

PENEGAKAN HUKUM DALAM PENGELOLAAN HAK ATAS TANAH BAGI PENANAMAN MODAL ASING¹

Marsela Silsilia Laloan²

Arie Ventje Sendow³

Grace Mouren Febiola Karwur⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan tentang hak atas tanah dalam rangka penanaman modal dan untuk mengetahui penegakan hukum dalam pengelolaan hak atas tanah bagi penanaman modal asing. Penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah bersifat preskriptif dan terapan dengan kesimpulan sebagai berikut : 1. Pengaturan secara umum penanaman modal asing secara tegas telah diatur dalam undang-undang nomor 25 tahun 2007 tentang penanam modal yang didalamnya sedapat mungkin mengakomodasi kebijakan investasi sehingga mampu menjadi payung hukum bagi peningkatan investasi di Indonesia. Hal ini tentunya menjadi dasar hukum dengan pemberlakuan di bidang penanam modal asing di Indonesia. 2. Penegakan hukum dalam pengelolaan hak atas tanah bagi penanaman modal asing di Indonesia sudah dijabarkan dalam pasal 33 ayat 1 Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2007 yang menyebutkan adanya sanksi berkaitan dengan perjanjian nominee yang dinyatakan Penanaman modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain.

Kata Kunci : *pengelolaan hak atas tanah, penanaman modal asing*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan simbol sosial dalam masyarakat, dimana penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi, sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimilikinya menjadi sebuah sumber kehidupan, simbol identitas, hak

kehormatan dan martabat pendukungnya.⁵ Dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah eratnya, karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-satunya. Manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah karena tanah sudah ada sebelum manusia dilahirkan, sehingga manusia tidak dapat ada jika tidak ada tanah.⁶

Tanah merupakan kepentingan pokok manusia. Hal tersebut sudah tidak menjadi rahasia umum lagi bahwa dalam menjalani kehidupan seseorang atau suatu badan hukum memerlukan tanah untuk menjalankan kegiatan sehari-hari atau sebagai tempat tinggal. Setiap orang yang bekerja dan berkeluarga pastinya memerlukan suatu rumah sebagai tempat tinggal bersama keluarganya. Sebelum membangun sebuah rumah untuk tempat tinggal, dibutuhkan tanah sebagai tempat membangun rumah tersebut, sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan pokok yang dibutuhkan oleh manusia.⁷

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan kepada tanah. Tanah bisa dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat tetap dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Bahkan ada pendapat yang menyatakan bahwa tanah merupakan investasi besar untuk bekal harta masa depan. Penataan ulang struktur dan kebijakan pertanahan dalam penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agrarian perlu dilakukan dengan komitmen politik pemerintah yang sungguh-sungguh untuk memberikan arah dan dasar yang jelas dalam suatu kerangka pembaruan agrarian yang berkeadilan, demokratis dan berkelanjutan. Hal ini mengingat begitu banyak dan kompleks permasalahan yang muncul di bidang pertanahan, apabila tidak ditangani dengan baik benar.⁸

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria, dalam pasal 2 ayat 1 menyebutkan bahwa : “ Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh

⁵ Boedi Harsono, 2003. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001*, Jakarta, Penerbit Universitas Trisakti, hal 3.

⁶ Notonagoro, 1984. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Jakarta: PT Bina Aksara, hal 18.

⁷ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015. *Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman*, Jakarta: Pustaka Yustisia, hal 1.

⁸ *Ibid*, hal 2

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 2007111394

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

rakyat “. Dengan demikian negara tidaklah perlu memiliki tetapi hanya cukup dengan hak menguasai yang berarti menurut hukum memberikan wewenang kepada negara selaku badan penguasa untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :⁹

1. Mengatur dan menyelesaikan peruntukkan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang negara selaku badan penguasa atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, adalah wewenang untuk mengatur dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Kekuasaan negara yang termaksud dalam Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Peraturan Dasar Agraria tersebut adalah kekuasaan mengatur pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.¹⁰ Kekuasaan mengatur ini meliputi baik tanah-tanah yang telah dihaki seseorang atau badan hukum maupun termasuk yang belum. Dengan demikian tanah-tanah yang telah dihaki seseorang/badan hukum adalah juga termasuk dalam wewenang pengaturan kekuasaan negara.

Hak menguasai dari negara inilah maka negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada. Dengan adanya hak menguasai dari negara ini, maka negara berhak untuk selalu campur tangan dengan pengertian bahwa setiap pemegang hak atas tanah tidaklah terlepas dari hak menguasai negara tersebut karena kepentingan nasional adalah diatas dari kepentingan individu atau kepentingan sekelompok sekalipun tidaklah berarti bahwa kepentingan individu atau kelompok itu dapat dikorbankan begitu saja dengan dalih kepentingan umum.¹¹

Bersumber dari hak menguasai negara atas tanah melahirkan hak atas tanah. Hal ini disebutkan dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Peraturan Dasar Agraria, yaitu : “ Atas dasar hak

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

Hak atas tanah yang bersumber dari Hak Menguasai Negara atas tanah dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI), Warga Negara Asing (WNA), sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹²

Pengaturan mengenai penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk penanaman modal ditujukan untuk memenuhi kebutuhan perusahaan-perusahaan akan tanah dan sekaligus dapat terselenggara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk itu memenuhi keperluan tanah dalam rangka penanaman modal, di dalam ketentuan Pasal 21 huruf a Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal ditegaskan bahwa Pemerintah memberikan kemudahan pelayanan dan/atau perizinan kepada perusahaan penanaman modal untuk memperoleh tanah.

Tanah dalam perspektif hubungannya dengan orang/badan hukum memerlukan jaminan kepastian hukum akan haknya. Kepastian hukum dimaksud adalah kepastian akan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang bersangkutan, yaitu perlindungan terhadap hubungan hukumnya serta perlindungan terhadap pelaksanaan kewenangan haknya. Berkenaan dengan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah bagi penanaman modal, pengaturannya di dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Agraria beserta peraturan pelaksanaannya, yaitu ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Akselerasi kegiatan penanaman modal yang memerlukan tanah bagi pelaksanaan kegiatannya, melalui pemberian hak atas tanah kepada calon penanaman modal baik dengan cara pemindahan hak atas tanah maupun dengan cara penyerahan atau pelepasan hak dari pemegang hak kepada

⁹ *Ibid*, hal 2 dan 3.

¹⁰ Lihat, Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

¹¹ Bachtiar Effendie, *Op-cit*, hal 5.

¹² Urip Santoso, 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana dan Prenada Media, hal 87.

calon penanam modal, memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pendaftaran.

Perlindungan kepastian kepemilikan hak atas tanah bagi penanam modal merupakan suatu tuntutan hukum, oleh karena dalam dimensi hukum, tanah merupakan benda yang termasuk ke dalam hak-hak sosial manusia yang memerlukan penguatan hukum agar dapat dipertahankan terhadap pihak lain.¹³ Dengan demikian penguasaan dan atau pemilikan tanah bagi penanaman modal merupakan memerlukan perlindungan agar eksistensi tanah dapat memenuhi fungsinya sesuai dengan peruntukan haknya.

Permasalahan tanah termasuk permasalahan yang sering dihadapi oleh investor dalam menanamkan modal di Indonesia. Lahan atau tanah merupakan media yang sangat penting bagi suatu proses pembangunan untuk kepentingan umum utamanya yang membutuhkan tanah dalam jumlah yang sangat luas. Permasalahan yang paling sering terjadi adalah ketika pemerintah hendak memulai suatu pembangunan, lahan yang dikehendaki tidak atau belum tersedia. Akibat praktis yang ditimbulkan adalah pemerintah mengalami kesulitan dalam melakukan proses pengadaan tanah terutama terkait eksekusi pengadaan penguasaan tanah dan pembiayaannya yang menjadi sangat mahal. Kondisi tersebut mengakibatkan terjadinya proses pengadaan yang berlarut-larut.¹⁴

Pemberian kemudahan pelayanan Hak atas tanah ini diperlukan oleh investor guna menjamin kegiatan investasinya selama di Indonesia berjalan lancar dan mendatangkan keuntungan bagi kedua belah pihak. Tanah masih dinilai memiliki permasalahan yang juga mempengaruhi kinerja investasi.¹⁵ Definisi dari hak atas tanah sendiri adalah hak yang memberi wewenang kepada yang pemegang hak tersebut (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama, maupun badan hukum) untuk memaknai dalam arti yang lebih luas yakni menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pengaturan tentang Hak atas Tanah dalam rangka Penanaman Modal ?

2. Bagaimanakah penegakan hukum dalam pengelolaan hak atas tanah bagi penanaman modal asing ?

C. Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah bersifat preskriptif dan terapan.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan tentang Hak atas Tanah dalam rangka Penanaman Modal

Negara Indonesia adalah negara Hukum, Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945; Rumusan Pasal ini mempunyai konsep bernegara yang memberikan ruang kepada hukum atau kedaulatan hukum (*supremacy of Law*). Artinya dalam kehidupan bernegara dalam konteks ke Indonesiaan, satu hal yang harus ditegakkan adalah kehidupan hukum dalam masyarakat. Dalam paham Negara hukum, Indonesia telah menempatkan hukum di atas manusia, bahkan di atas pembuat hukum itu sendiri. Karena itu hukum sepatutnya melandasi seluruh kehidupan manusia Indonesia, baik kehidupan sosial, politik agama dan budaya.¹⁶

Negara Indonesia sebagai negara yang menegaskan dirinya sebagai "negara agraris" menempatkan tanah pada kedudukan yang teramat penting. Begitu pentingnya tanah, sehingga konstitusi memberikan amanat kepada negara untuk melindunginya. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa "Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Mandat konstitusional tersebut mengamanatkan kepada negara bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ada di Indonesia harus dan wajib untuk dikelola dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.¹⁷

Undang-Undang Peraturan Dasar Agraria Tahun 1960 dimana Undang-undang ini mengatur tentang dasar-dasar dan ketentuan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya Agraria nasional. Pasal 2 ayat (2) UUPA tahun 1960, bahwa negara berwenang:¹⁸

¹³ Nia Kurniati, 2016. *Hukum Agraria Sengketa Pertanian*, Bandung: PT Refika Aditama, hal 120.

¹⁴ Raffli Noor. *Manajemen Bank Tanah*. Jurnal Direktorat dan Tata Ruang Bappenas. Vol. I : 19. 2014.

¹⁵ Erman Rajagukguk, "Pemahaman Rakyat Tentang Tanah", Makalah, tanpa tahun, hal. 2.

¹⁶ Noor Tri Hastuti, *Mengukur Derajat Jenis Dan Fungsi Dalam Hirarkii Peraturan Perundang-undangan (Pasal 7 (4) Undang-Undang No.10 Tahun 2004 Tentang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, Volume XII No. 3 Tahun 2007 Edisi September), hlm. 197

¹⁷ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara: Paradigma Baru untuk reformasi Agraria*, cetakan 1 Yoyakarta: Citra Media, 2007, Hal. 35.

¹⁸ Pasal 2 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria .

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan tanah, atau pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Undang-Undang Peraturan Dasar Agraria pada Pasal 2 ayat (3) ditegaskan juga bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.¹⁹ Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimilikinya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²⁰

Macam-macam hak atas tanah tersebut dalam sistem pemilikan dan penguasaan sumber-sumber agraria menurut UUPA Pasal 16 ayat (1) dibedakan dalam:

1. hak milik
2. hak guna usaha
3. hak guna bangunan
4. hak pakai
5. hak sewa
6. hak membuka tanah
7. hak memungut hasil.
8. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.²¹

Untuk meningkatkan investasi atau penanaman modal pemerintah membuat Undang-Undang Cipta kerja yang merupakan terobosan Pemerintah dalam rangka penanaman modal. Tujuan dari Undang-Undang Cipta Kerja ini, sesuai dengan namanya adalah untuk menciptakan

kerja yang seluas-luasnya bagi rakyat Indonesia secara merata di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia dalam rangka memenuhi hak atas penghidupan yang layak.

Pada 2 Februari 2021, pemerintah telah menerbitkan 49 peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang terdiri dari 45 Peraturan Pemerintah dan 4 Peraturan Presiden. Salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

PP 18 tahun 2021 ini dibuat berdasarkan amanat UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) untuk melakukan simplifikasi regulasi dan perizinan demi mendorong iklim investasi. Pemerintah akan memberikan kemudahan pada beberapa detail kebijakan Hak Pengelolaan, Satuan Rumah Susun, Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah.²²

B. Penegakan Hukum Dalam Pengelolaan Hak atas Tanah bagi Penanaman Modal Asing

Setelah keluarnya Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal memberikan perlakuan yang sama terhadap investor asing dan dalam negeri, perlakuan sama bagi modal dalam negeri dan modal asing merupakan asas penting kebijakan investasi, Pasal 6 ayat (1) Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 menyebutkan bahwa Pemerintah memberikan perlakuan yang sama kepada semua penanaman modal yang berasal dari negara manapun yang melakukan kegiatan penanaman modal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya ayat (2) menyebutkan bahwa perlakuan tersebut tidak berlaku bagi penanaman modal dari suatu negara yang memperoleh hak istimewa berdasarkan perjanjian dengan Indonesia, 37 ketentuan ini menyesuaikan dengan prinsip yang dianut oleh *Trade Related Investment Measures-WTO*, ketentuan ini sesuai dengan prinsip *WTO "the most favored nations"*, yaitu suatu ketentuan yang diberlakukan oleh suatu negara harus diperlakukan pula kepada semua negara anggota WTO, ketentuan ini untuk menegakkan prinsip Non Diskriminasi yang

¹⁹ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 1995, Hal. 268.

²⁰ Ibid, hal 283

²¹ Muhamad. Agustus. Tinjauan yuridis hak atas tanah di wilayah republik *Indonesia*. Jurnal wasaka vol.7 No.2. tahun 2019

²² <https://www.rumah.com/panduan-properti/pp-18-2021-57293>, diakses 1 juni 2024, pukul 12.43

dianut WTO, prinsip perlakuan nasional (national treatment non diskriminasi) mengharuskan negara tuan rumah/penanaman modal untuk tidak membedakan perlakuan antara penanaman modal asing dan penanaman modal dalam negeri di negara penerima tersebut.²³

Peraturan-peraturan daerah membebani investor sejak otonomi daerah dilaksanakan pada 1 Januari 2001, telah lahir berbagai peraturan daerah, peraturan daerah ini semestinya dapat memacu pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan pendapatan daerah, namun demikian yang terjadi justru sebaliknya, peraturan daerah cenderung membuat masyarakat dan dunia usaha dirugikan, seperti yang pernah terjadi di Kabupaten Bekasi, dimana Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 40 Tahun 2001 tentang Retribusi Izin Usaha Perdagangan, kebermasalahan perda ini adalah perda tersebut tidak ada disebutkan jangka waktu keluarnya SIUP setelah berkas diterima secara lengkap dan benar oleh Kepala Dinas.

Investasi asing akan sulit masuk ke Indonesia tanpa adanya pengaturan yang jelas, misalnya perizinan antara pusat dan daerah dengan birokrasi yang rumit dan terus berubah-ubah tanpa bisa diprediksi oleh penanaman modal, apparatur hukum juga memiliki peran yang besar dalam menciptakan iklim yang kondusif untuk berinvestasi dengan menegakkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mempersulit penanaman modal dalam menjalankan usahanya, begitu pula dengan budaya hukum masyarakat dan pelaku bisnis yang patuh terhadap kontrak atau kerjasama yang telah dilakukan.

Unsur dari sistem hukum yang turut menentukan terciptanya kepastian hukum adalah aparatur hukum, hal ini dapat dilihat dari timbulnya tumpang tindih kewenangan dan konflik kepentingan antar instansi di daerah dan pusat, padahal dengan adanya pendelegasian wewenang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, diharapkan daerah mampu menangkap peluang dan tantangan persaingan global melalui peningkatan daya saing daerah atas potensi dan keanekaragaman daerah masing-masing.

Terkait hal tersebut Pemerintah menerbitkan Omnibus Law untuk mengatasi Permasalahan Kepastian Hukum Investasi. Dilihat dari kendala-kendala dalam penanamam modal, terutama bagi investor asing, selain dari ketidakpastian hukum, banyak kendala lain yang dihadapi pemerintah,

sebagai hukum positif Indonesai, Undang-undang Cipta Kerja diundangkan sebagai upaya perbaikan-perbaikan pengaturan dari regulasi sebelumnya, kepastian hukum bukan satu-satunya upaya yang dapat mengatasi iklim investasi yang baik di Indonesia, disebabkan permasalahan dalam hal investasi begitu beragam dan diperlukan perhatian lebih dari pemerintah dan semua pihak untuk mengatasi setiap kendala penanaman modal di Indonesia.

Kepastian dan penegakan hukum merupakan faktor utama agar terciptanya iklim investasi yang baik, karena dengan aturan hukum yang jelas perekonomian dapat berkembang melalui pranata hukum, disebut demikian sebab, dalam pembangunan di segala sektor di Indonesia dibutuhkan dana yang besar, karena Indonesia termasuk negara dalam proses pembangunan, sehingga banyak fasilitas yang perlu dibangun dan dimiliki, oleh karena dana yang dibutuhkan tidak sedikit, sementara dana domestik di dalam negeri tidak dapat mencukupi, oleh karenanya pemerintah mengundang investor asing sebagai salah satu alternatif untuk menambah pemasukan negara.

Sistem perizinan yang mudah dan sederhana tentu sangat membantu perbaikan ekonomi negara, hal ini dikarenakan dengan sistem perizinan yang baik akan membantu calon investor untuk lebih tertarik dalam berinvestasi di Indonesia.

Indonesia sebagai sebuah negara ekonomi termasuk dalam lingkaran para investor dunia potensi yang dimiliki seharusnya dimanfaatkan dengan baik oleh pemerintah guna mengatasi perlambatan ekonomi yang sedang dialami saat ini. Pemerintah telah menargetkan untuk mengembangkan kinerja pada sektor investasi untuk menarik investasi luar negeri atau penanaman modal asing, hal tersebut dilakukan untuk dapat menggerakkan perekonomian pada nasional dan juga meningkatkan penciptaan lapangan kerja untuk menurunkan angka kemiskinan serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat, walaupun peningkatan peran penanaman modal asing sangat mendesak pemerintah harus berhati-hati pada berbagai aktivitas pemodal yang berasal dari luar negeri yang dapat merugikan ekonomi Indonesia.²⁴

Salah satu hal yang harus diperhatikan oleh pemerintah terkait dengan praktik investasi secara ilegal diantaranya perjanjian pinjam nama atau *nominee* yang sedang marak terjadi di Indonesia, dimana dalam bidang invetasi mempunyai arti

²³ J. H. Jack, 1998, *International Competition In Services, A Constitutional Framework, American Institute For Public Policy Research*, Washington Dc, hal.27

²⁴ <https://Investor.id/Opinion/Mencegah-PraktikNominee-Dalam-Investasi-32-Asing>, diakses tgl 7 Juni 2024 , jam 12.00

bahwa secara legal usaha tersebut menggunakan nama orang Indonesia, tetapi secara faktualnya perusahaan tersebut dimiliki oleh investor asing.²⁵ Bahkan dalam Undang-Undang Penanaman Modal Nomor 25 Tahun 2007 sudah sangat tegas dilarang perjanjian tersebut dan dalam Pasal 33 ayat 1, asing tetap menggunakan nama perusahaan atau orang di Indonesia untuk dapat memenuhi persyaratan.

Perjanjian *Nominee* atau *Trustee* atau dikenal dengan istilah pinjam nama dipahami sebagai perjanjian dimana orang asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan Namanya sebagai pemilik tanah sertifikat. Akibat dari perjanjian *Nominee* menyebabkan warga negara asing atau investor asing yang memiliki saham disuatu Perusahaan dapat menguasai suatu Perusahaan sehingga pengendali ini berpotensi pada dominasi kepentingan penanaman modal asing di dalam Perusahaan.

Perjanjian *Nominee* di Indonesia merupakan hal yang ilegal karena bertentangan dengan Pasal 33 ayat 1 Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal, yang menyatakan "Penanaman modal dalam negeri dan penanaman modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama asing." Perjanjian *Nominee* dinyatakan batal demi Hukum,²⁶ karena tidak memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara yang menghendaki bahwa yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian yaitu suatu sebab yang halal atau dipahami bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, undang-undnag yang dimaksud Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal khususnya Pasal 33 ayat 1.

Perjanjian *nominee*, warga negara asing cukup meminjam identitas dari warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya dalam suatu sertifikat tanah dan warga negara asing menilai bahwa perjanjian ini jauh lebih praktis dan menguntungkan untuk kedua belah pihak dibandingkan dengan menggunakan hak pakai. Pada dasarnya perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang tidak di atur secara tegas dan khusus, namun dalam kenyataannya perjanjian *nominee* ini dimana orang asing meminjam nama orang Indonesia untuk memiliki hak atas tanah. Kurangnya pengetahuan, kekurangan pengalaman dan kurangnya pengertian dari notaris yang selalu menganggap bahwa akta yang dibuatnya sudah

sah apabila para pihak telah sepakat dan masing-masing pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Namun sering tidak diperhatikan terhadap obyek dan causa yang diperbolehkan.²⁷ Apabila dalam penggunaan hak pakai atas tanah terdapat praktik perjanjian *nominee*, maka berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat 2 UUPA, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tanah tersebut jatuh kepada negara, pelanggar dapat dikenakan sanksi kurungan maksimal 3 bulan dan/atau denda setinggi tingginya Rp10.000.²⁸

Perjanjian *nominee* biasanya dibuat dalam bentuk akta otentik, yaitu dalam bentuk akta notaris yaitu akta yang di buat oleh Notaris untuk para pihak terutamanya oleh orang asing/warga negara asing dibuat dengan tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum dan dapat dijadikan alat bukti yang kuat tentang hak atas kepemilikan tanah tersebut. Apabila terjadi sengketa antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut maka akta Notaris tersebut dibatal demi hukum, karena pada hakekatnya menurut UUPA setiap perbuatan yang dimaksud baik secara langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.²⁹

Sementara itu dalam praktek atau faktanya, terdapat akta-akta notariil yang dibuat oleh notaris tentang hal itu. Sehingga jika akta-akta *nominee* tersebut dikaji secara normatif, maka keberadaanya sebagai suatu alat bukti adalah batal demi hukum dan mengandung konsekuensi bahwa akta-akta tersebut tidak pernah dianggap ada oleh hukum. Sedangkan dari sisi hukum agraria, obyek yang diperjanjiakn dalam akta-akta *nominee* tersebut jatuh pada negara.

Perjanjian *nominee* dipahami sebagai perjanjian yang isinya tentang pengingkaran atas pemilikan tanah hak milik dari seseorang warga negara indonesia yang telah ditetapkan oleh negara kepada warga negaranya sebagaimana ditulis dalam sertifikat tanahnya, dengan menyatakan bahwa ia bukanlah sebagai pemilik (*de facto*) dari tanah tersebut melainkan milik warga negara asing yang telah memberi uang dan selanjutnya menguasai tanah dimaksud untuk keperluan dan keuntungannya, tetapi dalam kenyataan yang menguasai tanah hak milik tersebut adalah warga negara asing sementara yang atas tanah adalah warga negara Indonesia.

²⁵ Ibid

²⁶ Lihat Pasal 33 ayat 2 Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

²⁷ Koeswadji, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center of 35 Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, hal. 98

²⁸ Lihat Pasal 52 ayat 2 UUPA

²⁹ Lihat Pasal 21 ayat 3 dan pasal 26 ayat 2 UUPA

Penegakan hukum dan upaya yang dapat dilakukan dalam hal terjadinya sengketa terhadap perjanjian nominee yang didalamnya mengandung perbuatan-perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing adalah diselesaikan melalui jalur non litigasi dan melalui jalur litigasi.

Dalam jalur non litigasi, upaya hukum yang ditempuh adalah penyelesaian secara musyawarah mufakat guna tercapainya kesepakatan yang saling menguntungkan (*win-win solution*) sehingga diantara para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut tidak ada yang merasa dirugikan baik secara materiil maupun secara immateriil. Sebaiknya penyelesaian melalui jalur litigasi dilakukan dengan cara melakukan gugatan ke pengadilan negeri.³⁰

Terdapat tiga akibat hukum yang lahir dari perjanjian nominee yang berisi tentang peralihan hak atas tanah dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing yang melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2), yaitu:³¹

1. Akibat hukum terhadap isi akta atau terhadap perbuatan-perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanahnya batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat, karena berdasarkan norma hukum dalam hal ini syarat sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPerdota, akta nominee tidak memenuhi syarat keempat yaitu suatu sebab yang halal sebagai syarat obyektifnya;
2. Akibat hukum status tanah hak milik sebagai obyek perjanjian nominee tersebut secara yuridis mengukuhkan kepemilikan WNI atas tanah hak milik yang menjadi obyek perjanjian nominee tersebut;
3. Akibat hukum notaris yang mau membuat akta nominee yaitu menimbulkannya tanggung jawab personal bagi notaris, apabila akta nominee yang dibuatnya mengakibatkan kerugian maka notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban personal karena jabatannya untuk memberi ganti rugi sebagaimana layaknya berlaku dalam hukum perdata.

Penguasaan tanah melalui perjanjian nominee dapat menimbulkan akibat hukum berupa status hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian, sedangkan warga negara asing hanya dapat memiliki hak pakai atas tanah. Apabila terjadi sengketa antara pihak warga negara asing dengan

warga negara Indonesia, maka warga negara asing tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat akibat peraturan pertanahan di Indonesia telah menentukan kepemilikan hak atas tanah untuk warga negara asing adalah hak pakai. Sehingga sertifikat atas warga negara Indonesia tetap menjadi milik warga negara Indonesia dan menimbulkan kerugian bagi warga negara asing.³²

Akibat hukum apabila terjadi sengketa diantara para pihak yang membuat perjanjian nominee konsekuensinya adalah setiap penggunaan nama orang yang berkewarganegaraan Indonesia sebagai pemegang hak milik atas tanah tersebut dianggap sebagai pemilik yang sah, walaupun dibuat suatu akta pernyataan atau akta pengakuan dan kuasa yang menyatakan bahwa sebenarnya orang Indonesia tersebut hanyalah seolah-olah pemilik dari tanah yang dimaksud dan melakukannya atas nama orang asing tersebut maka yang diakui sebagai pemilik yang sah dimata hukum Pasal 26 Ayat (2) UUPA tetaplah orang Indonesia atau pemegang sertifikat hak milik atas tanah karena akta pernyataan ataupun kuasa tersebut dinyatakan batal demi hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 Ayat 2 Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.

Ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA “Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Langkah-langkah pemberian hak pakai kepada Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia melibatkan beberapa persyaratan dan langkah yang harus dipenuhi. Berdasarkan informasi yang ditemukan, langkah umum yang dilakukan adalah:³³

1. Memperoleh Kartu Izin Tinggal Tetap (KITAP) atau Kartu Izin Tinggal Tetap (KIM) yang diterbitkan oleh kantor Imigrasi;

³⁰ Ni Putu Tanjung Eka Wijayani. Penyelesaian Sengketa Perjanjian Nominee Tentang 38 Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kepada Warga Negara Asing (WNA) Ditinjau Dari Pasal 26 Ayat (2) UUPA, Jurnal Ilmiah Magister Hukum Pascasarjana Universitas Ngurah Rai, 2018, hal 136

³¹ Ibid

³² Pasal 21 ayat 1 UUPA

³³ Mochamad Januar Rizki. Memahami aturan main kepemilikan hak atas tanah bagi warga asing. <https://www.hukumonline.com/berita/a/memahami-aturanmain-kepemilikan-hak-atas-tanah-bagi-warga-negara-asing>, diakses tanggal 7 juni 2024 jam 10.00

2. Memahami aturan kepemilikan asing atas hak atas tanah yang memperbolehkan orang asing/warga negara asing mempunyai hak atas tanah dalam status hak pakai dengan persyaratan dan untuk jangka waktu tertentu;
3. Pengelolaan hak guna tanah untuk jangka waktu tertentu yang diberikan atas tanah, negara, tanah hak milik dan tanah hak pengelolaan;
4. Memenuhi persyaratan seperti jumlah transaksi minimum, area maksimum, dokumen yang diperlukan, dan lain-lain.

Beberapa langkah-langkah yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan laju investasi di Indonesia diantaranya adalah prosedur pemberian hak pakai atas tanah untuk kemudahan bagi warga negara asing bisa berinvestasi. Proses pemberian hak pakai atas tanah oleh Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugasnya seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik yang terdiri dari 8 (delapan) macam akta, yaitu:

1. Akta jual beli;
2. Akta tukar menukar;
3. Akta hibah;
4. Akta pemasukan dalam perusahaan;
5. Akta pembagian hak bersama;
6. Akta pemberian hak guna bangunan (HGB) / Hak pakai (HP) atas tanah Hak milik (HM);
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Akta Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Persyaratan warga negara asing yang ingin memiliki tanah di Indonesia seperti nilai transaksi minimum, luas maksimal, dokumen kartu izin tinggal sementara (KITAS) dan kartu izin tinggal tetap kebutuhan warga negara asing memiliki property di Indonesia makin meningkat seiring jumlah kunjungan yang terus bertambah. Penting di pahami terdapat ketentuan tersendiri bagi warga negara asing yang ingin memiliki hak atas tanah tersebut dibandingkan dengan warga negara Indonesia terlebih lagi sistem hukum pertanahan Indonesia berbeda dibandingkan negara lain khususnya yang menganut sistem hukum (*common law*).

Dalam Undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) menyatakan bahwa orang asing dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia dengan status hak pakai, status tersebut memperbolehkan orang asing memiliki rumah untuk tinggal dengan persyaratan dan jangka waktu tertentu.³⁴

Terdapat persyaratan bagi warga negara asing yang ingin memiliki tanah di Indonesia seperti nilai transaksi minimum, luas maksimal,

dokumen kartu izin tinggal sementara (KITAS) dan kartu izin tinggal tetap. Hak pakai tersebut memiliki jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat di perpanjang maksimal 20 tahun kemudian bisa diperbarui untuk jangka waktu maksimal 30 tahun.

Prosedur pemberian hak pakai atas tanah bagi warga negara asing di Indonesia melibatkan beberapa aturan dan regulasi, seperti Peraturan Pemerintah (PP) 18/2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 29/2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

Prosedur pemberian hak pakai atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Pertanahan Nasional (BPN) setempat dan harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan. Jika tanah yang dimohonkan sudah memiliki hak di atasnya, maka harus dibebaskan terlebih dahulu menjadi tanah negara sesuai dengan prosedur dan disertai dengan pemberian ganti kerugian sesuai permusyawaratan bersama.

Warga negara asing yang ingin memperoleh hak pakai atas tanah di Indonesia harus memenuhi persyaratan dan prosedur yang berbeda dengan warganegara Indonesia. Berdasarkan informasi yang ditemukan, berikut adalah beberapa dokumen dan persyaratan yang umumnya diperlukan:³⁵

1. Paspor dan izin tinggal yang masih berlaku;
2. Surat pernyataan dari pihak berwenang yang menyatakan bahwa pemohon memiliki kepentingan yang sah untuk memperoleh hak atas tanah tersebut;
3. Surat pernyataan dari pemohon bahwa tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan yang sah;
4. Surat pernyataan dari pemohon bahwa tanah tersebut tidak akan digunakan untuk kepentingan yang merugikan kepentingan nasional dan tidak akan digunakan untuk kepentingan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Surat pernyataan dari pemohon bahwa tanah tersebut tidak akan digunakan untuk kepentingan yang merugikan lingkungan hidup.

³⁵ I Komang Andi Darmawan dkk, "Proses Permohonan Hak Pakai Atas Tanah Milik Pribadi Oleh Warga Negara Asing", Jurnal Preferensi Hukum Vol. 1 No. 1 – Juli 2020 hal. 52-58.

³⁴ *Ibid*

Selain persyaratan di atas, terdapat kemungkinan adanya persyaratan tambahan tergantung pada status tanah yang dimohon, seperti tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah milik perorangan. Proses pemberian hak pakai juga melibatkan mekanisme dan prosedur yang harus diikuti sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan memenuhi persyaratan dan melengkapi dokumen yang diperlukan, pemohon dapat mengajukan permohonan pemberian hak pakai atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat³⁶

Hak pakai yang diberikan untuk warga negara asing memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah dan Hak Pengelolaan atas tanah paling lama 25 (Dua Puluh Lima) Tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama Tujuh Puluh Tahun, atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Jangka waktu berlangsungnya Hak Pakai adalah tertentu atau selama tanahnya dipergunakan keperluan tertentu, maka Hak Pakai berakhir sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam surat keputusan pejabat yang berwenang memberikan Hak Pakai ataupun perjanjian yang dilakukan antara pemilik tanah dengan pihak yang memperoleh Hak Pakai.³⁷ Sedangkan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang. Namun, atas kesepakatan antara pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah hak milik dapat diperbaharui dengan pemberian hak pakai baru dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.³⁸

Hak pakai juga dapat di hapuskan, Di dalam UUPA tidak diatur mengenai hapusnya Hak Pakai. Hapusnya Hak Pakai diatur pada Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana di tetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. Dibatalkan Haknya oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang Hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52.

- b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antarpemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan.
 - c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hokum tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 4. Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961;
 5. Ditelantarkan;
 6. Tanahnya musnah;
 7. Ketentuan Pasal 40 ayat (2) karena pemegang haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Pakai.

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang banyak menarik para warga negara asing khususnya para investor untuk menanamkan modal atau investasi di bidang pertanian.

Salah satu kasus yang menjadi polemik dalam penegakan hukum adalah yang berkaitan dengan kepemilikan warga negara asing adalah pembangunan PT. Levels Hotels Indonesia yang berlokasi di Desa Kemojan Kecamatan Karimunjawa Kabupaten Jepara Provinsi Jawa Tengah dihentikan proses pembangunannya. Penghentian dilakukan karena hal-hal yang menyangkut perizinan belum selesai dan tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2021 Tentang penyelenggaraan perlindungan pengelolaan lingkungan hidup. Sehingga pembangunan akan dilanjutkan bila sudah ada kelengkapan dokumen perizinannya.³⁹

Sikap tegas Pemerintah Kabupaten Jepara tersebut disampaikan oleh sekretaris Daerah Kabupaten Jepara, Edy Sujatmiko, S.Sos, MM, MH dalam suratnya yang ditujukan kepada Direktur PT. Levels Hotels Indonesia di Denpasar Bali dalam surat Nomor 640.1/1577 tertanggal 18 April 2022 perihal penghentian sementara pembangunan proyek The Start Up Island Karimunjawa tersebut juga disampaikan dokumen yang harus dilengkapi sampai dengan saat ini masih terdapat beberapa persyaratan dokumen perizinan yang belum dimiliki oleh PT. Levels Hotels Indonesia yaitu dokumen lingkungan dan persetujuan bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Layak Fungsi (SLF).⁴⁰

³⁶ Ibid

³⁷ Marihot Pahala Siahaan, Op.cit, hlm.146

³⁸ Ibid

³⁹ [https:// : https:// Karimunjawa. Proyek The Start Up Island tersebut www.bbc.com/indonesia/trensosial-60025295.amp. Pada 7 Mei 2024 jam 9.00](https://www.bbc.com/indonesia/trensosial-60025295)

⁴⁰ Ibid

Dalam surat penghentian tersebut juga dijelaskan, dokumen-dokumen perizinan tersebut menjadi dasar Pemerintah Kabupaten Jepara dalam mengeluarkan izin pembangunan yang akan dilaksanakan oleh PT. Levels Hotels Indonesia di Desa Kemajoan Kecamatan Proyek The Start Up Island tersebut yang diinisiasi oleh seorang warga negara Spanyol. Ia mengklaim telah menjual 170 rumah dalam kurun delapan bulan. Permukiman tersebut masih dalam tahap pembangunan di atas lahan seluas 35.000 meter persegi, di pinggir pantai di Pulau Karimun Jawa. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu.

Pintu Kabupaten Jepara menyampaikan, sesuai pengajuan perizinan yang diupayakan oleh PT. Levels Hotels Indonesia tidak diperuntukan sebagai hunian mewah melainkan hotel namun sampai sekarang pembangunan tersebut masih ditunda dikarenakan tidak dilengkapi surat perizinan.

Polemik terkait 'penjualan' properti hingga pulau kepada WNA bukan terjadi untuk pertama kalinya. Pada 2018 lalu, Private Island Inc yang berkantor di Ontario, Kanada juga pernah 'menjual' Pulau Ajab di Kepulauan Riau dengan harga US\$3,3 juta atau sekitar Rp44 miliar, hal ini melanggar ketentuan pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat", tetapi perusahaan itu kemudian membantah bahwa mereka menjual pulau tersebut, namun hanya menawarkan penyewaan.

Pentingnya tanah bagi pengembangan sektor pariwisata menyebabkan banyaknya lahan yang diperlukan untuk membangun fasilitas pendukung pariwisata. Selain itu, pergaulan lintas negara yang terjadi akibat perkembangan pariwisata menyebabkan banyak warga negara asing ingin memiliki tanah di Indonesia. Namun ketentuan perundangan di Indonesia tidak memungkinkan Warga negara asing untuk memperoleh Hak Milik atas tanah di Indonesia.

Dengan demikian muncul upaya-upaya negara agar warga negara asing dapat memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia, salah satu upaya yang sering dilakukan adalah dengan melakukan perjanjian Nominee, yaitu suatu paket perjanjian antara warga negara asing sebagai penerima kuasa dan warga negara Indonesia sebagai pemberi kuasa yang memberikan kewenangan bagi warga negara asing untuk menguasai hak atas tanah dan melakukan suatu perbuatan hukum terhadap tanah tersebut.

Dengan demikian dapat disimpulkan sulitnya upaya penegakan hukum dilakukan yaitu : adalah pertama, perjanjian Nominee tidak memiliki prosedur yang baku. Kedua, Pihak-pihak yang melakukan perjanjian Nominee sadar akan resiko yang bisa diterima akibat melakukan perjanjian Nominee tapi mereka tetap melakukannya. Ketiga, pemerintah daerah, pemerintah pusat (BPN) dan pemerintah adat menyadari perjanjian Nominee terjadi di wilayah mereka namun karena keterbatasan kewenangan yang mereka miliki di bidang pertanahan membuat upaya menanggulangi perjanjian Nominee baru sebatas pada upaya pencegahan.⁴¹

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan secara umum penanaman modal asing secara tegas telah diatur dalam undang-undang nomor 25 tahun 2007 tentang penanam modal yang didalamnya sedapat mungkin mengakomodasi kebijakan investasi sehingga mampu menjadi payung hukum bagi peningkatan investasi di Indonesia. Hal ini tentunya menjadi dasar hukum dengan pemberlakuan di bidang penanam modal asing di Indonesia.
2. Penegakan hukum dalam pengelolaan hak atas tanah bagi penanaman modal asing di Indonesia sudah dijabarkan dalam pasal 33 ayat 1 Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2007 yang menyebutkan adanya sanksi berkaitan dengan perjanjian nominee yang dinyatakan Penanaman modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain.

B. Saran

1. Peraturan Peraturan perundang-undangan juga memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi dari pada hukum kebiasaan, hukum adat, atau hukum yurisprudensi, untuk itu hendaknya dipatuhi oleh penanam modal local maupun asing sehingga tercipta system investasi yang kondusif dan peran pemerintah mengawasi para penanam dalam modal ini.
2. Pemerintah hendaknya harus lebih mempertegas lagi di bidang penegakkan hukum terhadap Peraturan Perundang-undangan No. 25/2007 tentang penanaman

⁴¹ <https://www.etd.repositori.ugm.ac.id./penelitian/detail/109709>, diakses tgl 6 Mei 2024 jam 10.00

modal. Terutama bagi penanam modal asing yang melakukan praktik perjanjian nominee di Indonesia. Berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia, perjanjian nominee dilarang atau sebagai penyelundupan hukum, dengan mempertegas hal tersebut kiranya dapat menghilangkan terjadinya praktek perjanjian nominee di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Bakri Muhammad, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara: Paradigma Baru untuk reformasi Agraria*, cetakan 1 Yogyakarta: Citra Media, 2007.
- Campbell Black Henry, 1996, *Black's Law Dictionary*, St. Paul Minn: West Publishing.
- CSIS, 2006, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Penanaman Modal*, Jakarta: Central For Strategic International Studies (CSIS),
- Dirdjosisworo Soejono, 1999, *Hukum Perusahaan Mengenai Penanaman Modal di Indonesia*, Bandung: Mandar Madju.
- Dellyana, Shant, *Konsep Penegakan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1988.
- Effendie Bachtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan2 Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983.
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2008.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria,Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Hadikusuma Hilman, *Pengantar Ilmu Hukum Adat*, Mandar Maju, Bandung, 2003.
- Koeswadji, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center of 35 Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta,2003.
- Lubis dan Abd.Rahim Lubis,Mhd Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, 1988.
-, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005,
- Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, PT Bina Aksara, Jakarta, 1984
- Pramukti A.S dan Widayanto Erdha, *Awas jangan beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015.
- Perangin,Effendi, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- Rato Dominikus , *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010,
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2011.
- , *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015.
- Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.
- , dan Tjitrosudibio, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Terjemahan Burgelijk Wetboek, Pradnya Paramita 1983
- , dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pratnya Paramita Jakarta, 1983.
- , *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung,1992.
- Sigit Angger Pramukti dan Erdha Widayanto, *Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2015
- Soekanto S dan Mamudji S, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo,Jakarta, 1995.
- Soekanto Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Edisi 1, Cet. 12, Rajawali Pers, Jakarta, 2013
- Syahrani Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, 1999.
- Tiena Yulies Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2004.

Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria
- Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaam Hak atas tanah dan Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun/apartemen
- Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Jurnal, Makalah dan Karya Ilmiah :

Raffli Noor, *Manajemen Bank Tanah*. Jurnal Direktorat dan Tata Ruang Bappenas. Vol. I : 19. 2014.

Erman Rajagukguk, “ *Pemahaman Rakyat Tentang Tanah*”, Makalah tanpa tahun

I Komang Andi Darmawan dkk, “Proses Permohonan Hak Pakai Atas Tanah Milik Pribadi Oleh Warga Negara Asing”, Jurnal Preferensi Hukum Vol. 1 No. 1 – Juli 2020.

Jalaluddin, *Hakikat Dan Fungsi Peraturan Perundang-Undangan Sebagai Batu Uji Kritis Terhadap Gagasan Pembentukan Perda Yang Baik*, Jurnal Aktualita Bandung, Penerbit Pascasarjana Unisba, 2011 Vol 6, No 3, 2011.

Ni Putu Tanjung Eka Wijayani. Penyelesaian Sengketa Perjanjian Nominee Tentang 38 Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kepada Warga Negara Asing (WNA) Ditinjau Dari Pasal 26 Ayat (2) UUPA, Jurnal Ilmiah Magister Hukum Pascasarjana Universitas Ngurahm Rai, 2018.

Noor Tri Hastuti, *Mengukur Derajat Jenis Dan Fungsi Dalam Hirarkii Peraturan Perundang-undangan (Pasal 7 (4) Undang-Undang No.10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, Volume XII No. 3 Tahun 2007 Edisi September).

Muhamad. Agustus. Tinjauan yuridis hak atas tanah di wilayah republik *Indonesia*. Jurnal wasaka vol.7 No.2. tahun 2019.

Mia Kusuma Fitriana, Peranan Politik Hukum Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia Sebagai Sarana Mewujudkan Tujuan Negara (Laws And Regulations In Indonesia As The Means Of Realizing The Country’s Goal), Jurnal Legislasi Indonesia Jakarta: Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undang, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, 2015, Vol 12, No 2 Juni 2015

Sumber-sumber Lain:

Suyus Windayana dalam Ardiansyah Fadli, PP 18/2021 Perkuat Hak Pengelolaan Rumah Susun, 2021, dalam <https://www.kompas.com/properti/read/2021/04/21/190000821/pp-18-2021-per-kuat-hak-pengelolaan-rumah-susun?page=2>, diakses

pada tanggal 5 Desember 2023 pukul 19:48 WITA

Suyus Windayana dalam Acil Akhiruddin, PP Nomor 18 Tahun 2021 Atur Kepemilikan dan Kebermanfaatan Tanah, 2021, dalam <https://kabarnotariat.id/2021/03/21/pp-nomor-18-tahun2021-atur-kepemilikan-dan-kebermanfaatan-tanah/>, diakses pada tanggal 4 Desember 2023 pukul 13:16 WITA.

<https://www.bbc.com/indonesia/trensosial-60025295>. Pada 7 Mei 2024 jam 9.00

<https://www.etd.reporsitory.ugm.ac.id./penelitian/detail/109709>, diakses tgl 6 Mei 2024 jam 10.00.

Erizka Permata Sari. Hak Atas Tanah Bangunan Bagi Warga Negaram Asing Di 49 Indonesia. diakses

https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-atas-tanah-danbangunan-bagiorang-asing-di-indonesia-cl395/#_ftn1 pada 6 Mei 2024 jam 3.00

Mochamad Januar Rizki. Memahami aturan main kepemilikan hak atas tanah bagi warga asing. <https://www.hukumonline.com/berita/a/memahami-aturanmain-kepemilikan-hak-atas-tanah-bagi-warga-negara-asing>, diakses tanggal 7 juni 2024 jam 10.00

<https://Investor.id/Opinion/Mencegah-PraktikNominee-Dalam-Investasi-32-Asing>, diakses tgl 7 Juni 2024 , jam 12.00.

<https://www.rumah.com/panduan-properti/pp-18-2021-57293>, diakses 1 juni 2024, pukul 12.43