

POLA HUBUNGAN KONTRAK DALAM PENANAMAN MODAL ASING DI BIDANG PERHOTELAN DI BALI*

Oleh

Shafira Rahmania Anindita**

I Gusti Ngurah Parwata***

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

There are five legal relationship patterns, namely: a. legal relationship pattern of "license agreement", b. legal relationship pattern of "trust", c. Legal relationship of "capital investment", d. legal relationship pattern of "loan granting", and e. legal relationship of "foreign investment". In terms of legal validity of the five patterns, the pattern of "foreign investment" is the only one deemed as valid and lawful because this pattern is in agreement with the Law of Investment, i.e., the 2007 Law No. 25, and the fulfillment of valid requirements for the agreement, i.e., the Articles of 1320 and 1337 of the Indonesian Civil Code. As the pattern of "foreign investment" is valid before the law, it is consequently lawfully to protect foreign investors in Indonesia, especially in relation to hotel construction in Bali.

Keywords: *Drafting contract, Investment, Foreigners, Hotel Construction.*

ABSTRAK

Terdapat lima pola hubungan hukum, yaitu: a. pola hubungan hukum "pinjam nama", b. pola hubungan hukum "kepercayaan", c. pola hubungan hukum "pemasukan modal", d. pola hubungan hukum "pemberian pinjaman dana", dan e. pola hubungan hukum "penanaman modal asing". Berkaitan dengan keabsahan kelima pola hubungan hukum diatas, hanya pola hubungan hukum "penanaman modal asing" yang dapat dikatakan sah menurut hukum karena berdasarkan UU tentang Penanaman Modal yaitu Undang-Undang No.25 Tahun 2007, serta terpenuhinya syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 dan Pasal 1337 KUH Perdata. Karena pola hubungan hukum "penanaman modal asing" adalah sah menurut hukum maka dengan sendirinya pola ini yang dapat melindungi pihak penanam modal asing di Indonesia khususnya dalam pembangunan hotel di Bali.

Kata kunci: *Penyusunan Kontrak, Penanaman Modal, Orang Asing, Pembangunan Hotel.*

* Penulisan karya ilmiah yang berjudul Penyusunan Kontrak Penanaman Modal oleh Orang Asing dalam Pembangunan Hotel di Bali merupakan ringkasan di luar skripsi

** Shafira Rahmania Anindita sebagai penulis pertama merupakan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana, fira.anindita@yahoo.com

*** I Gusti Ngurah Parwata sebagai penulis kedua merupakan Pembimbing Akademik Penulis Pertama dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Provinsi Bali sebagai daerah pariwisata merupakan tujuan wisata utama para wisatawan domestik maupun mancanegara. Dengan pariwisatanya tersebut banyak pemodal asing masuk ke Bali untuk berinvestasi. Masuknya Indonesia dalam pasar bebas semakin mempermudah akses investor asing dalam melakukan penanaman modal di Indonesia. Namun dalam aplikasinya investor asing maupun investor dalam negeri harus bertanggung jawab secara hukum agar mendapatkan hasil yang optimal bagi investor sendiri maupun negara Indonesia.¹ Kehadiran Penanaman Modal Asing (PMA) jauh lebih pesat dibandingkan dengan Penanaman Modal dalam Negeri. Bahkan ada kecendrungan investasi di daerah Bali didominasi oleh Penanaman Modal Asing. Berdasarkan sumber informasi dari Badan Koordinasi Pasar Modal Daerah Provinsi Bali, Notaris, Lawyer, dan Konsultan Hukum yang ada di Bali. Dimana orang asing dalam melakukan investasi bekerjasama dengan Warga Negara Indonesia; yang didalamnya mereka menyusun suatu kontrak; Dalam menyusun suatu kontrak mereka meminta bantuan jasa Notaris dan Lawyer. Bentuk kontrak yang dibuat dapat berupa akta notaris atau akta di bawah tangan. Perkembangan investasi asing sangat dibutuhkan oleh bangsa Indonesia karena keberadaan negara asing memberikan dampak positif dalam pembangunan bangsa dan negara sehingga pemerintah Indonesia akan berusaha semaksimal mungkin untuk mendatangkan investor asing.²

Penanaman modal asing adalah suatu penanaman modal yang diberikan oleh perseorangan atau perusahaan dari luar negeri. Faktor yang dapat mempengaruhi Penanaman Modal Asing yang dijadikan bahan pertimbangan investor dalam menanamkan modalnya antara lain Pertama faktor Sumber Daya Alam, Kedua Sumber Daya Manusia, Ketiga faktor stabilitas politik dan perekonomian, guna menjamin kepastian berusaha, Keempat faktor kebijakan pemerintah, Kelima faktor kemudahan dalam perizinan.³ Penanaman Modal Asing (PMA) menjadi alternatif untuk memenuhi kebutuhan modal pembangunan. Di Indonesia, PMA diatur dalam Undang-undang. Penanaman Modal Asing (UUPMA) yang merupakan landasan hukum mengalirnya PMA ke Indonesia. Sejalan dengan perubahan keadaan sosial, politik dan ekonomi, diperlukan pula peraturan PMA yang mampu mempercepat perkembangan ekonomi nasional dalam mendorong tercapainya sasaran pembangunan ekonomi

¹ Aditya Putra Thama, 2014, "Tanggung Jawab Investor Asing Ditinjau dari Undang - Undang Penanaman Modal". Kertha Semaya, Vol. 02, No. 04, h. 1.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/8988/6764>

² Melya Sarah Yoseva, 2015, "Hak Istimewa Bagi Investor Asing dalam Berinvestasi di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal". Kertha Semaya, Vol. 04, No. 02, h. 2.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/15304/10154>

³ Ni Made Rai Manik Galih Sari, 2015, "Akibat Hukum Terhadap Kepemilikan Saham yang Dilakukan Secara Pinjam Nama". Kertha Semaya, Vol. 04, No. 02, h. 2.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/15342/10185>

nasional. UUPM sebagai sebuah payung hukum bagi keberlangsungan kegiatan penanaman modal di Indonesia, dimana secara garis besar materi muatan yang terkandung di dalamnya telah menghapus ketentuan yang bersifat diskriminatif.⁴

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

Sesuai dengan tujuan pembangunan nasional, maka dipandang perlu adanya peningkatan penanaman modal baik oleh sektor pemerintah maupun sektor swasta, sebagaimana dinyatakan dalam GBHN dan Repalita antara lain dengan mengikutsertakan masyarakat luas dan pemerintah menciptakan iklim yang menggairahkan kegiatan investasi. Untuk itu berbagai kebijakan dikeluarkan oleh pemerintah indonesia untuk mengundang investor ke indonesia khususnya ke daerah Propinsi Bali.⁵

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

⁴ I Made Yoga Dharma Susila, 2015, "Pengaruh Penerapan Prinsip Non Diskriminasi Penanaman Modal di Indonesia". Kertha Semaya, Vol. 03, No. 03, h. 2. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/13148/8830>

⁵ Kadek Febby Sara Sitradewi, 2014, "Hak dan Kewajiban Investor Asing Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal". Kertha Semaya, Vol. 02, No. 03, h. 2. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/8970/6746>

melakukan investasi namun tidak terlibat secara langsung dan cukup dengan memegangnya dalam bentuk saham dan obligasi.

Dalam direct investment para investor harus hadir dalam menjalankan usaha, memiliki kontrol terhadap kegiatan perusahaan sehari-hari, mendirikan perusahaan, perusahaan dikendalikan oleh seluruh atau sebagian pemilik perusahaan, investasi tidak dapat dipindahkan setiap saat, pengelolanya Badan Koordinasi Penanaman Modal. Sedangkan indirect investment para investor nya cukup sebagai pemegang saham dan tidak perlu hadir secara fisik, investor tidak memiliki kontrol terhadap perusahaan sehari – hari, tidak mendirikan perusahaan, ada pemisahan pemilik dan manajemen, investasi dapat dipindahkan setiap saat, pengelolanya yaitu Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan. Adanya investasi asing diharapkan tidak untuk memajukan industri ke arah modernisasi saja melainkan juga dapat meningkatkan devisa, pendapatan Negara pemerintah daerah, pertumbuhan ekonomi, peningkatan dalam bidang lapangan kerja, pengetahuan dan juga teknologi.⁶

1.2 Tujuan

Penulisan ini bertujuan untuk mencari data mengenai pola-pola hubungan antara penanaman modal oleh orang asing dan orang Indonesia dalam pembangunan hotel di Bali, untuk mengetahui keabsahan pola-pola hubungan yang dituangkan dalam suatu perjanjian atau kontrak dalam rangka penanaman modal asing di Indonesia, dan untuk mengetahui pola hubungan mana yang dapat melindungi penanam modal asing di Indonesia.

II. ISI MAKALAH

2.1 METODE PENELITIAN

2.1.1 Jenis Penelitian

Dalam penulisan laporan ini penulis menggunakan jenis penulisan empiris. Penulisan hukum empiris adalah metode penulisan yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif dan kriterium kebenaran koresponden serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dan pengujian kebenaran secara koresponden adalah fakta yang mutakhir. Dengan kata lain, terhadap permasalahan yang ada didalam laporan ini akan dikaji dalam ketentuan – ketentuan yang berdasarkan hukum.

⁶ I Gusti Ayu Inten Ardiantari, 2016, “Investasi Asing Sektor Pariwisata di Bidang Perhotelan di Bali”. Kertha Semaya, Vol. 05, No. 01, h. 2
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/19084/12532>

2.1.2 Jenis Pendekatan

Dalam pembahasan penulisan ini menggunakan jenis pendekatan perundang-undangan (the statute approach) dan pendekatan analisis konsep hukum (analitical & conseptual approach). Menggunakan pendekatan perundang-undangan karena dilakukan dengan menelaah peraturan perundang - undangan yang memiliki hubungan dengan persyaratan yang ditetapkan saat ini dalam penanaman modal asing di Indonesia, yaitu Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang diperkuat oleh adanya pola hubungan kontrak dalam Penanaman Modal Asing sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1337 KUH Perdata. Dan menggunakan pendekatan analisis konsep hukum karena digunakan untuk memahami konsep - konsep aturan yang jelas tentang adanya pemberlakuan kebijakan Pemerintah saat ini.

2.1.3 Analisis

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini, yaitu:

- 1) Teknik Deskripsi, berupa uraian terhadap suatu kondisi hukum atau non hukum.
- 2) Teknik Evaluasi, berupa penilaian tepat atau tidak tepat, setuju atau tidak setuju, benar atau salah, sah atau tidak sah terhadap suatu pandangan.
- 3) Teknik Konstruksi, berupa pembentukan konstruksi dengan melakukan analogi atau pembalikan proposisi.
- 4) Teknik Argumentasi, berupa penilaian yang bersifat penalaran hukum.
- 5) Teknik Sistematisasi, berupa upaya mencari kaitan rumusan suatu konsep hukum antara perundang-undangan yang sederajat antara perundang - undangan yang sederajat maupun tidak sederajat.

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1 Pola Hubungan antara Penanam Modal Asing dengan Penanam Modal Orang Indonesia di Bali

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

1. Pola Hubungan Pertama

Di dalam pola ini Warga Negara Asing yang ingin mendirikan hotel di Provinsi Bali tidak mengatasnamakan dirinya sebagai pendiri perusahaan atau pemilik hotel, melainkan mengatasnamakan Warga Negara Indonesia yang dipercayainya sehingga di dalam akta pendirian dan ijin usahanya Nampak seolah-olah ijin usaha tersebut tidak mempunyai unsur Penanaman Modal Asing (PMA), dan terlihat sebagai penanaman modal swasta nasional Indonesia bahkan usaha perseorangan. Pola hubungan ini dimulai dari investor asing dan orang Indonesia yang datang kepada Notaris dan Lawyer untuk menyampaikan maksud dan tujuannya, yakni ingin membangun hotel di Bali. Investor asing tersebut tidak bersedia melalui prosedur mendirikan dan menjalankan perusahaan dengan fasilitas Penanaman Modal Asing dan menginginkan segala sesuatunya atas nama orang yang dipercayainya.

Dalam keadaan tersebut, para Notaris dan Lawyer diminta untuk membantu menyusun kontrak – kontrak yang dapat mengamankan kedua belah pihak. Bentuk kontrak dan perjanjian yang dibuat bervariasi terutama berkaitan dengan judul dan isinya, yaitu dalam bentuk otentik dan di bawah tangan.

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

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

Investor asing mempunyai hak untuk mengelola dan mengatur manajemen serta berhak penuh atas segala aset dari hotel termasuk tanah dan bangunannya. Kewajibannya yaitu investor asing harus membayar pajak, retribusi, gaji karyawan, hutang, pengeluaran hotel lainnya.

Pihak Warga Negara Indonesia yang dipercayai mempunyai kewajiban membantu pengurusan ijin-ijin hotel yang diperlukan, menandatangani segala surat-surat yang diperlukan oleh investor asing tersebut, selanjutnya bersedia namanya digunakan untuk ijin hotel termasuk selaku atas nama didalam Sertifikat Hak atas Tanah dimana hotel berdiri. Adapun haknya berupa kompensasi yang ditentukan besar jumlahnya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Pada pola hubungan ini dikenal sebagai pola hubungan Pinjam Nama.

2. Pola Hubungan Kedua

Dalam pola ini investor asing memilih bentuk usaha akomodasi hotelnya adalah Perseroan terbatas biasa (non PMA) dimana Direktur, Komisaris, dan Pemegang Sahamnya adalah Warga Negara Indonesia berdasarkan pada

trustee agreements atau nominee agreements. Dalam pola ini, perjanjian – perjanjian yang dibuat adalah:

- a) Perjanjian nominee
- b) Pengakuan hutang
- c) Perjanjian gadai saham⁷

Nominee adalah suatu perbuatan dimana warga negara Indonesia sebagai orang yang berhak memiliki hak atas tanah dengan hak milik meminjamkan namanya kepada pihak yang tidak berhak atas hak milik atas tanah atau warga negara asing agar warga negara asing tersebut dapat memiliki tanah secara hak milik. Warga negara Indonesia dalam melaksanakan perjanjian pinjam nama tersebut sebagai wakil bagi pihak asing dalam kepemilikan tanah.⁸

Dalam praktek bisnis di Indonesia pola hubungan tersebut sering terjadi karena bidang usaha tertentu tertutup bagi orang asing atau dapat dikatakan masuk dalam negative list. Dengan kondisi yang demikian, orang asing membuat perusahaan nasional non PMA, Akan tetapi para pemegang saham, direktur, dan para komisarisnya adalah orang – orang Indonesia yang diangkat oleh orang asing sebagai kepercayaannya. Sehingga secara tidak langsung, orang asing tersebut dapat menikmati hasil dari usahanya.

Dokumentasi yang terdiri dari perjanjian nominee, pengakuan hutang, dan perjanjian gadai saham di atas dapat berkembang sesuai dengan kebutuhan dan dapat mengikat. Menurut Munir Fuady, bahwa dokumentasi yang ada dalam suatu perjanjian nominee, khususnya kepercayaan terhadap suatu perusahaan yaitu sebagai berikut:

- a) Dokumen Inti atau Perjanjian Trustee (Perjanjian Kepercayaan)

Dokumen ini dibuat di bawah tangan oleh para pihak (baik orang asing maupun nominee-nya).

- b) Dokumen Pengaman

Bentuk dokumen bervariasi sesuai dengan kebutuhan. Khusus terhadap orang kepercayaan (trustee) selaku pemegang saham, dokumen pengamannya yaitu berupa:

- (1) Loan Agreement (Pengakuan Hutang)
- (2) Pledge of Shares (Gadai Saham)
- (3) Blank Transfer of Shares (Peralihan saham kosong, dimana tanggalnya yang dikosongkan)
- (4) Minutes of Meeting (Berita Acara Rapat).

⁷ Fuady, Munir, 1997, Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek, cetakan ke-4, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 109.

⁸ I Dewa Agung Dharma Jastrawan, 2019, “Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) oleh Warga Negara Asing dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia”. Kertha Semaya, Vol. 07, No. 12, h. 6.

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/47345/28430>

3. Pola Hubungan Ketiga

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

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

- a) Surat Pernyataan Pemasukan Modal;
- b) Perjanjian Kerjasama.

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

4. Pola Hubungan Keempat

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

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

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

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

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

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

5. Pola Hubungan Kelima

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

Semakin tinggi minat penanam modal untuk menanamkan modalnya di Indonesia dimana salah satu faktor penyebabnya adalah perlakuan yang adil dan tidak diskriminatif dari Pemerintah Indonesia, maka akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi secara nasional. Hal ini tentu saja akan berimbas pula pada meningkatnya kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.⁹

2.2.2 Keabsahan Pola-pola Hubungan Penanaman Modal Asing di Indonesia

Untuk dapat mengetahui kelima pola hubungan tersebut di atas sah atau tidak dalam hubungannya dengan Penanaman Modal Asing, dapat dilihat dari penyusunan kontrak melalui dokumentasinya. Keberadaan penanam modal asing disuatu negara saat ini masing menjadi salah satu alternatif penting dalam memperoleh dana guna melaksanakan pembangunan ekonomi. Dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi suatu negara, peraturan-peraturan yang berkaitan dengan penanaman modal asing perlu diperhatikan.¹⁰ Dapat dikatakan sah apabila memperhatikan:

⁹ I Made Yoga Dharma Susila, 2015, “Pengaruh Penerapan Prinsip Non Diskriminasi Penanaman Modal di Indonesia”. Kertha Semaya, Vol. 03, No. 03, h. 4.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/13148/8830>

¹⁰ Putu Ratih Prabandari, 2014, “Kedudukan Hukum Perusahaan Bentuk Usaha (Permanent Establishment) dalam Dimensi Hukum Penanaman Modal di Indonesia”. Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal), Vol. 07, No. 03, h. 4.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/10945/7770>

1. Ketentuan yang berlaku berkaitan dengan Penanaman Modal Asing, yaitu:
 - a) Undang-Undang No.25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
 - b) Peraturan Presiden Nomor 44 Tahun 2016 tentang Daftar Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal;
 - c) Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pedoman dan Tata Cara Pengendalian Pelaksanaan Penanaman Modal;
 - d) Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Pedoman dan Tata Cara Perizinan dan Fasilitas Penanaman Modal;
 - e) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
 - f) Undang-Undang No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata.
2. Syarat-syarat untuk diberlakukannya suatu Kontrak yang terdapat dalam Pasal 1320 dan 1337 KUH Perdata, yaitu:
 - a) Pasal 1320 KUH Perdata
Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:
 - (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 - (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - (3) suatu hal tertentu;
 - (4) suatu sebab yang halal.
 - b) Pasal 1337 KUH Perdata
Pasal 1337 KUH Perdata, menyatakan bahwa Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.
Penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah Indonesia, kecuali ditentukan lain dalam undang-undang". Tujuan atas hal tersebut diterangkan dalam bagian penjelasan UUPM, yaitu merupakan salah satu upaya pemerintah dalam memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan PMA.¹¹
Pola hubungan yang kelima ini dikenal dengan istilah "Pola Penanaman Modal Asing". Pada pola hubungan ini, wajib mentaati dan menjalankan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang No.25 Tahun 2007 serta peraturan pelaksanaannya. Pada pola hubungan ini dapat dikatakan sah menurut hukum apabila:
 - a) Terpenuhinya syarat-syarat sahnya kontrak dan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1337 KUH Perdata;
 - b) Dalam pola hubungan ini merupakan penanaman modal asing langsung yang sesuai dengan Undang-Undang tentang Penanaman Modal Asing karena melewati Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM).

¹¹ Komang Eva Jayanti, 2013, "Kepastian Hukum Penanaman Modal Asing dalam Bentuk Perseroan Terbatas (Naamloze Vennotschap)". Kertha Semaya, Vol. 01, No. 04, h. 3
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/5271/4029>

2.2.3 Pola Hubungan yang Dapat Melindungi Penanam Modal Asing

Dalam penanaman modal asing pemerintah wajib memberi perlindungan hukum terhadap investor asing termasuk melindungi kepentingan dan hak investor asing dalam menanamkan modalnya di Indonesia pada umumnya agar apa yang menjadi hak-hak investor asing tersebut didapatkan sesuai dengan aturan dalam Perundang-Undangan UUPMA.¹²

Secara umum, cara penyelesaian sengketa di bidang penanaman modal asing dapat ditempuh melalui 2 bentuk. Adanya sengketa memerlukan penyelesaian, idealnya mencoba menegosiasikan kembali apa yang menjadi pokok sengketa, apabila tidak ada titik temu maka dikembalikan ke isi kontrak apakah ada klausul penyelesaian sengketa bila mengalami jalan buntu. Jika diperhatikan isi kontrak, maka dalam kontrak bisnis tersebut telah dicantumkan sejumlah klausul.¹³

Diantara kelima pola hubungan diatas, pola hubungan yang tidak sah menurut hukum sehingga tidak dapat melindungi investasi asing di Indonesia yaitu pola hubungan pertama (pola hubungan pinjam nama), pola hubungan kedua (pola hubungan kepercayaan), pola hubungan ketiga (pola pemasukan modal), pola hubungan keempat (pola pemberian pinjaman dana). Dalam keempat pola ini, investor asing tidak mempunyai status hukum yang jelas. Berbeda dengan pola hubungan yang kelima yaitu pola hubungan hukum yang dikenal dengan istilah "Pola Penanaman Modal Asing (PMA)". Dimana prosedur dan penyusunan kontraknya mengikuti syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang No.25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Pola ini dianggap sah menurut hukum maka dapat dikatakan bahwa pola hubungan kelima yaitu pola Penanaman Modal Asing ini dapat melindungi investasi asing di Indonesia.

¹² Nyoman Putra Suhambara, 2018, "Perlindungan Terhadap Investor Asing Apabila Terjadi Sengketa di Indonesia Ditinjau dari Undang-Undang Penanaman Modal Asing". Kertha Semaya, Vol. 06, No. 02, h. 3

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/24609/15863>

¹³ Ni Komang Desi Miari, 2015, "Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing di Bali". Kertha Semaya, Vol. 03, No. 02, h. 3

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11985/8289>

III. PENUTUP

3.1 Kesimpulan

1. Pola hubungan antara Penanaman Modal Asing dengan Penanaman Modal di Indonesia dikenal ada 5, yaitu:
 - a) Pola Pinjam Nama
 - b) Pola Kepercayaan
 - c) Pola Pemasukan Modal
 - d) Pola Pemberian Pinjaman Dana
 - e) Pola Penanaman Modal Asing
2. Diantara kelima pola tersebut, pola hubungan yang sah atau keabsahan menurut hukum yaitu Pola Penanaman Modal Asing. Karena Pola Penanaman Modal Asing ini sudah mengimplementasikan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang No.25 Tahun 2007 serta peraturan pelaksanaannya. Dan juga sudah memenuhi syarat-syarat sahnya kontrak atau perjanjian berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1337 KUH Perdata. Jadi, Pola Penanaman Modal Asing merupakan pola hubungan yang dapat melindungi para investor asing di Indonesia khususnya dalam pembangunan hotel di Bali.

3.2 Saran

1. Bagi Investor Asing yang menanamkan modalnya di Indonesia khususnya di Bali harus mengetahui, memahami, dan mematuhi syarat-syarat dan keabsahan sesuai aturan yang berlaku di Indonesia dalam Penanaman Modal Asing.
2. Bagi Pemerintah harus melindungi para investor asing di Indonesia khususnya dalam pembangunan hotel di Bali berdasarkan Undang-Undang yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Dirdjosisworo, Soedjono. 1997. Bentuk-Bentuk Perusahaan (Badan Usaha) di Indonesia. CV. Mandar Maju.

Fuady, Munir. 1997. Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek: Buku Keempat. PT. CitraAditya Bakti: Bandung.

Widjaya, I.G. Rai, 2000. Penanaman Modal: Pedoman Prosedur Mendirikan dan Menjalankan Perusahaan dalam Rangka PMA dan PMDN. Pradnya Paramita: Jakarta.

Jurnal

- Putu Ratih Prabandari, 2014, "Kedudukan Hukum Perusahaan Bentuk Usaha (Permanent Establishment) dalam Dimensi Hukum Penanaman Modal di Indonesia". Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal), Vol. 07, No. 03. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/10945/7770>
- I Made Yoga Dharma Susila, 2015, "Pengaruh Penerapan Prinsip Non Diskriminasi Penanaman Modal di Indonesia". Kertha Semaya, Vol. 03. No. 03. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/13148/8830>
- I Dewa Agung Dharma Jastrawan, 2019, "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) oleh Warga Negara Asing dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia". Kertha Semaya, Vol. 07, No. 12. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/47345/28430>
- Ni Komang Desi Miari, 2015, "Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing di Bali". Kertha Semaya, Vol. 03, No. 02. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11985/8289>
- Nyoman Putra Suhambara, 2018, "Perlindungan Terhadap Investor Asing Apabila Terjadi Sengketa di Indonesia Ditinjau dari Undang-Undang Penanaman Modal Asing". Kertha Semaya, Vol. 06, No. 02. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/24609/15863>
- I Made Yoga Dharma Susila, 2015, "Pengaruh Penerapan Prinsip Non Diskriminasi Penanaman Modal di Indonesia". Kertha Semaya, Vol. 03, No. 03. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/13148/8830>
- Melya Sarah Yoseva, 2015, "Hak Istimewa Bagi Investor Asing dalam Berinvestasi di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal". Kertha Semaya, Vol. 04, No. 02. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/15304/10154>
- I Gusti Ayu Inten Ardiantari, 2016, "Investasi Asing Sektor Pariwisata di Bidang Perhotelan di Bali". Kertha Semaya, Vol. 05, No. 01. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/19084/12532>
- Aditya Putra Thama, 2014, "Tanggung Jawab Investor Asing Ditinjau dari Undang-Undang Penanaman Modal". Kertha Semaya, Vol. 02, No. 04. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/8988/6764>
- Komang Eva Jayanti, 2013, "Kepastian Hukum Penanaman Modal Asing dalam Bentuk Perseroan Terbatas (Naamloze Vennotschap)". Kertha Semaya, Vol. 01, No. 04. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/5271/4029>

Kadek Febby Sara Sitradewi, 2014, "Hak dan Kewajiban Investor Asing Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal". Kertha Semaya, Vol. 02, No. 03.

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/8970/6746>

Ni Made Rai Manik Galih Sari, 2015, "Akibat Hukum Terhadap Kepemilikan Saham yang Dilakukan Secara Pinjam Nama". Kertha Semaya, Vol. 04, No. 02.

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/15342/10185>

Perundang-undangan

Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata

Peraturan Presiden Nomor 44 Tahun 2016 tentang Daftar Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal