antara satu undang undang dengan undang undang lainnya atau antara Undang-undang dengan Undang-undang dasar atau antara regulasi dan Undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan suatu sistem yang dihadapi.¹⁵

Pendekatan konseptual (conceptual approach) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam suatu ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 93.

hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isi yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan Sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang dipergunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya ada. Adapun sumber hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi:

Penelitian ini menggunakan jenis data, yang meliputi :

a. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara dalam bentuk undang undang, buku, laporan, dokumen atau lainnya. Data sekunder dalam penelitian hukum ini, yaitu:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat berupa peraturan perundang-undangan. Selain peraturan perundang-undangan, yang termasuk dalam bahan hukum primer yaitu catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU no 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman modal, UUPA, dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan

perjanjian nominee dalam penanaman modal.¹⁶

2) Bahan hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menga memahami dan menjelaskan primer. semua diambil melalui dokumen dokumen resmi, misalnya dari hasil karya, penulusuran internet, jurnal, buku dan sebagainya.

b. Sumber Hukum Islam

Dengan demikian di dalam al-Qur'an juga terdapat ketentuan hukum tentang dasar-dasar bagi adanya anjuran pengembangan modal atau penanaman modal. Ayat-ayat al-Qur'an yang mengandung ketentuan-ketentuan dasar penanam modal adalah:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرَفَاتٍ فَاذْكُرُوا اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ
الْحَرَامِ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَيْتُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّن قَبْلِهِ لَمِن الضَّالِّين

Artinya: Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. Dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat. (QS. Al-Baqarah:19)

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan

¹⁶ *Ibid.*, halaman 142.

melakukan studi kepustakaan yaitu mengumpulkan data dari informasi.

6. Analisis Data

Analisis bahan hukum merupakan suatu metode atau cara untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang diteliti dalam penulisan skripsi ini. Adapun penulisan dalam melakukan analisis terhadap permasalahan ini adalah menggunakan metode deduktif. Metode deduktif yaitu berpangkal pada prinsip dasar. Kemudian peneliti tersebut menghadirkan objek yang hendak diteliti. Proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan proses ini dilakukan dengan cara:

- 1) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- 2) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- 3) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- 4) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah di atas sesuai dengan karakter yang dimiliki oleh ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Berdasarkan hal-hal tersebut maka akan dapat dicapai suatu tujuan untuk menjawab atas suatu permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini sehingga nantinya menghasilkan kesimpulan berdasarkan analisis yang dapat dipertanggung jawabkan dalam skripsi ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pinjam Nama

Terbatasnya hak atas tanah bagi warga negara asing di Indonesia membuat mereka tetap berupaya memiliki hak milik atas tanah meskipun bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Upaya tersebut dikenal sebagai perjanjian nominee atau perjanjian pinjam nama. Perjanjian pinjam nama yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN DPS melibatkan seorang warga negara asing yang meminjam nama seorang warga negara Indonesia di mana mereka saling berjanji bahwa tanah nama WNI tersebut hanyalah dipinjam namanya sebagai formalitas agar terlihat seolah kepemilikan tanah tersebut sah, sedangkan yang berhak menggunakan maupun menguasai tanah tersebut adalah si WNA.

Perjanjian pinjam nama (*innominaat*) atau kadang disebut dikenal dalam sistem hukum *civil law* yang berlaku di Indonesia, banyaknya permasalahan yang timbul dalam suatu perjanjian ini karena perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan penyelundupan hukum (Wicaksono, 2016). Dalam perundang-undangan di Indonesia (KUHPerdara) belum adanya pengaturan secara khusus mengenai perjanjian pinjam nama ini karena perjanjian pinjam nama ini merupakan perjanjian yang dibuat oleh warga negara asing dengan warga negara Indonesia. Perjanjian pinjam nama ini masuk kedalam perjanjian khusus yang ada di KUHPerdara yaitu perjanjian tidak bernama atau sering disebut dengan perjanjian *innominaat*. Perjanjian pinjam nama ini sah dilakukan jika di dalam suatu perjanjian

tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian, etiked yang baik serta kausa yang halal, dan tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang ada. Perjanjian ini yang menjadi objek dari perjanjian pinjam nama ini adalah tanah hak milik yang sudah jelas diatur dalam UUPA bahwa warga Negara Asing tidak boleh memiliki tanah hak milik di Indonesia khususnya di Bali.

Peminjaman nama guna melancarkan bisnisnya, isi dari perjanjian pinjam nama harus memuat bahwa warga Negara Asing dapat menguasai tanah hak milik dalam arti menguasai adalah mengelola, memenect mengontrol, memanfaatkan (Winardi, 2017). Dalam menguasai tanah hak milik oleh warga Negara Asing, sesuai jangka waktu hak pakai (HGB) yang di tentukan adalah 20 sampai 25 tahun dan bisa di perpanjang. tetapi tidak boleh menguasai selama-lamanya, pinjam nama selama-lamanya melanggar etiked baik (penyelundupan hukum).¹⁷

1. Pengertian Perjanjian

Dalam Pasal 1233 KUHPdata sebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang undang, yang dapat ditafsirkan bahwa perikatan lahir karena perjanjian atau undang undang, dengan kata lain undang-undang dan perjanjian adalah sumber perikatan.¹⁸ Menurut Pasal 1313 KUHPdata, Pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari Perumusan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan

¹⁷ Suwanjaya, I. K. G., Sumardika, I. N., & Ujjanti, N. M. P. (2020). "Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Bali". *Jurnal Konstruksi Hukum*, No.2, halaman 384-387.

¹⁸ Satrio, 2000, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 3.

perjanjian dalam Pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*).¹⁹

a. Syarat Sah Perjanjian

Menurut pendapat Subekti yang dikutip oleh Dinda eva dalam Pasal 1320 KUHPeradata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (*causa*) yang halal. Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg* atau *null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.²⁰

¹⁹ *Ibid.*,, halaman 11.

²⁰ Dinda Eva Aprilia, Nur Anggraini Hidayatullah, Muhammad Iswan. (2021). "Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang diberikan Secara Lisan", No.2, halaman

Suatu kontrak atau Perjanjian dibuat harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu, dan
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Pembuatan perjanjian secara tertulis (kontrak) diperlukan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak.²¹

B. Perjanjian pinjam nama

Perjanjian pinjam nama adalah suatu kesepakatan dalam hukum perdata yang menjadi acuan dalam membuat suatu perjanjian yang mengandung asas kebebasan berkontrak. Pasal tersebut berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”²²

Perjanjian pinjam nama dikategorikan sebagai salah satu dari perjanjian Innominaat karena belum dibutuhkan dalam pasal-pasal KUHPerdata. Pinjam nama adalah seseorang yang bertindak untuk nama pihak lain sebagai wakil dalam istilah

²¹ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, halaman 9.

²² Christine dan Purba Natalia, 2006, *Keabsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement*, Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, halaman 45-46.

tersebut digunakan untuk tindakan sebagai agen. Secara implisit, suatu perjanjian nominee memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya perjanjian pemberian kuasa antara dua pihak yaitu Beneficial Owner sebagai pemberi kuasa dan nominee sebagai penerima kuasa yang didasarkan pada adanya kepercayaan dan Beneficial Owner kepada Nominee.
- b. Kuasa yang diberikan bersifat khusus dengan jenis tindakan hukum yang terbatas.
- c. Pinjam nama bertindak seakan-akan sebagai perwakilan dan Beneficial Owner.²³

C. Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Ditinjau Dari KUHPerdata

Perjanjian Pinjam Nama bisa dikatakan perjanjian simulasi atau perjanjian pura-pura yang dilakukan oleh beberapa pihak dalam hal ini Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing bahwa mereka keluar menunjukkan seolah-olah terjadi perjanjian antara mereka, namun sebenarnya secara rahasia mereka setuju bahwa perjanjian yang nampak keluar itu tidak berlaku, ini dapat terjadi dalam hal hubungan hukum antara mereka tidak ada perbuatan apa-apa atau bahwa perjanjian pura-pura itu akan berlaku lain. Jadi ada pertentangan antara kehendak dari para pihak dengan kenyataan keluar. Sehingga perjanjian itu batal demi hukum berdasarkan pasal 1337 KUHPerdata, suatu sebab yang terlarang, dan pihak ketiga yang dirugikan dapat membatalkan hal ini.²⁴

²³ *Ibid.*,

²⁴ Hardja Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Jakarta : Sinar Harapan, halaman .

Menurut pasal 1320 ayat (4) KUHPerdato mengenai syarat sahnya perjanjian, bahwa ada suatu sebab yang halal, sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian bukanlah dimaksud dengan sebab yang halal sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian pada dasarnya tidak dipedulikan²⁵. Yang diperhatikan oleh hukum adalah tindakan orang-orang dalam masyarakat sehingga dalam hal ini sebabkan halo adalah mengenai objek atau isi dan tujuan prestasi yang terkandung dalam perjanjian itu sendiri bukan mengenai sebab yang menjadi latar belakang dibuatnya suatu perjanjian²⁶.

Pembatasan berikutnya dapat juga disimak ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata, yang dengan jelas menyebut kausa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Tidak adanya aturan yang jelas mengenai perjanjian nominee maka perjanjian tersebut dibuat berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Dalam perjanjian nominee yang menjadi objek perjanjian adalah mengenai kepemilikan sesuatu untuk dan atas nama orang lain atau dengan kata lain pinjam nama. Perjanjian nominee ini tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdato, hanya saja Pasal 1338 menegaskan bahwa persetujuan atau perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik dan karena sebab-sebab tertentu dalam prakteknya perjanjian nominee tersebut banyak digunakan untuk melakukan penyeludupan hukum.²⁷

²⁵ *Ibid.*,

²⁶ J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakri, Bandung, halaman 294.

²⁷ Lucky Suryo Wicaksono. (2016). "Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas". *Jurnal Ius Quis Iustum*, No.1, halaman 3-4.

D. Pengaturan Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing

Perjanjian Pinjam Nama (*innominaat*) atau kadang disebut dikenal dalam sistem hukum *civil law* yang berlaku di Indonesia, banyaknya permasalahan yang timbul dalam suatu perjanjian ini karena perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan penyelundupan hukum (Wicaksono, 2016). Dalam perundang-undangan di Indonesia (KUHPerdata) belum adanya pengaturan secara khusus mengenai perjanjian pinjam nama ini karena perjanjian pinjam nama ini merupakan perjanjian yang dibuat oleh warga negara asing dengan warga negara Indonesia. Perjanjian pinjam nama ini masuk kedalam perjanjian khusus yang ada di KUHPerdata yaitu perjanjian tidak bernama atau sering disebut dengan perjanjian *innominaat*.²⁸ Perjanjian pinjam nama ini sah dilakukan jika di dalam suatu perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian, etikad yang baik serta kausa yang halal, dan tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang ada.

Perjanjian ini yang menjadi objek dari perjanjian pinjam nama ini adalah tanah hak milik yang sudah jelas diatur dalam UUPA bahwa warga Negara Asing tidak boleh memiliki tanah hak milik di Indonesia khususnya di Bali. Peminjaman nama guna melancarkan bisnisnya, isi dari perjanjian pinjam nama harus memuat bahwa warga Negara Asing dapat menguasai tanah hak milik dalam arti menguasai adalah mengelola, memeneact mengontrol, memanfaatkan (Winardi, 2017). Dalam menguasai tanah hak milik oleh warga Negara Asing, sesuai jangka waktu hak pakai (HGB) yang di tentukan adalah 20 sampai 25 tahun dan bisa di perpanjang.

²⁸ Ibid.,

tetapi tidak boleh menguasai selama-lamanya, pinjam nama selama-lamanya melanggar etikad baik (penyelundupan hukum).²⁹

²⁹ *Ibid.*,

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan yang mengatur tentang investor asing yang menyalurkan modal usaha dalam pembangunan hotel

Begitu pesatnya perkembangan di bidang perekonomian di bidang perekonomian ditandai dengan munculnya berbagai jenis-jenis usaha seperti usaha dibidang minyak dan gas, pertambangan, perhutanan, teknologi informasi, perhotelan, dan lain-lain.

Menurut Widianaputra definisi hotel adalah suatu jenis akomodasi yang dikelola secara komersial dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan yang ada untuk menyediakan fasilitas pelayanan jasa penginapan, makanan dan minuman serta jasa yang lainnya dimana fasilitas dan pelayanan tersebut disediakan untuk para tamu dan masyarakat umum yang ingin menginap.³⁰

Menurut Sukirno pengertian investasi adalah tindakan mengeluarkan sebuah dana atau modal oleh perusahaan atau individu untuk memperoleh aset produktif dengan harap memberikan keuntungan di masa depan. Aset produktif tersebut dapat berupa peralatan, mesin, properti, saham dan instrumen keuangan lainnya. Investasi asing merupakan kegiatan sebagai langkah mentransformasikan sumber daya potensial menjadi salah satu kekuatan ekonomi riil. Sumber daya yang dimaksud adalah sumber daya daerah yang diolah dan dimanfaatkan guna meningkatkan kemakmuran seluruh rakyat secara adil

³⁰ Widaaputra, 2009, *Akuntansi Perhotelan Pendekatan Sistem Informasi*, Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 16.

dan merata. Dalam paradigma neoklasik penanaman modal asing memiliki peran yang strategis bagi negara berkembang.³¹

Investasi merupakan tindakan investor untuk menginvestasikan dana dengan tujuan mendapatkan keuntungan yang berupa tingkat pengembalian (return on investment). Investasi dapat juga dibedakan antara investasi dalam negeri atau penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan investasi asing / Penanaman Modal Asing (PMA). PMDN merupakan investasi yang dilakukan oleh investor dalam negeri, sementara PMA merupakan investasi yang dilakukan investor asing dengan menanamkan modalnya kepada proyek investasi di Indonesia.³²

Penanaman modal asing adalah penanaman modal yang dilakukan oleh orang asing (foreigner) secara langsung berdasarkan ketentuan Undang-Undang No.1 Tahun 1967 dan yang digunakan menjalankan perusahaan di Indonesia, dalam arti pemilik modal secara langsung menanggung resiko dari penanaman modal tersebut.³³

Investasi asing di Indonesia dapat dilakukan dalam dua bentuk, yaitu investasi portofolio dan investasi langsung. Investasi portofolio dilakukan melalui pasar modal, dengan instrumen surat berharga seperti saham dan obligasi. Sedangkan investasi langsung dikenal dengan Penanaman Modal Asing,

³¹ Putu Krisna Adwitya Sanjaya, I Gusti Ayu Wimba dan I Gede Putu Kawiana. (2019). "Analisis Beberapa Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Penanaman Modal Asing Di Provinsi Bali : Analisis Partial Adjustment Model". Jurnal Krisna, No.2, halaman 133.

³² Mainita. (2019). "Analisis Investasi Asing Langsung Di Indonesia". Jurnal Development, No.2, halaman 121.

³³ *Ibid.*,, halaman 121.

merupakan bentuk investasi dengan jalan membangun, membeli total atau mengakuisisi perusahaan.³⁴

Pada konstitusional, Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 telah menentukan bahwa perekonomian nasional dan kesejahteraan sosial adalah untuk mewujudkan kesejahteraan umum. Berkaitan dengan mencapai sasaran tersebut, pemerintah memberikan prioritas dan arah kebijakan pembangunan salah satunya adalah peningkatan investasi dan ekspor non migas. Arah kebijakan investasi selayaknya mendasari ekonomi kerakyatan berdasarkan asas kekeluargaan dan berlandaskan demokrasi ekonomi untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat sebagaimana ketentuan Pasal 33 UUD 1945 dengan prinsip kebersamaan, efisien berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. Tujuan investasi tersebut ialah mempercepat laju pembangunan di negara tersebut.³⁵

Seperti yang diketahui, investasi asing atau yang juga sering disebut dengan penanaman modal asing merupakan bentuk lain dari perdagangan Internasional, bisa menimbulkan perbedaan kepentingan antara penanam modal (investor) dengan Negara penerima modal (host country). Maka, beberapa Negara termasuk Indonesia pada tahun 1994 bergabung dalam GATT (General Agreement in Tariff and Trade) yang memasukkan perjanjian mengenai peraturan investasi asing yang berkaitan dengan perdagangan yaitu Perjanjian TRIMs (Agreement on Trade Related Investment Measures)³⁶

³⁴ *Ibid.*,.

³⁵ Lis Julianti dan Rika Putri Subekti. (2018). "Standar Perlindungan Hukum Kegiatan Investasi Pada Bisnis Jasa Pariwisata Di Indonesia". Kertha Wicaksana, No.2. halaman 156-166.

³⁶ *Ibid.*,, halaman 158.

Perjanjian TRIMs bertujuan untuk menyatukan kebijakan dari Negara-negara anggota dalam hubungannya dengan investasi asing dan memberikan keamanan dalam perdagangan sesuai dengan prinsip-prinsip GATT. TRIMs melarang pengaturan-pengaturan investasi yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip GATT, sebagai instrument untuk membatasi investasi asing. Peraturan-peraturan dan kebijakan perdagangan yang mempengaruhi investasi asing baik secara langsung maupun tidak langsung masuk dalam ruang lingkup TRIMs.³⁷

Indonesia merupakan negara yang sedang membangun. Untuk membangun diperlukan adanya modal atau investasi yang besar. Kegiatan penanaman modal sudah di mulai sejak tahun 1967, yaitu sejak dikeluarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang penanaman modal asing dan Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang penanaman modal dalam negeri. Keberadaan kedua instrumen hukum itu, diharapkan agar investor, baik investor asing maupun investor domestik untuk dapat menanamkan investasinya di Indonesia. Untuk itu cukup beralasan jika setiap negara saling bersaing untuk menarik calon investor khususnya investor asing (Foreign Direct Investment atau FDI) untuk menanamkan modal di negaranya. Dalam suasana seperti ini peluang yang begitu terbuka di era globalisasi itu agaknya perlu disikapi secara positif. Perdebatan tentang globalisasi itu sendiri hingga saat ini masih terus berlangsung. Namun apa pun alasannya, terjadi globalisasi dalam berbagai hal termasuk dalam penanaman modal suatu dihindari. Perjanjian penanaman modal di pandang memiliki peranan dan arti strategis, karena merupakan instrument yang dapat mendorong peningkatan pembangunan dan

³⁷ *Ibid.*,

kemajuan ekonomi. Dengan perjanjian penanaman modal, negara-negara dapat mendatangkan penanaman modal, negara-negara dapat mendatangkan penanaman modal atau investor asing untuk melakukan kegiatan bisnis dan ekonomi di dalam wilayah dan yurisdiksi negara tuan rumah (host country). Dengan instrument ini, negara asal modal (home country) dengan leluasa menanamkan modal di berbagai sektor dan bidang industri.³⁸

Undang-undang yang mengatur tentang investasi asing yaitu Undang-undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang merupakan instrument hukum investasi di Indonesia juga mengacu kepada TRIMs. Sebelumnya pada tahun 2004 Indonesia mengeluarkan Undang-undang otonomi daerah nomor 32 tentang Otonomi Daerah, yang mendelegasikan wewenang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan urusan investasi. Sedangkan untuk kegiatan investasi asing di daerah belum ada pengaturannya secara khusus, sehingga hanya mengacu kepada Undang-undang nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman modal dan TRIMs saja³⁹

Untuk menunjang perkembangan ekonomi di Indonesia, pemerintah saat ini sedang berupaya untuk menarik lebih banyak minat investor asing untuk menanam modal di Indonesia. Berbagai cara dari mulai pembangunan infrastruktur hingga fasilitas perizinan dibenahi agar semakin banyak pelaku bisnis dari luar negeri yang menanamkan modal di Indonesia. Dengan wilayah yang luas, Indonesia memang membutuhkan banyak modal untuk memastikan seluruh pelosok mendapatkan

³⁸ *Ibid.,.*

³⁹ *Ibid.,.*

pembangunan yang memadai. Terlebih lagi, Indonesia berbentuk kepulauan sehingga pembangunan bisa saja terhambat karena alasan akses dan mobilitas.

Padahal, kekayaan alam dan potensi Indonesia terbilang sangat tinggi. Lokasi strategis juga menjadi keunggulan Indonesia di pasar internasional. Maka dari itu, pemerintah semakin menyadari pentingnya investasi asing dalam perkembangan Indonesia. Selain untuk memanfaatkan wilayah yang luas, investasi asing ini juga bisa mendatangkan banyak dampak positif bagi Indonesia.

Penanaman modal asing di Indonesia pada umumnya terbagi menjadi beberapa sektor. Secara garis besar, investasi asing di Indonesia banyak berfokus pada sektor pembangunan, pariwisata, tambang, transportasi, dan produk.

Sektor tersebut ditentukan sesuai dengan potensi masing-masing daerah di Indonesia. Misalnya saja, pulau seperti Bali dan Lombok bisa menarik minat investor asing di sektor pariwisata karena infrastrukturnya yang sudah cukup memadai. Investor asing bisa menanam modal dengan cara membangun hotel dan tempat wisata.

Ada pula penanaman modal di sektor produk olahan kelapa sawit. Di pulau seperti Sumatra dan Kalimantan, kelapa sawit bisa tumbuh dengan subur. Para investor asing bisa membangun pabrik pengolahan kelapa sawit untuk memajukan perekonomian lokal. Selain itu, bidang yang banyak menjadi sorotan oleh investor asing adalah pertambangan dan sumber daya alam seperti mineral, gas alam cair, batu bara, dan minyak bumi.

Banyaknya potensi tersebut menjadikan investor asing berlomba untuk menanam modal dengan cara mendirikan perusahaan dan pabrik di Indonesia.

Walaupun begitu, investasi asing di Indonesia harus dilakukan dengan tertib dan sesuai dengan undang-undang penanaman modal. Jangan sampai, investasi asing malah merugikan bagi tanah dan bangsa Indonesia di kemudian hari.

Salah satu alasan utama mengapa Indonesia membutuhkan investor asing adalah daya konsumsi masyarakat serta tren ekspor yang masih rendah. Infrastruktur kawasan industri dan sektor penunjang ekonomi tentu saja bisa menghabiskan anggaran yang besar. Sedangkan, Indonesia belum memiliki tabungan yang cukup untuk mendanai pembangunan tersebut dari kantong sendiri. Dengan begitu, pembangunan tidak bisa bertumpu pada investasi dalam negeri saja. Investor asing yang menanamkan modal dengan cara membangun perusahaan atau pabrik di Indonesia diharapkan bisa menyerap tenaga kerja lokal dengan maksimal. Dengan mempekerjakan sumber daya manusia lokal, perusahaan asing yang beroperasi di Indonesia bisa mengedukasi pekerja mengenai kualitas produk, teknologi produksi, dan etos kerja yang baik. Jadi, investasi bukan hanya dilakukan untuk kepentingan ekonomi, tetapi juga membangun investasi intelektual bagi tenaga kerja.

Penanaman modal asing secara otomatis akan meningkatkan jumlah ekspor terutama pada sektor produk. Pada sektor pariwisata, pembangunan tujuan wisata yang pesat akan menarik minat wisatawan asing untuk datang sehingga akan meningkatkan pendapatan devisa negara⁴⁰.

⁴⁰<https://bplawyers.co.id/2017/09/08/perkembangan-manfaat-investasi-asing-di-indonesia/>
[diakses pada 17/07/2024]

Provinsi Bali sebagai daerah pariwisata merupakan tujuan wisata utama para wisatawan domestik maupun mancanegara. Dengan pariwisatanya tersebut banyak pemodal asing masuk ke Bali untuk berinvestasi. Masuknya Indonesia dalam pasar bebas semakin mempermudah akses investor asing dalam melakukan penanaman modal di Indonesia. Namun dalam aplikasinya investor asing maupun investor dalam negeri harus bertanggung jawab secara hukum agar mendapatkan hasil yang optimal bagi investor sendiri maupun negara Indonesia.⁴¹

Kehadiran Penanaman Modal Asing (PMA) jauh lebih pesat dibandingkan dengan Penanaman Modal dalam Negeri. Bahkan ada kecenderungan investasi di daerah Bali didominasi oleh Penanaman Modal Asing. Berdasarkan sumber informasi dari Badan Koordinasi Pasar Modal Daerah Provinsi Bali, Notaris, Lawyer, dan Konsultan Hukum yang ada di Bali. Dimana orang asing dalam melakukan investasi bekerjasama dengan Warga Negara Indonesia yang didalamnya mereka menyusun suatu kontrak Dalam menyusun suatu kontrak mereka meminta bantuan jasa Notaris dan Lawyer. Bentuk kontrak yang dibuat dapat berupa akta notaris atau akta di bawah tangan. Perkembangan investasi asing sangat dibutuhkan oleh bangsa Indonesia karena keberadaan negara asing memberikan dampak positif dalam pembangunan bangsa dan negara sehingga pemerintah Indonesia akan berusaha semaksimal mungkin untuk mendatangkan investor asing⁴²

⁴¹ Aditya Putra Thama. (2014). "Tanggung Jawab Investor Asing Ditinjau dari Undang-undang Penanaman Modal". Kertha Semaya, No.4, halaman 1.

⁴² Melya Sarah Yoseva. (2015). "Hak Istimewa Bagi Investor Asing Dalam Berinvestasi di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal". Kertha Semaya, No.2, halaman 2.

Dalam praktek di masyarakat ada beberapa pola hubungan yang mengatur mereka dan dituangkan dalam suatu kontrak. Dalam penentuan pola hubungan tersebut penerapannya berbeda-beda, dimana beberapa Notaris, Lawyer, dan Konsultan Hukum didalam membantu menyusun kontrak berkaitan dengan Penanaman Modal Asing sangat ditentukan oleh keinginan klien mereka dalam hal ini yaitu investor asing tersebut. Akhirnya terjadilah pilihan perbuatan hukum yang mengarah kepada penyelundupan hukum seperti surat pernyataan pinjam nama, atau atas nama yang dibuat antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia atau adanya pola hubungan dengan dibuatnya perjanjian sewa-menyewa, hutang-piutang, atau surat kuasa. Dari semua contoh tersebut mengandung resiko yang akan menimbulkan persoalan di belakang hari yang pada akhirnya akan merugikan investor. Apabila yang dipilih adalah pola hubungan di mana orang Indonesia dipinjam namanya, perjanjian-perjanjian yang dibuat dapat batal demi hukum karena bertentangan dengan Peraturan dan Undang-Undang Penanaman Modal di Indonesia, atau dengan dibuatnya perjanjian hutang piutang dengan jaminan, apabila orang Indonesia tersebut dapat melunasi hutangnya. Ini mengakibatkan orang asing sebagai investor akan kehilangan asetnya berupa tanah dan bangunan hotelnya. Dalam penentuan jumlah hutang piutang tersebut biasanya direkayasa.

Sesuai dengan tujuan pembangunan nasional, maka dipandang perlu adanya peningkatan penanaman modal baik oleh sektor pemerintah maupun sektor swasta, sebagaimana dinyatakan dalam GBHN dan Repalita antara lain dengan mengikutsertakan masyarakat luas dan pemerintah menciptakan iklim yang

menggairahkan kegiatan investasi. Untuk itu berbagai kebijakan dikeluarkan oleh pemerintah Indonesia untuk mengundang investor ke Indonesia khususnya ke daerah Propinsi Bali⁴³

Penanaman Modal Asing di Indonesia seharusnya sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007, Namun dalam faktanya banyak penanam modal asing yang tidak mengikuti aturan-aturan yang berlaku di Indonesia. Sehingga timbul berbagai macam isu – isu hukum yang berkaitan dengan Penanaman Modal Asing. Menurut jenisnya, investasi dapat dibagi menjadi dua yaitu Direct Investment (Investasi Langsung) dan Indirect Investment (Investasi Tidak Langsung). Direct investment yaitu investor dapat langsung berinvestasi dengan membeli secara langsung suatu aktiva keuangan dari suatu perusahaan. Sedangkan Indirect investment yaitu investor dapat melakukan investasi namun tidak terlibat secara langsung dan cukup dengan memegangnya dalam bentuk saham dan obligasi.⁴⁴

Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, menegaskan salah satu tujuan pembentukan pemerintahan negara adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Amanat itu antara lain telah dijabarkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia serta merupakan amanat konstitusi yang mendasari pembentukan seluruh peraturan

⁴³ Kadek Febby Sara Sitradewi. (2014). “Hak dan Kewajiban Investor Asing Ditinjau dari Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang penanaman modal”. Kertha Semaya, No.3, halaman 2.

⁴⁴ I Gusti Ayu Inten Ardiantari. (2016). “Investasi Asing Sektor Pariwisata di Bidang Perhotelan di Bali”. Kertha Semaya, No.1, halaman 2.

perundang-undangan pada sektor perekonomian Kemampuan pemerintah yang masih terbatas dalam hal permodalan dalam menjalankan perekonomian nasional, maka dibukalah keran masuknya investor asing untuk mendanai sektor-sektor yang dapat menghidupi ekonomi negara, baik yang berasal dari dalam negeri maupun yang berasal dari luar negeri (asing).⁴⁵

Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, menegaskan salah satu tujuan pembentukan pemerintahan negara adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Amanat itu antara lain telah dijabarkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia serta merupakan amanat konstitusi yang mendasari pembentukan seluruh peraturan perundang-undangan pada sektor perekonomian Kemampuan pemerintah yang masih terbatas dalam hal permodalan dalam menjalankan perekonomian nasional, maka dibukalah keran masuknya investor asing untuk mendanai sektor-sektor yang dapat menghidupi ekonomi negara, baik yang berasal dari dalam negeri maupun yang berasal dari luar negeri (asing).⁴⁶

Berdasarkan kebutuhan akan modal untuk pembangunan yang berasal dari investor asing itu, maka harus ada legalitas yang mengaturnya, maka dibuatlah berbagai peraturan yang membolehkan investasi asing hadir di Indonesia. Faktanya, undang-undang dibidang ekonomi itu kesannya lebih bernuansa kapitalis dan liberalistis. Misalnya dalam sektor penanaman modal yang merupakan salah satu sisi penting perekonomian, regulasi yang ada ternyata lebih cenderung membuka

⁴⁵ Ramlan. (2022). "Politik Hukum Penanaman Modal Asing Terkait Dengan Kedaulatan Ekonomi Nasional". Jurnal Notaris Program Studi Kenotariatan Pascasarjana Umsu, No.1, halaman 3.

⁴⁶ *Ibid.*,, halaman 4.

peluang pengelolaan sumber daya alam kepada pihak asing daripada oleh rakyat Indonesia sendiri. Ketentuan tersebut tentunya bertentangan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mengamanatkan penguasaan bidang ekonomi yang terkait dengan hajat hidup orang banyak dikuasai dan dikelola oleh Negara. Aturan-aturan hukum yang memberikan perlindungan dan kemudahan bagi investasi asing di Indonesia bertujuan untuk mensejahterakan negara dengan melihat peluang lebih besar bagi penanaman modal asing. Nyatanya peraturan yang ada tidak selamanya memberi kesejahteraan sebagaimana yang diharapkan, sebaliknya berdampak kerugian jika peraturan-peraturan perundang-undangan itu dibuat oleh negara yang lemah posisi tawarnya. Keuntungan dalam posisi tawar tersebut, biasanya selalu berada pada negara yang secara ekonomi lebih kuat yang diwakili oleh investor asing.⁴⁷

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 itu semestinya tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara hirarkis merupakan norma hukum tertinggi dalam sistem norma hukum yang berlaku di wilayah Republik Indonesia. Artinya UUD Tahun 1945 adalah norma penentu atau parameter untuk mengukur keabsahan (validitas) atas berlakunya norma-norma hukum Negara lainnya yang kedudukannya lebih rendah dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.⁴⁸

⁴⁷ *Ibid.,.*

⁴⁸ *Ibid.,.*

Ada 5 Pola hubungan antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia mengenai pembangunan usaha akomodasi perhotelan di Provinsi Bali, yaitu:

1. Pola Hubungan Pertama

Di dalam pola ini Warga Negara Asing yang ingin mendirikan hotel di Provinsi Bali tidak mengatasnamakan dirinya sebagai pendiri perusahaan atau pemilik hotel, melainkan mengatasnamakan Warga Negara Indonesia yang dipercayainya sehingga di dalam akta pendirian dan ijin usahanya nampak seolah-olah ijin usaha tersebut tidak mempunyai unsur Penanaman Modal Asing (PMA), dan terlihat sebagai penanaman modal swasta nasional Indonesia bahkan usaha perseorangan. Pola hubungan ini dimulai dari investor asing dan orang Indonesia yang datang kepada Notaris dan Lawyer untuk menyampaikan maksud dan tujuannya, yakni ingin membangun hotel di Bali. Investor asing tersebut tidak bersedia melalui prosedur mendirikan dan menjalankan perusahaan dengan fasilitas Penanaman Modal Asing dan menginginkan segala sesuatunya atas nama orang yang dipercayainya. Dalam keadaan tersebut, para Notaris dan Lawyer diminta untuk membantu menyusun kontrak – kontrak yang dapat mengamankan kedua belah pihak. Bentuk kontrak dan perjanjian yang dibuat bervariasi terutama berkaitan dengan judul dan isinya, yaitu dalam bentuk otentik dan di bawah tangan.

Dokumentasi yang ada pada pola hubungan pertama ini sering dibuat oleh Notaris dan Lawyer yaitu sebagai berikut:

- a) Perjanjian Kerjasama; Antara investor asing dengan Warga Negara Indonesia (dokumen inti)
- b) Akta Pendirian Usaha Hotel pada umumnya yang dibuat adalah:
 - 1) Akta Pendirian Usaha Perseorangan;
 - 2) Akta Perseroan Komanditer (CV – Commanditaire Vennootschap);
Akta-akta tersebut dibuat dalam bentuk akta otentik dan dibuat oleh notaris selaku pejabat yang berwenang.
- c) Akta Pendirian tersebut dilengkapi dengan ijin mendirikan hotel.
- d) Akta Jual Beli Tanah dalam hal ini dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tanah mana atas nama orang Indonesia (penduduk Indonesia) dengan alas hak: Hak Milik.
- e) Akta Sewa Menyewa dibuat dalam bentuk di akta otentik atau di bawah tangan, antara investor asing sebagai pihak penyewa dengan orang Indonesia yang dipercayainya sebagai pihak yang menyewakan.
- f) Perjanjian Hak Pakai Tanah (Rights of Use Agreement of the Land) dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan.
- g) Surat Kuasa Menjual (dalam bentuk akta otentik dan di bawah tangan).
- h) Surat Pernyataan (Letter of Declaration) dari pihak Warga Negara Indonesia bahwa tanah dan bangunan hotel adalah milik investor asing.
- i) Perjanjian Pinjaman (Loan Agreement) antara investor asing sebagai kreditur dan orang Indonesia yang atas nama sebagai debitur.

j) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggunga oleh Kepala Kantor Pertahanan atas nama investor asing.

Investor asing mempunyai hak untuk mengelola dan mengatur manajemen serta berhak penuh atas segala aset dari hotel termasuk tanah dan bangunannya. Kewajibannya yaitu investor asing harus membayar pajak, retribusi, gaji karyawan, hutang, pengeluaran hotel lainnya. Pihak Warga Negara Indonesia yang dipercayai mempunyai kewajiban membantu pengurusan ijin-ijin hotel yang diperlukan, menandatangani segala surat-surat yang diperlukan oleh investor asing tersebut, selanjutnya bersedia namanya digunakan untuk ijin hotel termasuk selaku atas nama didalam Sertifikat Hak atas Tanah dimana hotel berdiri. Adapun haknya berupa kompensasi yang ditentukan besar jumlahnya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Pada pola hubungan ini dikenal sebagai pola hubungan Pinjam Nama.

2. Pola Hubungan Kedua

Dalam pola ini investor asing memilih bentuk usaha akomodasi hotelnya adalah Perseroan terbatas biasa (non PMA) dimana Direktur, Komisaris, dan Pemegang Sahamnya adalah Warga Negara Indonesia berdasarkan pada trustee agreements atau nominee agreements. Dalam pola ini, perjanjian – perjanjian yang dibuat adalah:

- a) Perjanjian nominee (pinjam nama)
- b) Pengakuan hutang

c) Perjanjian gadai saham⁴⁹ Pola Hubungan Ketiga

3. Pola Hubungan Ketiga

Dalam pola ini, Warga Negara Indonesia yaitu sebagai pemilik usaha. Karena mengingat kekurangan modal usaha, kemudian melakukan pengikatan dengan Warga Negara Asing untuk memasukkan modal ke dalam badan usaha miliknya tersebut. Dalam hal ini usaha hotel telah berjalan dan perijinan hotel termasuk aset hotel baik itu tanah dan bangunan maupun barang bergerak lainnya atas nama pengusaha Indonesia. Pola hubungan ini terjadi pada saat investor asing tertarik untuk memasukkan sejumlah modal dengan kompensasi pemberian keuntungan seperti yang ditawarkan oleh pihak Warga Negara Indonesia selaku pemilik hotel. Untuk melindungi investasi atau modal asing tersebut, dibuatlah surat-surat atau akta-akta seperti Surat Pernyataan Pemasukan Modal, Akta Perjanjian Kerjasama dengan menyebutkan kompensasi yang tetap dapat dinikmati oleh investor asing tersebut.

Pola hubungan hukum ini muncul sebagai akibat tidak terfasilitasinya para investor asing yang ingin mempunyai usaha hotel di Bali lewat fasilitas Penanaman Modal Asing. Pada umumnya, investor asing menginginkan prosedur yang sederhana seperti yang terdapat pada pola ini. Pada pola hubungan ini, pemilik hotel menawarkan dua perjanjian untuk mengamankan investornya, yaitu:

a) Surat Pernyataan Pemasukan Modal;

⁴⁹ Fuady Munir, 1997, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Bandung: PT. Citra Aditya, halaman 109.

b) Perjanjian Kerjasama.

Pada perjanjian kerjasama tersebut biasanya dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik. Dalam pola hubungan ini, dapat dibuat di bawah tangan terutama para investor asing yang melakukan pengurusan ke pengacara dan bukan ke notaris. Pada pola hubungan ketiga ini dalam praktek sering disebut dengan “Pola Pemasukan Modal”.

4. Pola Hubungan Keempat

Pada pola ini investor asing melakukan pemberian bantuan pinjaman sejumlah dana investasi untuk modal pembangunan hotel di Bali dengan beberapa penawaran kepada orang Indonesia. Syarat-syarat untuk dapat melakukan penawaran pinjaman yaitu sebagai berikut:

- a) Manajemen pengelolaan bersama antara orang Indonesia dengan investor asing dengan pembagian keuntungan dan resiko kerugian yang ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak;
- b) Pinjaman penuh dimana pihak orang Indonesia diberi pinjaman sejumlah dana oleh investor asing, tanpa ikut campur dalam manajemen pengelolaan hotel. Dimana investor asing meminta jaminan berupa tanah beserta bangunan hotel dan seluruh aset-aset hotel.

Tata cara atau proses dalam pola hubungan ini, antara lain:

- a) Pihak Warga Negara Indonesia mengajukan proposal dan mempresentasikan rencana hotel yang akan dibangun atau dibeli;
- b) Apabila proposal lewat tim penilai disetujui maka selanjutnya dibuatlah MOU (Memorandum of Understanding) atau Kesepakatan

- c) Perjanjian Kerjasama (Joint Venture);
- d) Perjanjian Pengakuan Hutang;
- e) Perjanjian pengikatan terhadap jaminan, khususnya yang berkaitan dengan tanah dan aset-aset bangunan yang terdiri dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (Akta PPAT) dengan Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Fiducia.

Dalam praktek bisnis, pola hubungan ini sering disebut dengan “Pola Pemberian Pinjaman Dana”.

5. Pola Hubungan Kelima

Pola hubungan hukum ini yaitu melalui fasilitas Penanaman Modal Asing (prosedur perijinan PMA yang ditetapkan BKPM atau BKPMMD), dimana investasi asing wajib mengikuti ketentuan dan Undang-Undang yang ditetapkan oleh Pemerintah. Dalam pola hubungan hukum ini sudah terlihat jelas aturan-aturan dan prosedur yang berlaku. Di dalam pola hubungan penanaman modal asing ini terdapat pengaturan mengenai hak dan kewajiban antara investor asing dengan pihak Warga Negara Indonesia di dalam akta pendirian Perseroan Terbatas dalam Fasilitas Penanaman Modal Asing dengan mentaati UU Penanaman Modal Asing aturan Penanaman Modal Asing lainnya. Pada pola hubungan ini dikenal dengan istilah “Pola Penanaman Modal Asing (PMA).

Semakin tinggi minat penanam modal untuk menanamkan modalnya di Indonesia dimana salah satu faktor penyebabnya adalah perlakuan yang adil dan tidak diskriminatif dari Pemerintah Indonesia, maka akan meningkatkan

pertumbuhan ekonomi secara nasional. Hal ini tentu saja akan berimbas pula pada meningkatnya kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.⁵⁰

Manfaat Investasi Asing :

- a) **Pertumbuhan Ekonomi:** Investasi asing dapat membantu meningkatkan pertumbuhan ekonomi suatu negara dengan menyediakan modal yang diperlukan untuk proyek-proyek besar.
- b) **Penciptaan Lapangan Kerja:** Proyek investasi asing seringkali melibatkan pembangunan pabrik atau fasilitas lainnya, yang berkontribusi pada penciptaan lapangan kerja bagi penduduk setempat
- c) **Transfer Teknologi:** Investor asing seringkali membawa teknologi canggih dan inovasi ke negara yang diinvestasinya, meningkatkan kapasitas teknologi lokal.
- d) **Diversifikasi Ekonomi:** Investasi asing dapat membantu diversifikasi sektor ekonomi suatu negara, mengurangi ketergantungan pada sektor tertentu⁵¹.

Kebutuhan akan modal merupakan salah satu masalah yang dihadapi oleh pemerintah Indonesia dalam rangka mengoptimalkan potensi yang dimiliki Negara Indonesia. Kebutuhan akan modal ini tidak mungkin dapat dipenuhi oleh pemerintah dan penanam modal dalam negeri, sehingga penanaman modal asing mutlak diperlukan. Penanaman modal asing tidak hanya membawa modal saja,

⁵⁰ Anindita, S. R., & Parwata, I. G. N. (2019). "Pola Hubungan Kontrak dalam Penanaman Modal Asing di Bidang Perhotelan di Bali". *Kertha Semaya*, No.1, halaman .

⁵¹ <https://ekonomi.uma.ac.id/2023/12/06/peran-investasi-asing-dalam-pembangunan-ekonomi-negara/> (diakses pada 17/7/2024)

tetapi juga teknologi, manajemen/ pengelolaan perusahaan yang baik yang dapat diserap dalam rangka meningkatkan kualitas sumber daya manusia Indonesia.

Pengaturan penanaman modal di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 telah mengakomodir berbagai kepentingan yang menyangkut penanaman modal, termasuk didalamnya tidak adanya diskriminasi antara penanam modal asing dengan penanam modal dalam negeri dan dihindarinya nasionalisasi terhadap penanaman modal asing. Namun demikian ketentuan tentang penanaman modal asing langsung (*foreign direct investment*) merupakan hlm yang menunjukkan bahwa penanaman modal asing tetap harus mengikuti ketentuan- ketentuan yang berlaku di bidang penanaman modal asing di Indonesia.⁵²

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal merupakan perwujudan untuk lebih mengakomodir berbagai kepentingan baik kepentingan dalam negeri maupun kepentingan asing, khususnya yang menyangkut perlakuan yang sama antara penanam modal asing dengan penanam modal dalam negeri,² kepastian dan perlindungan hukum bagi para penanam modal (investor), baik investor asing maupun investor dalam negeri dengan tetap memperhatikan kepentingan ekonomi nasional.

Pengaturan penanaman modal asing dalam UUPM ditegaskan pada Pasal 1 angka 3 yang menyatakan Penanaman modal asing adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang

⁵² Irianto, S. (2016). "Pentingnya Penanaman Modal Asing Dan Pengaturannya Di Indonesia". Jurnal Ilmiah Hukum Dan Dinamika Masyarakat, No.1, halaman .

dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri.⁵³

B. Penyelundupan Hukum Dalam Perjanjian Pinjam Nama Pada Pengadilan Negeri Denpasar No. 274 / PDT G / 2020 / PN DPS

Arus globalisasi yang terjadi saat ini meningkatkan berbagai persaingan di bidang bisnis. Perkembangan globalisasi tersebut tentunya tidak saja mengakibatkan kompetisi persaingan bisnis pada tingkat lokal saja, akan tetapi juga persaingan bisnis pada tingkat internasional. Salah satu perkembangan bisnis yang terjadi adalah di bidang industri pariwisata, beberapa daerah tujuan wisata yang ada di Indonesia telah diakui keindahan dan kemolekannya oleh wisatawan manca negara (Wisman).

Salah satu daerah yang menjadi tujuan wisatawan manca negara di Indonesia adalah Pulau Dewata (Bali). Pulau Bali termasuk salah satu objek wisata yang ada di Indonesia dan keindahannya juga telah diakui oleh dunia internasional. Perkembangan industri pariwisata di Bali tidak hanya melibatkan pengusaha-pengusaha lokal yang berasal dari Bali saja, melainkan juga melibatkan beberapa warga negara asing (investor) asing. Tingginya kunjungan wisatawan di daerah Bali menyebabkan beberapa investor asing mulai melirik daerah Bali untuk berinvestasi, khususnya untuk kegiatan usaha yang berkaitan disektor pariwisata, seperti perhotelan, hiburan dan lain sebagainya.

⁵³ Ide bagus Made Ariyoga, Dewa Gede Rudy. "Analisis Terhadap Perjanjian Nominee Sebagai Penyelundupan Hukum Dalam Kepemilikan Usaha Akomodasi Wisata di Provinsi Bali". Jurnal Kertha Desa, No.8, halaman 670-683.

Kegiatan industri disektor pariwisata tentunya berdampak bagi hukum pertanahan, diantaranya masalah sewa menyewa tanah, jual beli tanah yang dilakukan oleh warga negara asing. Prinsipnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria secara tegas melarang warga negara asing atau Badan Hukum Asing (BHA) untuk memiliki hak-hak atas tanah, sebagai pencerminan dari asas nasionalitas yang dianut didalamnya.

Harus diakui bahwa globalisasi telah mengubah berbagai aspek kehidupan (politik, ekonomi, sosial, budaya termasuk hukum) masyarakat dunia.⁵⁴ Globalisasi di satu sisi ditandai dengan terbukanya investasi asing masuk dalam sebuah negara, termasuk Indonesia. Pada sisi lain berdampak negatif terhadap kepemilikan dan penguasaan tanah Warga Negara Indonesia (WNI).⁵⁵

Peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan cenderung mendorong terjadinya kepemilikan tanah hak milik oleh orang asing. Peraturan tersebut, misalnya perizinan pemindahan hak, kemudahan perolehan tanah, PPJB, perantaraan penggunaan tanah, harta bendadalam perkawinan, izin majelis kehormatan notaris, izin tempat tinggal bagi orang asing, dan bangun guna serah.⁵⁶

Putusan pengadilan tidak seperti yang diharapkan dalam menghadapi peristiwa konkret terindikasi adanya beberapa putusan yang belum sejalan dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Putusan demikian, mungkin juga

⁵⁴ Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin, 2010, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perespektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama, halaman 86.

⁵⁵ Sahroni, M. (2018). "Akibat Hukum Hak Menguasai Tanah Oleh Orang Asing Dengan Menggunakan Nama Orang Lain (Studi Putusan No: 82/PDT. G/2013/PN. DPS)". *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, No.1, halaman 103-132.

⁵⁶ *Ibid.*,.

disebabkan belum diaturnya lembaga/ tatacara penertiban tanah demi tegaknya ketentuan Pasal 21 ayat (3), Pasal 26 ayat (2), dan Pasal 27 huruf a angka 4 UUPA.⁵⁷

Menindaklanjuti ketentuan hak-hak atas tanah bagi orang asing yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas tanah, ditindak lanjuti dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996.⁵⁸

Seiring dengan arus globalisasi dan bisnis yang terus mengalami perkembangan, khususnya perkembangan bisnis dibidang pariwisata tidak jarang terjadi penyelundupan hukum oleh Warga Negara Asing terkait dengan kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah di Indonesia. Berbagai cara dilakukan untuk menguasai tanah di Indonesia. Misalnya, untuk memperoleh hak milik atas tanah dan penguasaan hak atas tanah oleh orang asing dilakukan dengan menggunakan nama orang lain. Praktek pinjam nama oleh orang asing yang bertujuan untuk memperoleh hak atas tanah di daerah Bali telah berlangsung lama.⁵⁹

Ketentuan hukum formal yang diatur oleh Peraturan Pemerintah tersebut kurang sesuai dengan keinginan dari Warga Negara Asing dalam berinvestasi di bidang tanah di Negara Indonesia. Sehingga menyebabkan terjadi beberapa

⁵⁷ *Ibid.,.*

⁵⁸ *Ibid.,.*

⁵⁹ *Ibid.,.*

penyelundupan hukum oleh Warga Negara Asing dengan berbagai cara, pada umumnya dengan membuat perjanjian dengan warga negara asing sebagai penerima kuasa dan warga negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI) sebagai pemberi kuasa, yang memberikan kewenangan kepada warga negara asing untuk menguasai hak atas tanah dan melakukan segala perbuatan hukum terhadap tanah tersebut, yang secara yuridis dilarang oleh UUPA.⁶⁰

Cara lain yang digunakan oleh warga Negara asing adalah dengan pinjam nama, di mana WNA merupakan pemodal kemudian menjadikan orang lokal sebagai pembeli untuk selanjutnya bertindak menguasai hak atas tanah. Akan tetapi, pada dasarnya kepemilikan hak atas tanah tersebut ditujukan kepada WNA. Artinya dalam praktek pinjam nama terkait dengan kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing tersebut terdapat upaya untuk mengelabui pemerintah, yakni dengan cara meminjam nama orang lokal (Indonesia).⁶¹

Hak milik atas tanah sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat yang sedang membangun ke arah perkembangan industri. Tanah yang merupakan kebutuhan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal seperti keterbatasan tanah baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan perniagaan

⁶⁰ *Ibid.,.*

⁶¹ *Ibid.,.*

dan objek spekulasi, di lain pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat⁶²

Adapun Indonesia menganut asas nasionalitas dalam sistem pertanahan, sebagaimana Pasal 121 ayat (1) jo. Pasal 26 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa “Hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama Warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan”. Oleh karena itu hak milik atas suatu tanah tidak dapat diberikan dan/atau dimiliki oleh warga asing dan maupun pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum. Jadi, dengan adanya asas nasionalitas tersebut dalam UUPA mempertegas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah.⁶³

Dengan kata lain bagi Warga Negara Asing berlaku larangan terhadap kepemilikan atas tanah dengan hak milik, serta berlaku pula bagi setiap badan hukum yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah. Hukum tanah nasional tidak mengizinkan warga negara asing memiliki hak milik atas tanah di wilayah Indonesia, dan hanya warga negara Indonesia sajalah yang berhak untuk memiliki tanah dengan hak milik di seluruh wilayah yang ada di Indonesia. Ketentuan asas kebangsaan atau asas nasionalitas memberikan batasan dalam lalu lintas tanah ini yang

⁶² Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1.

⁶³ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

mengakibatkan terdapat perlakuan yang berbeda atas benda tanah dan benda bukan tanah.

Teori-teori hukum kodrat dapat dibedakan menjadi dua macam. Pertama, teori yang menitikberatkan kepada manusia sebagai diri sendiri, dengan memberi tempat yang mutlak dan kokoh pada tanah. Kedua, teori hukum kodrat yang hanya menitikberatkan pada kodrat manusia sebagai individu. Suatu realitas, sebelum manusia ada, tanah sudah ada. Tanah bagi manusia suatu syarat mutlak. Tidak terdapat manusia kalau tidak ada tanah. Realitas inilah yang digunakan orang Romawi sebagai asas kodrat bagi hubungan antara manusia dengan tanah. Dengan kata lain, tiap-tiap manusia memiliki hak sama terhadap tanah. Tetapi disadari juga, suatu realitas yang juga kodrat, tanah itu berada dalam jumlah yang terbatas dan tertentu. Sehingga ada kalanya, jumlah manusia akan melebihi batas itu. Dalam keadaan ini, setiap manusia tidak mempunyai hubungan langsung dengan tanah.⁶⁴

Kaidah paling mendasar sebagai acuan kebijakan pertanahan di Indonesia adalah alinea keempat Pembukaan UUD RI 1945, yang berbunyi, kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum.⁶⁵

Dasar fundamental atau sendi-sendi dasar yang terdapat dalam kata ‘melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia’, sebagaimana ditegaskan dalam Pembukaan UUD RI 1945, memiliki makna, negara

⁶⁴ Sumarja, F. X. (2012). “Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing, Sebuah Tinjauan Yuridis-Filosofis”. Indepth Publishing, No.1, halaman 40.

⁶⁵ *Ibid.*,

atau pemerintah mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk melindungi seluruh sumber-sumber kehidupan bangsa Indonesia, guna kesejahteraan seluruh rakyat. Negara memiliki tugas dan tanggung jawab untuk melindungi bumi (tanah) Indonesia guna mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat. Perumusan Pasal 33 Ayat (3) UUD RI 1945.⁶⁶

Penguasaan tanah oleh pihak asing tidak bisa dihindari. Hal itu mengingat mobilitas dan jumlah pihak asing yang masuk ke wilayah Indonesia terus meningkat pada era globalisasi dewasa ini. Apalagi seiring perubahan politik pada Orde Baru, banyak tanah justru dikuasai seke-lompok pemodal asing. Kondisi itu tampak dari berbagai regulasi yang dikeluarkan pemerintah, seperti kebijakan deregulasi Oktober 1993 yang menyederhanakan proses pemberian HGU dan HGB. Sehingga, pihak yang diuntungkan oleh kebijakan pemerintah pada masa Orde Baru sampai tahun 2005 adalah perusahaan besar swasta dan pemerintah sendiri, yang berorientasi pada pertumbuhan ekonomi.⁶⁷

Pihak asing yang masuk ke Indonesia itu, selain mempunyai tujuan wisata, juga berupaya menanamkan modal untuk usaha dengan menguasai tanah. Hal ini terindikasi dengan banyaknya pihak asing yang menguasai tanah di beberapa tempat di Indonesia, di antaranya di Provinsi Bali.⁶⁸

Lebih jauh, Erman Rajaguguk menyatakan, industrialisasi dan majunya perdagangan membutuhkan tanah, baik di desa-desa maupun kota-kota Jawa dan luar Jawa. Masalah pertanahan semakin hari akan semakin banyak jika hukum

⁶⁶ *Ibid.*,

⁶⁷ *Ibid.*,

⁶⁸ *Ibid.*,

pertanahan kita tidak mampu memainkan peranannya. Pihak yang lemah yang sebagian besar adalah rakyat kecil akan memikul beban pembangunan tersebut. Persaingan perdagangan internasional dapat membawa implikasi negatif bagi hak-hak buruh, perlindungan lingkungan hidup, hak-hak atas tanah, dan perlindungan konsumen.⁶⁹

Kondisi tersebut membutuhkan perangkat peraturan perundang-undangan yang dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak asing, yang menguasai tanah di Indonesia. Dalam hal kepastian hak atas tanah dimaksud, saat ini, ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, yaitu Pasal 42 dan 45 UUPA. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing (BHA) yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat diberikan hak pakai dan hak sewa untuk bangunan. Ketentuan lebih lanjut untuk memberikan hak atas tanah kepada pihak asing, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996. Pada tingkat Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 7 Tahun 1996 *juncto* PMNA/KBPN Nomor 8 Tahun 1996 telah pula diterbitkan. Praktikanya, peraturan-peraturan tersebut terindikasi tidak dapat dilaksanakan secara efektif. Pihak asing justru melakukan praktik-praktik penguasaan tanah melalui cara penyelundupan hukum.⁷⁰

Perolehan tanah dengan cara penyelundupan hukum biasanya diikuti dengan peruntukan tanah, yakni untuk pembangunan rumah, hotel, atau vila. Sehingga,

⁶⁹ *Ibid.*,

⁷⁰ *Ibid.*,

persoalannya bukan lagi tentang hak atas tanah yang dapat diberikan kepada pihak asing. Tetapi, terkait penguasaan hak atas tanah oleh pihak asing yang dilarang undang-undang. Artinya, ada kegagalan atau ketidakmampuan hukum tanah di Indonesia dalam mengatur penguasaan tanah bagi pihak asing. Padahal sejak masa penjajahan Belanda hingga saat ini, aturan larangan penguasaan tanah hak milik oleh pihak asing telah dibuat. Yakni, aturan larangan pengasingan tanah (*Grond Vervreemding Verbod Stbl. 1875-179*), Peraturan Daerah DIY Nomor 5 Tahun 1954 tentang Hak atas Tanah di DIY, Pasal 9 dan 26 UUPA, dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.⁷¹

Menurut Yusriyadi, struktur hukum di Indonesia ibarat sarang laba-laba. Untuk menciptakan keteraturan di Indonesia, banyak peraturan perundang-undangan diperlukan. Khusus pelaksanaan Pasal 26 UUPA, hal itu seharusnya dilaksanakan dengan peraturan pemerintah. Tetapi hingga saat ini, peraturan pemerintah itu belum ada. Meskipun telah ada aturan tetapi karena sifat penegakannya rapuh, peraturan perundang-undangan tetap tidak mampu menyelesaikan persoalan di masyarakat, khususnya penguasaan tanah hak milik oleh pihak asing. Pasal 50 Ayat (1) UUPA mengamanatkan, ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Ketentuan pasal inipun belum juga dilaksanakan hingga saat ini. Terbukti dalam Program Legislasi Nasional (Prolegnas) Tahun 2010-2014, Rancangan Undang-Undang Hak Milik atas Tanah tidak muncul. Rancangan Undang-Undang Hak Milik atas Tanah

⁷¹ *Ibid.*,

seharusnya mengatur secara tegas dan rinci mengenai larangan penguasaan tanah hak milik oleh pihak asing.⁷²

Atas dasar kelemahan yang ada, pembenahan dari sisi aturan hukum dan juga sisi masyarakat diperlukan adanya. Dari sisi hukum, peraturan pemerintah sebagai pelaksana amanat ketentuan Pasal 26 UUPA sangat diperlukan. Sehingga, ada lembaga yang melaksanakan, mengontrol, atau mengawasi ketentuan larangan penguasaan tanah hak milik oleh pihak asing. Dalam peraturan pemerintah tersebut, setidaknya, memuat pajak tinggi bagi keluarga yang suami atau isterinya WNA yang mau beli tanah hak milik atas nama WNI, kalau sumber dana dari WNA. Jika sumber dana dari WNI, WNA harus membuat surat pernyataan tidak akan mengaku tanah hak miliknya. Hal yang tak kalah penting adalah pengaturan pengenaan sanksi, berupa denda dan pidana, bagi WNI yang dipinjam namanya untuk membeli tanah hak milik.⁷³

Lebih jauh lagi, pemerintah disarankan segera menyusun undang-undang yang mengatur hak milik atas tanah sesuai amanat Pasal 50 Ayat (1) UUPA. Pembahasan ini muncul dalam rancangan undang-undang (RUU) Hak-Hak atas Tanah yang juga masuk dalam program legislasi nasional. Sementara dari sisi masyarakat, pembinaan dan peningkatan kesadaran hukum terhadap masyarakat perlu dilaksanakan, tak terkecuali para penegak hukum. Pembenahan moralitas para penegak hukum juga menjadi hal yang tak kalah penting untuk dilakukan. Terakhir, negara dalam hal ini pemerintah harus bertanggung jawab terhadap masyarakat

⁷² *Ibid.*,

⁷³ *Ibid.*,

untuk mendapatkan pemenuhan kebutuhan dasar hidup dan akses terhadap keadilan.⁷⁴

Namun demikian, hal tersebut seakan-akan bukanlah sebagai kendala bagi warga negara asing untuk berinvestasi dengan cara diluar ketentuan yang berlaku. Indonesia sebagai salah satu destinasi pariwisata wisatawan mancanegara yang diyakini menjadi faktor ramainya investor yang masuk untuk berinvestasi disektor pariwisata. Saat ini akta notariil bahkan bisa menjadi senjata bagi orang asing dalam menguasai tanah di Indonesia, sehingga hal ini telah melewati batasan-batasan ketentuan peraturan perundang-undangan. Salah satunya terdapat dalam kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps dimana terjadi jual beli antara seorang WNI dengan WNA melalui seorang Notaris di Kabupaten Badung dimana hal tersebut sudah jelas dilarang oleh undang-undang untuk seorang WNA untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Dalam putusan tersebut Hakim memutuskan membatalkan akta-akta notaris berupa perjanjian sewa menyewa dan Akta Perikatan/Ikatan Jual Beli (PPJB) antara WNI selaku penjual dan WNA sebagai pembeli. Hakim berpendapat bahwa Akta Notariil tersebut merupakan perjanjian antara WNI dan WNA yang dalam istilah hukumnya disebut dengan perjanjian Nominee. Maka dengan permasalahan tersebut tulisan ini akan meneliti lebih lanjut apakah PPJB tersebut berisikan perjanjian Nominee atau hanya jual beli antara WNA dengan WNI yang sudah jelas dilarang oleh UUPA.

⁷⁴ *Ibid.*,

Menurut UUPA diatur bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tidak dapat diberikan kepada orang asing atau badan hukum asing. Bagi warga negara asing dan badan hukum asing yang berkudukan di Indonesia dapat diberikan hak pakai. Sesuai dengan jenisnya badan hukum dibedakan pula antara badan hukum public dan badan hukum privat/keperdataan. Badan hukum yang bersifat public (perwakilan negara asing, perwakilan badanbadan internasional) dan yang bersifat keperdataan.⁷⁵

Namun dalam hal yang sangat khusus orang-orang asing boleh menguasai dan menggunakan tanah dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan itupun sangat terbatas hanya diperbolehkan selama 1 (satu) tahun yaitu bagi warga negara Indonesia yang berganti kewarganegaraan dan orang-orang asing yang memperolehnya melalui pewarisan Ab Intestato.

Jadi, untuk warga negara asing sama sekali tidak terbuka kemungkinan untuk mendapatkan hak atas tanah dalam system hukum pertanahan, kecuali hak pakai. Demikian pula halnya bagi badan hukum asing. Akan tetapi bagi orang asing dalam hal ini Investor Asing dapat memiliki tanah di Indonesia melalui perusahaan nasional dalam rangka penanaman modal asing (PMA) berdasarkan system hukum di Indonesia. Untuk tempat tinggal, orang asing dapat menyewa rumah milik orang Indonesia ataupun jika ingin membangun rumah sendiri, dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan hak pakai atau hak sewa. Hak sewa untuk bangunan dan hak pakai menurut

⁷⁵ Maria S.W Sumardjo, 2008, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Kompa, halaman 44.

hukumnya dapat diberikan dengan jangka waktu sampai 25 (dua puluh lima) tahun.⁸Kebijakan mengenai orang-orang dan badan-badan hukum asing di bidang pertanahan, diatur antara lain dalam:

1. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
3. Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal Asing
4. Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun
5. Keputusan Presiden Tahun 1992
6. Peraturan Pemerintah No. 40 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas Tanah.
7. Peraturan Pemerintah No. 41 1996 tentang Pemilikan Rumah

Bagi orang asing berlaku larangan kepemilikan atas tanah hak milik sesuai dengan Pasal 21 UUPA, serta bagi badan-badan hukum yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pemerintah. Hal ini sebagai upaya agar tanah yang ada di Indonesia, yang dikuasai oleh negara atau milik orang-perorang dalam masyarakat tidak habis dibeli oleh orang asing yang ingin bertempat tinggal atau membuka usaha di Indonesia. Apabila tidak diberlakukan larangan hak milik kepada orang asing, maka dalam jangka panjang sebagian besar tanah Indonesia akan dikuasai oleh orang asing baik untuk membuka usaha seperti hotel, restoran atau lain sebagainya ataupun membuat tempat tinggal. Dengan demikian wilayah Indonesia dapat kembali pada sistem penjajahan dan bukan tidak mungkin negara Indonesia akan berakhir

karena tidak mempunyai tanah sebagai syarat adanya suatu negara dan merupakan lambang dari kedaulatan. Selain itu, fenomena yang akan dilihat adalah warga negara Indonesia (WNI) menjadi pekerja pada usaha-usaha yang dimiliki oleh orang asing, sementara hak milik atas tanah sudah dikuasai oleh orang asing. Apabila hal itu terjadi maka kesejahteraan masyarakat akan berkurang, dan bukan tidak mungkin dalam jangka waktu tertentu orang asing akan menguasai sebagian wilayah negara Indonesia. Oleh karena itu tanah hak milik negara maupun WNI tidak diperbolehkan mendapatkan hak milik terhadap orang asing. Selain tidak menghilangkan kepemilikan atas tanah, yang mempunyai hak milik atas tanah tersebut juga mendapat kontribusi dari tanah yang digunakan oleh orang asing. Pembatasan hak milik bagi orang asing ini adalah salah satu asas dalam hukum agraria yaitu asas nasionalisme.⁷⁶

Hal ini terjadi dalam kasus di Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN.DPS, penggugat berinisial Bella Isa W memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6196/Canggu seluas 790 m². Di atas tanah tersebut mulanya Tergugat I (Andrew Michael

LK) dan Tergugat II (Matthew Charles JT) membujuk rayu Penggugat I (Bella Isa W) untuk membangun villa dan menyewakan ke pihak lain yang kemudian hasil yang didapat dari pengelolaan villa tersebut akan dibagi bersama. Tergugat I (Andrew Michael LK) dan Tergugat II (Matthew Charles JT) kemudian meminta Penggugat untuk membuatkan Akta-Akta atas tanah

⁷⁶ Rosa, Z. N., & Cahyono, A. B. (2023). "Analisis Peralihan Hak Milik atas Tanah antara WNI dengan WNA:(Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt. G/2020/PN Dps)". *Jurnal Hukum & Pembangunan Masyarakat*, No.4, halaman .

milik Penggugat tersebut dikantor Tergugat III (Njoman Sutjining, S.H.) (Notaris dan PPAT NS), adapun akta-akta sebagai berikut yang telah dibuat oleh Notaris NS (Njoman Sutjining, S.H.) adalah Akta Notaris Nomor 84 tanggal 14 Oktober 2011 tentang pernyataan bahwa Penggugat telah menjual, Akta Notaris Nomor 85 tanggal 14 Oktober tentang pernyataan tentang telah membeli, Akta Notaris Nomor 86 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 87 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Perpanjangan Sewa Menyewa, Akta Notaris Nomor 88 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Perjanjian / Ikatan Jual Beli antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat I (Andrew Michael LK) dan Tergugat II (Matthew Charles JT). Secara tidak langsung perbuatan Tergugat I (Andrew Michael LK) dengan Tergugat II (Matthew Charles JT) untuk mendaftarkan akta tanah yang terkait sejatinya tidak dapat dibuktikan secara nyata dan merupakan suatu muslihat untuk pemindahan hak milik dengan tidak langsung kepada Tergugat I (Andrew Michael LK) dan Tergugat II (Matthew Charles JT) memiliki maksud menguasai bangunan khusus yang terdapat pada daerah Bali. Setelah selang waktu berjalan Penggugat mengetahui bahwa sebenarnya tanah tersebut telah disewa oleh Tergugat I (Andrew Michael LK) dan Tergugat (Matthew Charles JT) dengan bantuan Notaris/PPAT selaku Tergugat III (Njoman Sutjining, S.H.) memperpanjang sewa menyewa dengan dibuatnya akta perpanjangan, kemudian saat yang bersamaan, tanah yang telah disewakan tersebut kembali dibuatkan Perjanjian transaksi antara Penggugat selaku yang akan menjual bangunan tersebut dan Tergugat I (Andrew Michael LK) dan Tergugat II (Matthew Charles JT) berkehendak memiliki

bangunan tersebut dengan transaksi pembelian. Seluruh perjanjian dibuat pada waktu yang bersamaan yakni pada tanggal 14 Oktober 2011 sehingga menimbulkan kekacauan hukum sehingga timbulnya ketidakpastian hukum terhadap status tanah tersebut.

C. Pertimbangan Hakim Terhadap Status Kepemilikan

Penerapan hukum oleh hakim dalam suatu putusan pengadilan merupakan hal yang krusial untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum. Setiap putusan harus berdasarkan pertimbangan hukum yang jelas dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan hakim menjadi elemen kunci dalam proses penegakan hukum dan keadilan. Hakim memiliki kewenangan untuk menafsirkan dan menerapkan hukum berdasarkan fakta dan bukti yang disajikan selama persidangan. Di mana untuk menjalankan tugasnya, hakim harus memastikan bahwa keputusannya didasarkan pada prinsip-prinsip keadilan, serta mempertimbangkan semua aspek yang relevan dalam kasus tersebut. Hal ini mencakup analisis terhadap undang-undang yang berlaku, yurisprudensi yang relevan, serta bukti dan argumen yang diajukan oleh para pihak yang terlibat. Selain daripada itu, hakim turut diberi kewenangan untuk mengevaluasi kredibilitas saksi dan keabsahan bukti, serta menggunakan penilaiannya untuk memutuskan hasil akhir dari persidangan.⁷⁷

⁷⁷ Martinelli, I., William, L., & Milianty, Y. (2024). "Analisis Konsistensi Putusan Hakim terhadap Perjanjian Nominee atas Hak Milik Tanah di Wilayah Indonesia antara Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI)". *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga*, No.2, halaman 2028-2043.

Terkait penemuan hukum dalam pertimbangan hakim, menurut Junaidi bahwa, “Hakim wajib untuk memeriksa dan mengadili setiap perkara yang diajukan oleh masyarakat.” Maka hal ini sesuai dengan ketentuan sebagaimana dalam Pasal 10 UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Di dalam UU Kekuasaan Kehakiman juga terdapat ketentuan dalam Pasal 5 bahwa hakim harus dapat memahami, menggali dan juga mengikuti nilai-nilai hukum yang ada di masyarakat apabila terjadi suatu perkara yang tidak ada hukumnya. Hal yang sama juga ditegaskan dalam penelitian Ardiansyah, “Bahkan sering kali hakim harus menemukan sendiri hukum itu (*rechtsvinding*), dan/ atau menciptakan (*rechtsschepping*), untuk melengkapi hukum yang sudah ada, dalam memutuskan suatu perkara. Hakim atas inisiatif sendiri harus menemukan hukum.” Maka dapat dilihat bahwa terkait perjanjian *nominee* (pinjam nama) dalam kaitannya dengan hak atas tanah di Indonesia maka hakim akan melakukan penemuan hukum.⁷⁸

Pada Putusan Nomor 274 / PDT G / 2020 / PN DPS, majelis hakim yang memeriksa dalam mengadili perkara a quo menyatakan bahwa perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat atas tanah sengketa merupakan penyelundupan hukum yang dilakukan untuk mengelabui ketentuan pada Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) UUPA dikarenakan status Para Penggugat adalah WNA yang sejatinya tidak diperbolehkan untuk memegang status hak milik atas tanah yang berkedudukan di Indonesia, sehingga akta perjanjian dan akta kuasa yang dibuat oleh para pihak telah

⁷⁸ Sari, N. E., Suhariningsih, S., & Madjid, A. (2021). “Akibat hukum terhadap jual beli tanah yang telah didahului perjanjian *nominee* dengan warga negara asing”. *Jurnal Cakrawala Hukum*, No.2, halaman 205-212.

bertentangan dengan UUPA dan syarat objektif perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara. Hal ini menimbulkan akibat hukum di mana perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara dan dinyatakan batal demi hukum. Kemudian pada amar putusan, majelis hakim menolak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi. Majelis hakim turut mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) untuk seluruhnya, menyatakan bahwa akta perjanjian dan akta kuasa yang dibuat oleh para pihak tidak sah, batal demi hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta tanah sengketa dalam perkara *a quo* adalah sah milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi.

Dalam kasus ini Hakim berpendapat bahwa peralihan hak milik atas tanah tersebut adalah termasuk ke dalam perjanjian pinjam nama (*Nominee*). Tentang perjanjian/ikatan jual beli antara penggugat (Bella Isa W) dengan tergugat I (Andrew Michael LK), dan Tergugat II (Matthew Charles JT) tersebut Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai hukum yang mengikat. bahwa dengan merujuk pada pertimbangan di atas, akan berimplikasi pada sertifikat hak milik tanah Nomor 696/Desa Canggu seluas 646 M2 yang terletak diKelurahan Canggu , Kecamatan Kuta Utara ,Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama BELLA ISA WIDYALAKSITA , yang saat ini sertifikat tersebut berada dalam penguasaan Tergugat I (Andrew Michael LK) dan Tergugat II (Matthew Charles JT) sehingga patutlah dinyatakan penguasaan Tergugat I (Andrew Michael LK) dan Tergugat II (Matthew Charles JT) atas sertifikat hak milik tanah Nomor 696/Desa Canggu seluas 646 M2 yang terletak diKelurahan Canggu , Kecamatan Kuta Utara

,Kabupaten Badung ,Propinsi Bali tercatat atas nama BELLA ISA WIDYALAKSITA ,adalah tidak sah , dengan demikian gugatan Penggugat angka 5 beralasan hukum dan patut dikabulkan. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian.

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng. Bahwa, berdasarkan analisis yuridis dalam membahas persoalan dalam perkara ini, ternyata bahwa Majelis Hakim telah dapat memecahkan, segala permasalahan dalam perkara incase sehingga tidak urgen mempertimbangkan bukti-bukti selain yang telah dipertimbangkan diatas.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dipaparkan pada bab sebelumnya, maka dalam bab ini dapat diambil kesimpulan bahwa :

1. Penanaman Modal Asing di Indonesia seharusnya sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007, namun dalam faktanya banyak penanam modal asing yang tidak mengikuti aturan-aturan yang berlaku di Indonesia. Sehingga timbul berbagai macam isu hukum yang berkaitan dengan Penanaman Modal Asing. Menurut jenisnya, investasi dapat dibagi menjadi dua yaitu *Direct Investment* (Investasi Langsung) dan *Indirect Investment* (Investasi Tidak Langsung). *Direct investment* yaitu investor dapat langsung berinvestasi dengan membeli secara langsung suatu aktiva keuangan dari suatu perusahaan. Sedangkan *Indirect investment* yaitu investor dapat melakukan investasi namun tidak terlibat secara langsung dan cukup dengan memegangnya dalam bentuk saham dan obligasi.
2. Perjanjian Nominee sama sekali tidak dikenal dalam system Hukum Indonesia khususnya dalam dalam Hukum Perjanjian Indonesia dan tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas sehingga dapat dikatakan mengandung pengertian yang kosong , karena perjanjian Nominee dapat dikategorikan sebagai Penyelundupan Hukum karena substansinya bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Terbitnya Akta Notaris Nomor 84 tanggal 14 Oktober 2011 tentang pernyataan, Akta Notaris Nomor 85 tanggal

14 Oktober tentang pernyataan, Akta Notaris Nomor 86 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 87 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Perpanjangan Sewa Menyewa, Akta Notaris Nomor 88 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Perjanjian / Ikatan Jual Beli oleh tergugat III jelas adalah bentuk Penyelundupan Hukum secara masif yang dilakukan oleh Tergugat I tergugat II dan tergugat III bertentangan dengan pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian terutama terhadap syarat-syarat bahwa perjanjian harus dilakukan karena suatu sebab yang halal.

3. Menyatakan dan menetapkan hukum Penggugat adalah pemegang hak atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 6196/Canggu, NIB : 22.03.08.02.02743, Surat Ukur Nomor 1391/CANGGU/2006, tanggal 29 12-2006, dengan Luas 790 m², terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, pemegang hak atas nama Bella Isa Widyalaksana yang sah. Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik
- Sebelah Utara : Jalan Lingkungan/Gang
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik

B. Saran

1. Pemerintah sebaiknya lebih transparan dalam pengelolaan modal asing, sehingga adanya penyimpangan-penyimpangan yang terjadi akibat penanaman modal asing yang terjadi dapat di atasi, pemerintah juga harus

memikirkan bahwasannya, adanya investor asing yang banyak menyalurkan modal usaha mereka di bidang perhotelan di Indonesia akan membawa dampak terhadap pertumbuhan ekonomi contohnya masuknya tenaga ahli serta pengadaan teknologi baru ke Indonesia.

2. Seharusnya perlu diperhatikan kembali mengenai WNA dan WNI melakukan penyelundupan hukum karena, adanya penanaman modal asing mempunyai korelasi yang erat dengan masalah *law enforcement*, dimana hal tersebut direalisasikan dalam bentuk kepastian hukum atas ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Masalah pembenahan proses perizinan penanaman modal di Indonesia merupakan pekerjaan rumah yang tampaknya tidak pernah selesai dikerjakan dengan baik. Karena seharusnya pemerintah melakukan koordinasi dan pelaksanaan kebijakan penanaman modal di Indonesia melalui BKPM, suatu Lembaga non kementerian negara yang dipimpin oleh seorang kepala yang bertanggung jawab langsung kepada presiden.
3. Peralihan hak milik atas tanah antara WNI dan WNA melalui PPJB yang dibantu oleh salah satu Notaris di Kabupaten Badung bukanlah termasuk ke dalam perjanjian pinjam nama (*Nominee*), karena peralihan hak milik atas tanah tersebut langsung dilakukan oleh WNI dan WNA tanpa adanya perantara pihak ketiga melalui peminjaman nama, peralihan hak milik atas tanah dilakukan melalui jual beli dalam PPJB. Serta tidak pernah ada pelaksanaan perjanjian pinjam nama (*Nominee*) yang dilakukan secara formiil dan langsung dengan ini dapat dikatakan bahwa pinjam nama (*Nominee*) berbeda dengan pelaksanaan jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutendi. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika
- Fuady Muni. 1997. *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*. Bandung: PT. Citra Aditya.
- Hardja Rusli. 1993. *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*. Jakarta : Sinar Harapan.
- J Satrio. 1992. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Bakri.
- _____. 2000. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta : Rajawali.
- Ridwan Khairandy. 2015. *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Sevanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*. Yogyakarta: UII Press.
- Maria S. W Sumardjo. 2008. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta : Kompa
- Michael Wisnoe. 2012. *Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing dan Kewarganegaraan Ganda*. Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin. 2010. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perespektif Sejarah*, Bandung : Refika Aditama
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Setiawan. R. 1999. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bandung Bina Cipta.
- Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Cet 19 Jakarta : PT. Intermas.
- Sulistyowati Irianto dan Sidharata. 2009. *Metode Penelitian Hukum Kontelasi*

dan Refleksi. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.

Sumarja, F. X. 2012. *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing, Sebuah Tinjauan Yuridis-Filosofis*. Bandar Lampung: Indepth Publishing.

B. Artikel, Majalah dan Jurnal Ilmiah

Aditya Putra Thama. “Tanggung Jawab Investor Asing Ditinjau Dari Undang-Undang Penanaman Modal. *Jurnal Kertha Semaya*”. Vo.2. No. 4. Juni 2014.

Annisa Maudi Arsela, Febby Mutiara Nelson. “Perjanjian Nominee dalam Hukum Pertanahan Indonesia”. *Pakuan Law Review*. Vol.7. No.4. Desember 2021.

Christine, Purba Natalia, “Keabsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement”. Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2006.

Dinda Eva Aprilia, Nur Anggraini Hidayatullah, Muhammad Iswan. “Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Diberikan Secara Lisan”. *Jurnal Law Uniba*. Vol.3. No. 2. September 2021.

I Komang Gede Suwanjaya, I Nyoman Sumardika, Ni Made Puspasutari Ujianti. “Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Bali”. *Ejournal Warmadewa*. Vol.1. No. 2. Oktober 2020.

Irianto, S. “Pentingnya Penanaman Modal Asing Dan Pengaturannya Di Indonesia”. *Jurnal Ilmiah Hukum Dan Dinamika Masyarakat*. Vol.9. No.1. Oktober 2011

Ide Bagus Made Ariyoga, Dewa Gede Rudy. “Analisis Terhadap Perjanjian Nominee Sebagai Penyelundupan Hukum Dalam Kepemilikan Usaha Akomodasi Wisata di Provinsi Bali”. *Jurnal Kertha Desa*. Vol.10. No. 8

Imelda Martinelli, Lavienda William, Yessa Miliant. “Analisis Konsistensi Putusan Hakim terhadap Perjanjian Nominee atas Hak Milik Tanah di Wilayah Indonesia antara Warga Negara Asing (WNI). *As-Syr'i : Jurnal Bimbingan dan Konseling Keluarga*. Vol.6. No.2. 2024

Kadek Febby Sara Sitradewi. “Hak dan Kewajiban Investor Asing ditinjau dari Undang-Undang. Vol. 5. No. 01, 2016

Khairul A dan Sajarudin. “Kekuatan Pembuktian Perjanjian ‘Pinjam Nama’ Antara Warga WNA Dengan WNI Untuk Kepentingan Pembelian Tanah”.

Unizar Law Review. Vol. 3. No. 1. Januari 2020.

Lucky Suryo Wicaksono. “Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Pereroan Terbatas”. Jurnal Ius Quis Iustum. Vol. 3. No. 1. Oktober 2016.

Lis Julianti dan Rika Putri Subekti. “Standar Perlindungan Hukum Kegiatan Investasi Pada Bisnis Jasa Pariwisata di Indonesia. Jurnal Kertha Wicaksana. Vol. 12, No. 2

Mainita. “Analisis Investasi Asing Langsung di Indonesia”. Jurnal Development. Vol. 7. No. 2. Desember 2019.

Melya Sarah Yoseva. “Hak Istimewa Bagi Investor Asing Dalam Berinvestasi di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal. Jurnal Kertha Semaya. Vol. 04, No. 2 Tahun 2015

Muharwan Syahroni, Muhammad Yamin Lubis, Mustamam. “Akibat Hukum Hak Menguasai Tanah Oleh Orang Asing Dengan Menggunakan Nama Orang Lain (Studi Putusan No : 82 / PDT.G / 2013 / PN DPS). Jurnal Hukum Kaidah. Vol. 18 No. 1

Putu Krisna Adwitya Sanjaya, I Gusti Ayu Wimba dan I Gede Putu Kawiana “Analisis Beberapa Faktor Yang Bepengaruh Terhadap Penanaman Modal Asing Di Provinsi Bali : Analisis Partial Adjusment Model. Vol. 10. No. 2 Januari 2019

Ridwan Mutaqin. “Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. Wacama Paramarta. Vol. 17. No. 2. Oktober 2018.

Ramlan. “Politik Hukum Penanaman Modal Asing Terkait Dengan Ekonomi Nasional”. Jurnal Notaris Program Studi Kenotariatan Pascasarjana Umsu. Vol. 1. No. 1. Januari-Juni 2022

Zhafira Naura Rosa. “Analisis Peralihan Hak Milik atas Tanah antara WNI dengan WNA (Studi Putusan Pengaturan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274 / Pdt.G / 2020 / PN DPS). Jurnal Hukum dan Pembangunan Masyarakat. Vol. 14 No. 4. Desember 2023

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Penanaman Modal

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

D. Internet

Bp lawyers. “Perkembangan Serta Manfaat Investasi Asing di Indonesia”.
<https://bplawyers.co.id/2017/09/08/perkembangan-manfaat-investasi-asing-di-indonesia/>. Rabu, 17.07.2024. jam 22.00