



TINJAUAN HUKUM PRAKTIK PINJAM NAMA OLEH INVESTOR ASING LANGSUNG TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH

Rania Nur Hafsa Setiawan

Magister Hukum, Universitas Indonesia. E-mail : ranianhs@gmail.com

DOI : 10.28946/sjpl.v1i2.4098

Abstrak

Praktik pinjam nama atau yang dikenal dengan praktik *nominee* telah dilaksanakan oleh beberapa investor asing yang melakukan investasi di Indonesia, dengan bertujuan memperoleh hak kepemilikan tanah atas wilayah Tanah Air, urgensi adanya praktik ini adalah lebih kepada para WNA yang ingin membangun PT PMA karena WNA tahu dengan jelas bahwa kepemilikan tanah di Indonesia untuk membangun usaha dilarang, maka dari itu dilakukan cara lain agar dapat mencapai keinginan kepemilikan hak atas tanah. Disisi lain praktik ini masih dilarang di Indonesia, tetapi banyak WNI yang tetap ingin melaksanakan praktik ini, karena menguntungkan baginya dan bagi pihak WNA, tentunya juga Pemerintah Indonesia yang hanya melihat bahwa banyaknya investor asing yang melakukan investasi langsung tanpa tahu terdapat perjanjian kausa yang tidak halal sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Dari perjanjian praktik pinjam nama ini, juga menimbulkan banyaknya risiko bagi WNI. Maka dari itu urgensi adanya praktik pinjam nama ini merupakan keegoisan dari pihak WNA yang ingin melakukan kerja sama dan mendapatkan keuntungan sendiri, tanpa memikirkan kedudukan hukum yang berlaku terhadap peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia, serta risiko yang ditimbulkan terkait dengan pelaksanaan praktik pinjam nama (*nominee arrangement*).

Kata Kunci :

Investor Asing Langsung; Praktik Pinjam Nama; Kedudukan Hukum ; Hak Milik Atas Tanah

Abstract

The practice of borrowing a name, or what we know as nominee practice, has been carried out by some foreign invest in Indonesia, with the aim of acquiring ownership rights to land in Indonesia. The urgency of this practice is primarily for foreign nationals who want to establish a Foreign Direct Investment (FDI) because they are well aware that land ownership in Indonesia for business purposes is prohibited. Therefore, they employ other methods to achieve their goal of land ownership. On the other hand, this practice is still prohibited in Indonesia, but many Indonesian citizens still want to engage in it because it is profitable for them and for foreign nationals, as well as for the Indonesian government, which mainly sees the influx of foreign investors without being aware of the potentially unethical agreements in accordance with 1320 of the Civil Code. The use of nominee arrangements in agreements also poses various risks for Indonesian Citizens. Therefore, the urgency of this practice is driven by the selfishness of foreign nationals who want to cooperate and gain benefits for themselves, without considering the legal position in accordance with Indonesian regulations and the risks associated with carrying out nominee arrangements.

Keywords :

Foreign Direct Investors); Nominee Practice; Legal Status ; Land Ownership Rights

PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk negara Indonesia yang semakin hari semakin meningkat yang di mana pemerintah harus mendukung dari banyak aspek, seperti aspek pendidikan, pekerjaan, pariwisata yang tentunya dapat mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia, karena keduanya memiliki hubungan yang kuat. Apabila tidak adanya penduduk maka tidak dapat tercapainya suatu kegiatan Perekonomian. Penduduk masyarakat Indonesia memiliki banyak macam mata pencaharian untuk menghidupi dirinya sendiri dan keluarga. Salah satu caranya dengan melakukan kegiatan usaha mikro dan makro.

Usaha ekonomi mikro dapat dijumpai dalam kegiatan jual beli, sedangkan untuk ekonomi makro yang perlu dikerahkan oleh pemerintah adalah kebijakan fiskal dan moneter serta hubungan perekonomian dan faktor pendukungnya seperti politik, sosial, dan lingkungan. Contoh konkret yang dapat dilihat seperti hubungan perekonomian dengan melakukan investasi, baik investasi dalam negeri maupun luar negeri. Melakukan investasi tidak semata mata menggunakan uang untuk ditabung, contohnya seperti membeli surat obligasi, klaim asuransi, reksadana, membeli tanah, emas hingga crypto, namun tidak dapat dipungkiri, sudah banyak terjadi permasalahan terkait investasi, seperti halnya kerugian terhadap crypto. Hal ini membuat masyarakat menjadi kurang tertarik dalam pembelian saham seperti itu. Sehubungan dengan telah majunya dunia teknologi yang sangat pesat, perekonomian bukan hanya sebatas kerja sama dengan satu negara melainkan kerja sama dengan negara lain, dibuktikan dengan adanya *ASEAN Economic Community (AEC)*.¹ Tujuan dibuatnya AEC sendiri untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan tentunya mencapai kemakmuran suatu negara khususnya di negara ASEAN. Kembali bicara mengenai investasi, Fitz Gerald menjelaskan bahwa merupakan serangkaian kegiatan yang berhubungan dengan pengadaan aktiva dari kepemilikan sumber daya baik dimasa sekarang maupun mendatang untuk memproduksi suatu produk tertentu.² Maka dari itu, investasi di Indonesia sudah marak digunakan oleh masyarakat umum untuk menjamin berlangsungnya kehidupan di masa mendatang. Maksudnya menjamin kehidupan adalah *financial freedom*, istilahnya kita tidak perlu lagi bekerja karena sudah memiliki harta yang cukup untuk memenuhi kehidupan sehari-hari, namun penulis sendiri membantah perspektif *financial freedom tersebut*, karena sejatinya manusia tidak pernah merasa puas, sehingga apabila melakukan investasi, masyarakat juga akan selalu tergiur dengan

¹Amalia Nuril Hidayati, Malia, "Investasi: Analisis dan Relevansinya Dengan Ekonomi Islam," *Jurnal Ekonomi Islam* 8, no. 2 (2017): hlm.228.

² Dewi Sukma Kristianti, "Prinsip Kebersamaan Dalam Hukum Investasi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja: Politik Hukum Kepentingan Investasi Ataupun Kesejahteraan Masyarakat," *PAMALI: Pattimura Magister Law Review* 1, no. 2 (2021): hlm. 195.

yang namanya uang terkhusus pada investasi, apabila investasi tersebut memiliki tawaran yang tinggi.

Terdapat tiga cara yang bisa diimplementasikan negara berkembang terutama Indonesia untuk mendapatkan investor asing yakni *pertama*, adanya kepastian hukum; *kedua*, adanya stabilitas politik, dan *ketiga* investor memperoleh laba dari segi ekonomis.³ Indonesia tergolong sebagai negara dengan kepemilikan sumber daya yang melimpah karena adanya sumber daya alam, stabilitas politik, dan mempunyai rakyat yang berpotensi dalam bidangnya masing-masing, karena hal tersebut, banyak negara asing yang tertarik untuk melakukan investasi di Tanah Air tidak terkecuali investasi asing langsung. Aspek yang melatarbelakangi ketertarikan investor asing melakukan penanaman modal di Negara Indonesia yakni setiap aktivitas perdagangan internasional mempunyai payung hukum, artinya selalu mendapatkan kepastian hukum yang sudah ditekankan pada peraturan perundang-undangan, investor yang melakukan penanaman modal akan memperoleh insentif, pangsa pasar baru tersedia luas yang memudahkan dalam penjualan bahan baku maupun teknologi, banyaknya tersedia sumber bahan mentah dan cenderung mudah didapatkan, seperti halnya bahwa masyarakat Indonesia cenderung menyukai hal-hal baru dan itu membuat munculnya target-target investor asing dalam mengembangkan usahanya, serta rendahnya upah buruh, karena di Indonesia sendiri masih tergolong murah untuk kebutuhan hidup sehari-hari, maka dari itu upah karyawan juga diberikan sesuai dengan kebutuhan hidup di Indonesia, apabila dibandingkan negara-negara maju yang memiliki pendapatan per kapita yang sangat tinggi.⁴ Maka tidak mengherankan negara Indonesia banyak berdiri perusahaan asing yang mencerminkan adanya *Foreign Direct Investment* atau investasi langsung. Salvatore mendefinisikan investasi asing langsung sebagai aktivitas investasi nyata, termasuk ke dalamnya yakni pembelian tanah, pengadaan barang modal, hingga pembangunan pabrik.⁵ FDI juga diartikan sebagai arus modal internasional, yang dimana suatu perusahaan dari suatu negara mendirikan atau memperluas perusahaannya di negara lain.

Pelaksanaan investasi asing langsung ini perlu memperhatikan ketersediaan properti di negara tujuan tersebut, sebut saja di Indonesia, apakah tersedia properti untuk melakukan usaha dengan negara asing. Negara asing perlu membeli sebuah properti dalam penyelenggaraan

³ Erman Rajagukguk, *Hukum Investasi Penanaman Modal Asing (PMA) Dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)*, (Depok: Rajawali, 2020), hlm.53.

⁴ Rajagukguk., hlm.1.

⁵ Anwar Ramli and Yusri Karmila, "Dampak Investasi Asing Langsung (FDI) Di Provinsi Sulawesi Selatan (Studi Kasus: Sebelum Dan Masa Covid-19)," *Formosa Journal of Multidisciplinary Research* 1, no. 5 (September 30, 2022): 1290, <https://doi.org/10.55927/fjmr.v1i5.1130>.

usahanya, namun bagi negara asing sendiri tentunya akan memiliki banyak aturan yang berlaku jika ingin membeli properti tersebut, misalnya investor asing ingin membeli tanah, maka akan susah jika investor asing tersebut memiliki hak atas tanah, karena sudah tercantum dalam ketentuan dasar pokok agraria (UUPA) dalam UU No. 5 tahun 1960 menjelaskan WNA (Warga Negara Asing) dilarang memiliki hak kepemilikan tanah di Tanah Air. Meskipun demikian, banyak cara yang dapat dilakukan agar dapat mencapai keinginan melakukan investasi asing langsung, di Indonesia sendiri sudah banyak kemudahan dalam melakukan jual beli properti, yaitu dengan sistem perjanjian pinjam nama atau *nominee arrangement*, meskipun dilarang. Ketika investor asing membeli sebuah tanah, maka ia akan meminjam nama penduduk asli di Indonesia dan nama tersebut dicantumkan dalam sertifikat hak milik. Praktik *nominee* sudah marak terjadi di Indonesia dengan banyaknya kelebihan dan kekurangan yang ada namun tidak ada regulasi yang mengatur secara jelas bahwa praktik pinjam nama ini diperbolehkan yang membuat WNA sangat tertarik untuk melakukan penanaman modal di Indonesia karena;

Tulisan ini akan memberikan jawaban yang pertama mengenai urgensi praktik pinjam nama di Indonesia, yang menjadi tolak ukur terbentuknya praktik pinjam nama, selanjutnya bagian kedua yaitu membahas bagaimana kedudukan hukum yang berlaku dalam penerapan *nominee arrangement* ini, mengapa pemerintah tidak mengeluarkan regulasi tersebut meskipun sudah banyak masyarakat yang memakai praktik pinjam nama untuk meningkatkan perekonomian di Indonesia, dan terakhir akan disimpulkan urgensi penerapan *nominee arrangement* di Indonesia, dan kedudukan hukum dari praktik pinjam nama.

METODE PENELITIAN

Pelaksanaan riset ini berjenis hukum normatif⁶ yang memiliki tujuan untuk melihat urgensi adanya praktik pinjam nama (*nominee arrangement*) oleh investor asing terhadap hak milik atas tanah untuk melakukan sebuah usaha meningkatkan perekonomian dua negara yang bersangkutan. Penelitian ini juga untuk membahas terkait kedudukan hukum adanya praktik meminjam nama penduduk Indonesia oleh investor asing. Jenis bahan hukum primer yang diimplementasikan dalam riset diantaranya peraturan UU No. 25 tahun 2007 terkait Investasi asing, UU No. 5 tahun 1960 terkait ketentuan dasar pokok agraria, dan UU No. 11 tahun 2020 terkait Cipta Kerja, sedangkan bahan hukum sekunder menggunakan teknik kepustakaan dengan bantuan buku dan jurnal⁷, serta analisis dari penelitian ini menggunakan deskriptif

⁶ Bachtiar, "Metode Penelitian Hukum" (Bantem: Unpam Press, 2019)., hlm.73

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2013)., hlm133.

kualitatif untuk memberikan kesimpulan terkait urgensi adanya praktik pinjam nama dan kedudukan hukumnya di Indonesia.

ANALISIS DAN DISKUSI

Urgensi Praktik Pinjam Nama (*Nominee Arrangement*)

Investasi merupakan suatu hal yang sejak zaman dahulu sudah diterapkan di berbagai negara, seseorang yang melakukan investasi disebut dengan investor, investor pasti mempunyai tujuan mengapa ia melakukan investasi kepada suatu perusahaan, tujuan utama yang biasanya diketahui banyak orang yaitu, untuk memperoleh sebanyak-banyaknya keuntungan di masa depan.⁸ Kegiatan investasi ini sebenarnya untuk menempatkan aset atau kekayaan lainnya yang kita miliki selama jangka waktu yang ditentukan untuk menghasilkan sebuah nilai aset yang lebih tinggi di masa mendatang.⁹

Penerapan investasi oleh investor terlihat dari beberapa perspektif, yaitu dari segi keuangan, waktu, dan manfaat. Uang menjadi salah satu yang utama karena uang juga dapat di investasikan dan diharapkan mendapatkan keuntungan yang lebih apabila dilihat untuk jangka panjang. Bicara soal masa depan, masa yang akan datang itu sangat berkaitan dengan waktu, yang dimana semua hal itu bisa kita nilai dengan waktu kita melakukan investasi. Terakhir dengan melakukan investasi, investor dan masyarakat sekitar akan merasakan manfaat dari dilakukannya investasi.¹⁰ Investasi tentunya memiliki dampak yang berkepanjangan, baik itu dampak positif atau negatif, namun setiap negara pasti memiliki perbedaan dalam membentuk sebuah perusahaan.

Terdapat dua kategori investasi yakni *indirect investment* atau aktiva finansial yang tergolong investasi tidak langsung dan *direct investment* atau aktiva riil yang tergolong investasi langsung. Pada penelitian kali ini, hanya berfokus pada investasi langsung, yang dimana investasi tersebut adalah ketika investor menempatkan properti, toko, tanah, faktor produksi maupun aset sebagai investasi dalam aktivitas usahanya. dampak direct investment bisa dikaji secara langsung dalam kehidupan bermasyarakat.¹¹ Investasi ini seringkali dipakai untuk WNA yang berkeinginan berinvestasi di Tanah Air atau dikenal juga dengan *Foreign Direct Investment*. Investasi dengan sistem FDI sangat dibutuhkan oleh negara berkembang,

⁸ Didit Herlianto, *Manajemen Investasi Plus Jurus Mendeteksi Investasi Bodong* (Yogyakarta: Gosyen Publishing, 2013)., hlm.1.

⁹ *Ibid*, Hidayati, hlm. 229.

¹⁰ *Ibid*, Hidayati, hlm. 229.

¹¹ *Ibid*, Hidayati, hlm. 229.

maka dari itu Indonesia ikut berpartisipasi dalam FDI, yang bertujuan juga untuk meningkatkan perekonomian serta industrial di Indonesia. FDI di Indonesia juga dapat membantu terbukanya lapangan pekerjaan yang luas.¹²

Selengkapnya, semua tujuan investasi tercantum pada peraturan perundangan No. 25 Tahun 2007. Dalam pelaksanaan investasi asing langsung ini, pemerintah memberikan beberapa larangan untuk investor asing atau DNI (Daftar Negatif Investasi), diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 44 Tahun 2016 dan bersifat delegasi kewenangan dari UU No. 25 Tahun 2007, beberapa hal yang melatarbelakangi adanya DNI adalah; (1) Adanya mekanisme pasar yang tidak efektif ketika menggapai sebuah tujuan, (2) Kebijakan lain tidak dapat melindungi kepentingan-kepentingan nasional, (3) Adanya mekanisme bidang usaha terbuka dan tertutup agar dapat memenuhi syarat untuk selalu konsisten terhadap keperluan dalam menyelesaikan masalah saat melakukan kegiatan penanaman modal asing atau penanaman modal secara umum, dan yang terakhir (4) Pelaksanaan mekanisme usaha tertutup dan terbuka yang mensyaratkan agar biaya yang ditimbulkan lebih tinggi bagi ekonomi Indonesia.¹³ Contoh-contoh DNI yang dimaksud ialah seperti memproduksi senjata, membuka PT PMA yang berfokus pada bahan kimia, dan lain-lain yang tercantum dalam peraturan perundangan No. 25 tahun 2007 terkait investasi yang kemudian mengalami perubahan menjadi peraturan perundangan No. 11 tahun 2020 terkait cipta kerja dan Peraturan Presiden No. 10 tahun 2021.¹⁴

Adapun regulasi yang menguatkan hal-hal yang dibolehkan dalam melakukan penanaman modal, tertera pada Pasal 12 UU No 25 Tahun 2007, antara lain:¹⁵

1. Semua bidang usaha terbuka dengan kegiatan melakukan penanaman modal, dikecualikan bagi jenis usaha tertutup atau terbuka yang telah dipersyaratkan.
2. Bidang usaha tertutup bagi PMA: (1) Produksi senjata, mesin, alat, peledak, dan peralatan perang, (2) Usaha yang secara eksplisit tertutup berdasarkan UU.
3. Adanya kriteria bidang usaha dalam penanaman modal asing ataupun dalam negeri yaitu, kesehatan, moral, kebudayaan, lingkungan hidup, pertahanan, dan keamanan nasional, serta kepentingan nasional yang lainnya.
4. Kriteria-kriteria lainnya terhadap bidang usaha tertutup maupun terbuka baik penanaman modal asing atau dalam negeri yang diatur oleh Peraturan Presiden.

¹² Syafaat Fachriza Agma, "Peranan Foreign Direct Investmen Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia," *Jurnal Ilmiah Universitas Brawijaya*, (2015): 4.

¹³ Kevin Pahlevi, Paramita Prananingtyas, and Sartika Nanda Lestari, "Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Saham Pinjam Nama (*Nominee Arrangement*) Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia", *Diponegoro Law Journal*, vol. 6, (2017) : 4-5.

¹⁴ Siti Faridah, "Bidang Usaha Yang Dilarang Dalam Penanaman Modal Asing Di Indonesia," *YukLegal.com*, March 6, 2022, <https://yuklegal.com/en/bidang-usaha-yang-dilarang-dalam-penanaman-modal-asing/>. Diakses pada 18 Februari 2024.

¹⁵ Pahlevi, Prananingtyas, and Lestari, "Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Saham Pinjam Nama (*Nominee Arrangement*) Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia": 7.

5. Bagi bidang usaha terbuka, terdapat beberapa kriteria lainnya yaitu; perlindungan sumber daya alam, perlindungan pengembangan usaha mikro kecil menengah dan koperasi, pengawasan produksi dan distribusi, peningkatan kapasitas teknologi, partisipasi modal dalam negeri, dan kerja sama dengan badan usaha yang telah ditunjuk oleh Pemerintah setempat.

Hal lainnya yang menjadi larangan bagi investor asing adalah, kepemilikan tanah, karena pada dasarnya sesuai dengan UUD 1945 pasal 33 ayat (3) yang berbunyi "bumi, air, dan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".¹⁶ Dari segi yuridis, tanah adalah sebagai hak, hak untuk memilikinya sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA.¹⁷ Banyak Warga Negara Indonesia yang mempunyai lahan kosong, namun tidak dipergunakan sebaik mungkin, karena tidak mengerti dengan hukum mengenai pertanahan, dan bisa saja tanah tersebut jatuh kepada pihak yang tidak seharusnya, zaman sekarang tanah sudah menjadi faktor penting yang paling banyak dicari oleh orang-orang, salah satunya oleh investor asing yang ingin membuka PT PMA.¹⁸

Pada Pasal 4 ayat (1) UUUPA membahas terkait kewenangan ataupun hak kepemilikan tanah. Orang yang telah memiliki kewenangan dibebaskan untuk menggali beragam sumber daya yang terkandung dalam tanah. Sesuai ketentuan dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA bahwa Warga Negara Asing, atau kita sebut saja subjeknya disini sebagai investor asing tidak boleh menguasai tanah dengan hak milik, apabila pemerintah mengetahui adanya hak milik tanah maka tanah tersebut akan dikuasai oleh negara.¹⁹ Maka dari itu selanjutnya, para investor asing mencari cara agar ia dapat melakukan investasi di negara Indonesia, cara yang sudah lama dan sering dipakai untuk memiliki tanah di Indonesia yaitu dengan praktik pinjam nama atau biasa kita kenal *nominee arrangement*.

Praktik pinjam nama sering kali dilakukan di wilayah-wilayah tertentu yang notabeneanya banyak sekali Warga Negara Asing seperti Bali dan Lombok. Awal mula terjadinya praktik ini yaitu adanya kebijakan *common law*. Akan tetapi, seiring berkembangnya zaman, pada tahun 90-an, Negara Indonesia memilih untuk menerapkan konsep praktik pinjam nama ini, dan menjadi kebiasaan para WNA yang berkeinginan berinvestasi di Indonesia. Hak

¹⁶ Republik Indonesia, "Undang-Undang Dasar 1945" (n.d.).

¹⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, BPK (2004).

¹⁸ Muhammad Faniawan. Asriansyah, "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Atas Tanah Di Indonesia," *Kanwil DJKN Sumatera Utara*, January 18, 2023, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/15842/Kepemilikan-Tanah-Bagi-Warga-Negara-Asing-Atas-Tanah-di-Indonesia.htm>. Diakses pada 18 Februari 2024.

¹⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

milik atau kepemilikan dalam arti ia adalah seseorang yang memiliki tanah tersebut, namun secara absolut kepemilikan terbagi menjadi kepemilikan terdaftar dalam hukum dan kepemilikan secara kemanfaatan terhadap suatu benda.²⁰

Nominee sendiri adalah bentuk kesepakatan dengan melibatkan identitas dengan direksi menyepakati pemilik saham suatu PT diatas namakan pihak lain, dan kemudahan praktik ini adalah ketika WNA meminjam nama dari WNI untuk tanah yang ingin di investasikan dan hak milik tanah dipegang oleh WNI. Orang yang memegang saham, atau yang namanya tertera dalam kertas hak milik tanah disebut *nominee* sedangkan WNA yang mendapatkan manfaatnya disebut dengan *beneficiar*.²¹ Dalam praktik pinjam nama ini, pastinya setiap orang memiliki tujuan mengapa ia melakukannya, tentunya ada faktor yang membuat adanya praktik ini, yaitu munculnya kebijakan *gronds verponding verbood* atau "larangan pengasingan tanah" yang dibantu oleh hukum tanah di Indonesia. Pada kebijakan tersebut menegaskan bahwa WNA tidak diperkenankan memiliki atau menguasai sejumlah tanah di Negara Indonesia dan pihak yang diperbolehkan hanyalah WNI.²²

Pentingnya ada praktik pinjam nama atau *nominee arrangement* ini sebenarnya lebih kepada para masyarakat yang terkena dampaknya, investor asing tentu merasa dimenangkan dengan adanya praktik ini, begitu juga dengan pemerintah, pemerintah beranggapan bahwa dengan adanya praktik pinjam nama ini akan banyak bertambah jumlah investor asing yang berkeinginan berinvestasi di Tanah Air, maka akan meningkat pesat pertumbuhan perekonomian, begitu juga dengan tenaga kerja di Indonesia yang bertambah.²³ Namun disisi lain, pasti akan banyak kerugian yang diderita oleh Warga Negara Indonesia sebagai *nominee*, yaitu rawan terjadi kerugian, bisa juga terjadinya penggadaian tanah, tidak mendapatkan hak-hak yang diinginkan, dan terhambatnya pembayaran pajak. Meskipun praktik pinjam nama sampai saat ini masih dilarang oleh Undang-Undang, dan belum ada aturan yang mengatur secara sah, para investor asing masih tetap melakukan investasi di Indonesia, dan tidak semua negara menerapkan praktik pinjam nama ini, dan tidak semua masyarakat Indonesia yang melakukan investasi dengan PT PMA mau ikut serta dalam melakukan *nominee arrangement*.

²⁰ Gunawan Widjaja, "Pentingnya Pengaturan Trust Dalam Institusi Di Luar Pasar Modal," *Buletin Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal*, (2013): 7.

²¹ Lucky Suryo Wicaksono, "Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM NO*, vol. 23, (2016) : 43.

²² Govinda Law Firm, "Perkara Pinjam Nama (*Nominee*) Dalam Kepemilikan Tanah/Properti Oleh Orang Asing di Indonesia," Govinda LawFirm, accessed November 4, 2023, <https://www.baliadvocate.com/artikel/perkara-pinjam-nama-nominee-dalam-kepemilikan-tanahproperti-oleh-orang-asing-di-indonesia/>. Diakses pada 19 Februari 2024.

²³ Muh Afdal Yanuar, "Tinjauan Hukum Terhadap Nominee Agreement Kepemilikan Saham Pada Penanaman Modal Asing Berbentuk Perusahaan Joint Venture," *Majalah Hukum Nasional* 51 (2021) : 108–25.

Kedudukan Hukum Penerapan Praktik Pinjam Nama

Praktik pinjam nama sebenarnya sama saja dengan sebuah perjanjian, yaitu perjanjian antara WNA sebagai investor asing, dan WNI. Dalam sebuah perjanjian yang kita ketahui tercantum dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa seseorang mengikatkan diri terhadap sebuah perjanjian.²⁴ Perjanjian sendiri telah dibedakan ke dalam *innominaat* (perjanjian tanpa nama) dan *nominaat* (perjanjian dengan nama). Ketika kita membahas praktik pinjam nama ialah perjanjian yang masuk ke dalam perjanjian tidak bernama atau *innominat*, karena pinjam nama ini tidak diatur secara eksplisit dalam KUH Perdata.²⁵ Dalam perjanjian ini, seseorang yang melakukannya dapat dikatakan sebagai penyelundupan hukum, karena ia menghindari hukum yang berlaku secara sah, dengan memberlakukan segala cara agar dapat terjadinya suatu tindakan tersebut.²⁶

Apabila praktik pinjam nama ini diberlakukan antara Warga Negara Indonesia (WNI), hal ini menjadi sah karena sudah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata terkait dengan perjanjian pinjam nama, seperti halnya yang pertama yaitu adanya kesepakatan di antara kedua pihak, mereka yang membuat perjanjian sepakat untuk melakukan perjanjian tersebut, selanjutnya kedua belah pihak sudah cakap hukum yang artinya telah dewasa dan tidak dalam pengampuan, dan adanya obyek tertentu ketika melakukan perjanjian, serta memiliki kausa yang halal artinya tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata.²⁷ Kembali pada pembahasan awal, bahwasanya saat ini membahas tentang perjanjian pinjam nama antara WNA dan WNI yang melakukan hubungan hukum investasi langsung (*Foreign Direct Investment*) tidak sah secara hukum, dasar hukum yang berlaku untuk hal ini antara lain peraturan UU No.40 tahun 2007 terkait Perseroan Terbatas; UU No. 25 tahun 2007 terkait Penanaman Modal dan UU No. 5 tahun 1960 terkait ketetapan dasar pokok agraria (UUPA).

Biasanya seorang investor mencari sebuah lahan untuk dijadikan PT PMA yang dimana artinya lahan tersebut harus memiliki hak milik, merujuk pada Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 21 ayat (1) yang dimana sudah tertera bahwa "Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik".²⁸ Kemudian pada pasal 26 ayat (2) dijelaskan setiap tindakan hukum baik secara langsung atau tidak yang berhubungan dengan pemindahan hak atas tanah kepada

²⁴ R. Soebekti, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" (n.d.).

²⁵ Al Qodiri et al., "FENOMENA PRAKTIK PERJANJIAN PINJAM NAMA DALAM MASYARAKAT," *Agustus*, vol. 17, 2019 : 38.

²⁶ Qodiri et al.: 39.

²⁷ Soebekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

²⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

WNA akan dibatalkan demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.²⁹ Maka dari itu kepemilikan tanah di Negara Indonesia tidak berhak dimiliki oleh WNA, dan apabila WNI ketahuan memindahkan hak milik tersebut kepada WNA, maka hak milik tersebut dibatalkan demi hukum dan menjadi hak Negara Indonesia. Masih dalam UUPA, WNA hanya diperbolehkan menyewa properti seperti yang dijelaskan dalam Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA.³⁰ Beralih pada Undang-Undang Penanaman Modal, Pasal 33 ayat (1) UUPM menjelaskan bahwa investor asing yang melakukan investasi langsung di Indonesia dalam bentuk sebuah perseroan terbatas dilarang keras untuk membuat sebuah perjanjian tentang kepemilikan saham atas nama orang lain,³¹ dilanjutkan dengan penjelasan berikutnya di ayat (2) apabila melakukan hal tersebut yang tertera pada ayat (1) maka perjanjian tersebut batal demi hukum, karena merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata yaitu apabila melanggar sesuatu peraturan yang tidak sah maka kausal tersebut tidak halal, dan menjadi batal demi hukum. Pasal ini diadakan agar tidak lahirnya sebuah perseroan yang hanya secara normatif dimiliki, tetapi secara substansi juga dimiliki orang yang sama.³² Para investor melakukan investasi langsung di Indonesia untuk membuat Perseroan Terbatas, dan pastinya investor asing tersebut harus menaati segala aturan terutama pada Undang-Undang Perseroan Terbatas. Pasal 48 ayat (1) UUPT telah mengatur tentang praktik pinjam nama, yang dimana berbunyi “Saham Perseroan dikeluarkan atas nama pemiliknya”.³³ Artinya, saham tidak boleh dikeluarkan atas nama orang lain yang bukan pemilik aslinya. Akibat hukum terjadinya praktik ini juga merujuk pada KUH Perdata yaitu batal demi hukum karena tidak sesuai dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas.

Akan timbul risiko apabila tetap dilaksanakannya perjanjian *nominee* ini, ketika adanya suatu sengketa, dan pengadilan tidak mengakui adanya praktik pinjam nama, maka pengadilan tidak dapat memproses sengketa tersebut, artinya perjanjian ini tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh hukum. Nama pemilik yang tertera dalam saham atau properti yang diinvestasikan (*beneficiar*) adalah nama yang diakui dan sah dimata hukum, sehingga orang dibalik investasi tersebut atau investor asing tersebut sebagai (*nominee*) tidak diakui secara sah, dan yang terakhir praktik ini akan menimbulkan permasalahan baru, yaitu apabila

²⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁰ Norman Edwin Elnizar, “Siapa Yang Berpeluang Paling Untung Dari Perjanjian Nominee?,” *Hukum Online.Com*, 2020, <https://www.hukumonline.com/berita/a/siapa-yang-berpeluang-paling-untung-dari-perjanjian-nominee-lt5e513c47eb594/>. Diakses pada 19 Februari 2024.

³¹ Undang-Undang No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, Pub. L. No. 40 (2007).

³² Ikatan Kuasa Hukum dan Advokat Pajak Indonesia, “Hukumnya Praktik Pinjam Nama (Nominee) Untuk Menghindari Pajak,” *Hukum Online.Com*, 2023, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hukumnya-praktik-pinjam-nama-i-nominee-i-untuk-menghindari-pajak-lt5fb659347bf32/>. Diakses pada 20 Februari 2024.

³³ Undang-Undang No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

adanya suatu sengketa dari pihak ketiga dan sebenarnya pihak *nominee* atau orang yang meminjamkan namanya terhadap pihak asing tidak salah, tetapi tetap ia yang harus menyelesaikannya, karena orang tersebut yang mempunyai hak miliki.³⁴

Permasalahan lainnya yang menjadi suatu hal yang selalu dibicarakan adalah terkait pembayaran pajak terhadap hak milik tanah tersebut. Biasanya seseorang yang melakukan praktik pinjam nama ini jika dilakukan sesama Warga Negara Indonesia adalah untuk menghindari pembayaran pajak yang tinggi.³⁵ Pasal 26 ayat (1a) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2007 tentang Pajak Penghasilan, negara yang ditempati oleh Warga Negara Asing yang berdomisili di Indonesia dan menjalankan usaha atau melakukan sebuah kegiatan usaha melalui bentuk usaha tetap adalah Negara tempat tinggal atau tempat kedudukan untuk seseorang membayar pajak yang dimana pasti ia menerima penghasilan dari sebuah bentuk usahanya. Setelah adanya Undang-Undang Pengampunan Pajak, Pemerintah mewajibkan adanya Surat Pengakuan *Nominee*, maksud dari adanya surat ini adalah surat atas pengakuan dari pihak yang diatas namakan dalam surat ini bahwa tanah ini adalah milik orang lain dan bukan miliknya. Wajib pajak, atau orang yang dipinjamkan namanya tidak perlu melakukan balik nama atas tanahnya tersebut, hanya perlu menyampaikan surat pengakuan pinjam nama ini kepada petugas pajak. Surat ini tentunya bertujuan agar para Wajib pajak mengakui harta mereka yang diatas namakan mereka sendiri, sehingga pada saat pengampunan pajak, seluruh harta dapat dilaporkan dengan kenyataannya.³⁶

Sebagai contoh penerapan praktik pinjam nama, sebenarnya hal ini tidak hanya terjadi antara WNA dan WNI saja, seperti pada kasus yang akan dibawakan, terjadi antara WNA. Adanya badan hukum yang berbentuk PT, telah didirikan sesuai dengan Undang-undang yang berlaku, seorang pendiri sebut saja X, telah membeli sebidang tanah dari pegawainya, sebut saja Y, dan suaminya Z, mereka bertiga telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah dan menghadap PPAT, dan telah mendapatkan akta jual beli tanah. Maka dari itu, dilakukan pendaftaran pengalihan hak atas objek tanah tersebut ke Kantor Pertanahan setempat dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik. Y, dan Z jelas mengetahui bahwa sekarang pemilik tanah tersebut adalah X sebagai bos daripada Y dan Z. Y dan Z terhalang oleh status

³⁴ Smart Legal.Id, "Menggunakan Nominee Agreement Di Indonesia, Emang Boleh? Sumber: Menggunakan Nominee Agreement Di Indonesia, Emang Boleh?," SmartLegal.Id, August 12, 2021, <https://smartlegal.id/badan-usaha/pendirian-pt/2021/08/12/menggunakan-nominee-agreement-di-indonesia-emang-boleh/>. Diakses pada 20 Februari 2024.

³⁵ Undang-Undang No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

³⁶ Muhammad Taufiq Budiarto, "Sudut Pandang Perpajakan Atas Pengalihan Hak Tanah Dan Bangunan Dengan Mekanisme Perjanjian Nominee," *Symposium Nasional Keuangan Negara* 1, no. 1 (2018): 3.

badan hukum, karena yang mempunyai PT tersebut adalah X, maka dari itu X meminjam nama Z untuk proses jual beli sebidang tanah. Jadi kepemilikan nama tersebut berubah dari Y ke Z. Secara sadar, Z telah membuat sebuah perjanjian dan surat pernyataan. Namun, pihak Y ternyata masih menempati tanah tersebut, yang seharusnya sudah tidak ditempati lagi, maka X meminta kepada Z untuk mengosongkan tempat tersebut karena ia yang namanya berada dalam sertifikat hak milik. Namun dari pihak Y tidak ada itikad baik untuk mengosongkan tempat tersebut, menurutnya ia masih sah untuk menempati tanah tersebut. Hakim menyimpulkan bahwa Y tidak berhak untuk menempati objek tersebut dan hal tersebut tidak berdasarkan hak serta perbuatan melawan hukum. Dari kasus tersebut dapat kita lihat bahwa, dari pihak pertama yang memiliki tanah tersebut (Y) tidak mempunyai itikad baik, padahal ia telah dibayar untuk menjual sebidang tanah tersebut kepada X, namun ternyata Y masih ingin menempatnya, bisa dikatakan ia tidak menepati janjinya. Lalu pihak Z sebagai pemilik tanah setelah Y di atas sertifikat juga tidak dapat memberikan tanah tersebut kepada X, namun ini bukan sepenuhnya salah Z yang tidak dapat memberikan sebidang tanah tersebut, semua kembali pada Y karena ia menganggap masih memiliki kekuasaan, Z juga telah mengakui bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh X.³⁷

Kasus di atas merupakan salah satu dampak negatif dari adanya praktik pinjam nama ini, karena adanya kerugian dari pihak X yang telah membeli sebidang tanah dan memberikan uangnya kepada Y, namun pihak Y tidak memberikan dan mengosongkan tanahnya, lalu X tidak mendapatkan apa-apa dan menghambat proses membuat badan hukum yang ia inginkan, pihak Z sebagai pemilik di atas kertas mungkin tidak merasa dirugikan oleh kedua pihak namun, ia telah melalaikan isi dari perjanjian yang telah dibuat diawal dengan pihak X, dan itu yang membuat pihak Z ikut digugat, karena telah melakukan kelalaian.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwasanya, investasi sudah ada sejak zaman dahulu dan tujuan investasi sendiri adalah untuk menempatkan aset atas kekayaan yang dimiliki dalam jangka waktu tertentu. Kunci dalam melaksanakan investasi adalah memiliki kekayaan salah satunya uang, dengan mempunyai uang kita dapat langsung membeli tanah yang kita inginkan untuk membangun PT PMA. Peran investasi langsung ini membuat para masyarakat tepatnya masyarakat golongan menengah ke bawah untuk mendapatkan pekerjaan, terlebih apabila adanya investor asing langsung yang masuk ke Indonesia, dan perekonomian

³⁷ Mahkamah Direktori Agung, Putusan Nomor 3293 K/Pdt/2012 (2012).

Indonesia pastinya akan meningkat secara tajam apabila adanya investor asing langsung yang mendirikan badan usaha di Indonesia.

Di samping semua kelebihan tersebut, terdapat hal penting lainnya, berfokus pada praktik pinjam nama (*nominee arrangement*, praktik ini ialah dilakukan oleh para investor asing yang akan melakukan investasi di Indonesia, praktik ini tidak diberlakukan di Indonesia, karena Warga Negara Indonesia berhak untuk memiliki tanah atas namanya sendiri dan berhak untuk melakukan bentuk usaha, namun untuk Warga Negara Asing sendiri, ia melakukan penyelundupan hukum dengan melakukan perjanjian *nominee* dengan Warga Negara Indonesia. Cara ini dilakukan agar Warga Negara Asing mendapatkan hak penuh atas tanah yang ia beli di Indonesia, namun nama kepemilikan tanah tersebut yang tercantum di dalam kertas adalah nama dari Warga Negara Indonesia, di satu sisi hal ini menguntungkan juga bagi orang yang ingin memberikan namanya sebagai hak milik karena akan mendapatkan sejumlah uang. Terkait dengan kedudukan hukum yang berlaku untuk praktik pinjam nama ini ialah tidak diatur secara sah dalam Undang-Undang Dasar atau peraturan lainnya, tidak dikatakan boleh dalam regulasi Indonesia, namun terdapat aturan seperti, peraturan UU No.40 tahun 2007 terkait "Perseroan Terbatas"; UU No. 25 tahun 2007 terkait "Penanaman Modal" dan UU No. 5 tahun 1960 terkait ketentuan dasar pokok agraria (UUPA).

Secara garis besar seluruh Undang-Undang ini membahas bahwa Warga Negara Asing tidak diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah dari segi peraturan agraria yang membahas soal tanah, dari sisi Perseroan Terbatas yang dimana niat dari para WNA adalah untuk membangun sebuah Perseroan Terbatas, dan yang pastinya dari aturan Penanaman Modal itu sendiri. Selain membahas kedudukan hukum yang ada di Indonesia terkait praktik pinjam nama, dibahas juga risiko apabila diberlakukannya praktik tersebut, ketika perjanjian antara kedua pihak tersebut sebenarnya dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai syarat sah perjanjian adalah batal demi hukum karena, perjanjian tersebut telah menentang Undang-Undang yang berlaku, artinya kausa yang tidak halal, dan pengadilan tidak dapat memproses sengketa ini, lalu apabila pihak ketiga melakukan suatu permasalahan, yang tetap bertanggung jawab adalah seseorang yang namanya tercantum dalam hak kepemilikan tanah tersebut, selain itu ketika melakukan pembayaran pajak, investor asing mendapatkan pajang yang rendah karena ia meminjam nama dari WNI, dan WNI sebagai Wajib Pajak yang tercantum dalam sistem pembayaran pajak wajib memberikan dokumen-dokumen penting agar kantor Pajak mengetahui bahwa hal ini adalah praktik pinjam nama. Maka dari itu pelaksanaan praktik ini

memiliki kekurangan yang banyak dan tidak patut untuk diterapkan di Indonesia, karena melanggar Undang-Undang.

DAFTAR PUSTAKA

- Agma, Syafaat Fachriza. "Peranan Foreign Direct Investment Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia." *Jurnal Ilmiah Universitas Brawijaya* 4 (2015)
- Asriansyah, Muhammad Faniawan. "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Atas Tanah Di Indonesia." *Kanwil DJKN Sumatera Utara*, January 18, 2023. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/15842/Kepemilikan-Tanah-Bagi-Warga-Negara-Asing-Atas-Tanah-di-Indonesia.htm>.
- Bachtiar. *Metode Penelitian Hukum*. Banten: Unpam Press, 2019.
- Budiarto, Muhammad Taufiq. "Sudut Pandang Perpajakan Atas Pengalihan Hak Tanah dan Bangunan dengan Mekanisme Perjanjian Nominee." *Simposium Nasional Keuangan Negara* 1, no. 1 (2018)
- Direktori Agung, Mahkamah. Putusan Nomor 3192 K/Pdt/2012 (2012).
- Govinda Law Firm. "Perkara Pinjam Nama (Nominee) Dalam Kepemilikan Tanah/Properti Oleh Orang Asing di Indonesia." Govinda Law Firm. Accessed November 4, 2023. <https://www.baliadvocate.com/artikel/perkara-pinjam-nama-nominee-dalam-kepemilikan-tanahproperti-oleh-orang-asing-di-indonesia/>.
- Herlianto, Didit. *Manajemen Investasi Plus Jurus Mendeteksi Investasi Bodong*. Yogyakarta: Gosyen Publishing, 2013.
- Hidayati, Amalia Nuril. "Investasi: Analisis dan Relevansinya dengan Ekonomi Islam." *Malia: Jurnal Ekonomi Islam* 8, no. 2 (2017):
- Ikatan Kuasa Hukum dan Advokat Pajak Indonesia. "Hukumnya Praktik Pinjam Nama (Nominee) Untuk Menghindari Pajak." *Hukum Online.Com*, 2023. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hukumnya-praktik-pinjam-nama-i-nominee-i-untuk-menghindari-pajak-lt5fb659347bf32/>.
- Kristianti, Dewi Sukma. "Prinsip Kebersamaan dalam Hukum Investasi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja: Politik Hukum Kepentingan Investasi Ataupun Kesejahteraan Masyarakat." *PAMALI: Pattimura Magister Law Review* 1, no. 2 (2021). <https://doi.org/10.47268/pamali.v1i2.619>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi. Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2013.
- Norman Edwin Elnizar. "Siapa Yang Berpeluang Paling Untung Dari Perjanjian Nominee?" *Hukum Online.Com*, 2020. <https://www.hukumonline.com/berita/a/siapa-yang-berpeluang-paling-untung-dari-perjanjian-nominee-lt5e513c47eb594/>.
- Rajagukguk, Erman. *Hukum Investasi Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)*. Depok: Rajawali, 2020.
- Ramli, Anwar, dan Yusri Karmila. "Dampak Investasi Asing Langsung (FDI) di Provinsi Sulawesi Selatan (Studi Kasus: Sebelum dan Masa Covid-19)." *Formosa Journal of Multidisciplinary Research* 1, no. 5 (September 30, 2022) <https://doi.org/10.55927/fjmr.v1i5.1130>.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945.
- _____, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- _____, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.
- Siti Faridah. "Bidang Usaha Yang Dilarang Dalam Penanaman Modal Asing Di Indonesia." *YukLegal.com*, March 6, 2022. <https://yuklegal.com/en/bidang-usaha-yang-dilarang-dalam-penanaman-modal-asing/>.

- Smart Legal.Id. "Menggunakan Nominee Agreement Di Indonesia, Emang Boleh? Sumber: Menggunakan Nominee Agreement Di Indonesia, Emang Boleh?" SmartLegal.Id, August 12, 2021. <https://smartlegal.id/badan-usaha/pendirian-pt/2021/08/12/menggunakan-nominee-agreement-di-indonesia-emang-boleh/>.
- Soebekti, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Wicaksono, Lucky Suryo. "Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 23, no. 1 (2016)
- Widjaja, Gunawan. "Pentingnya Pengaturan Trust dalam Institusi di Luar Pasar Modal." *Buletin Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal* (2013)
- Yanuar, Muh Afdal. "Tinjauan Hukum Terhadap Nominee Agreement Kepemilikan Saham pada Penanaman Modal Asing Berbentuk Perusahaan Joint Venture." *Majalah Hukum Nasional* 51 (2021)