

ABSTRAK

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang mengkaji dua isu hukum yakni :

1. Apakah perjanjian jual beli hak atas tanah oleh orang asing dengan pinjam nama sah menurut hukum?
2. Apa konstruksi hukum yang dapat melindungi investor asing di Provinsi Bali yang membutuhkan tanah dalam rangka menjalankan kegiatan bisnis?

Kedua isu hukum ini dikaji dengan menggunakan pendekatan Undang-undang karena kajiannya didasarkan pada aturan-aturan hukum yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, demikian juga dilakukan melalui pendekatan kasus karena obyek kajiannya didasarkan pada kasus-kasus yang telah diselesaikan melalui Pengadilan Negeri.

Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer dan sekunder yang kemudian dikaji berdasarkan langkah-langkah deskripsi, sistematisasi dan eksplanasi. Pada tahap deskripsi dilakukan pemaparan serta penentuan makna terhadap bahan-bahan hukum baik bahan-bahan hukum primer maupun sekunder. Pada langkah sistematisasi dilakukan penyerasian terhadap bahan-bahan hukum sehingga antara bahan-bahan hukum yang satu tidak menunjukkan adanya kontradiksi dengan bahan hukum lainnya. Sedangkan pada tahap eksplanasi dilakukan penjelasan dan analisis terhadap makna yang terkandung pada bahan-bahan hukum. Selain itu juga dilakukan argumentasi atau pemberian alas an-alasan sehingga bahan-bahan hukum tersebut membentuk satu kesatuan yang saling berhubungan secara logis.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembelian hak milik atas tanah oleh orang asing dengan pinjam nama adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi syarat-syarat yang tersirat dalam Pasal 1320 BW yakni adanya kesepakatan diantara mereka untuk mengikatkan dirinya, adanya kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum, terpenuhinya obyek perjanjian jual beli hak atas tanah dan sebab yang halal.

Sehubungan dengan ketentuan hukum dalam praktek sering dilakukan sebagai solusi terhadap permasalahan yang timbul dalam pembelian hak atas tanah dengan pinjam nama, tetapi lembaga hukum ini tidak memberikan perlindungan hukum kepada penanam modal asing. Demikian juga Surat Kuasa Mutlak tetapi lembaga hukum ini tidak memberikan perlindungan kepada orang asing karena keberadaannya dapat menimbulkan penyelundupan hukum. Solusi yang dapat memberikan perlindungan hukum adalah melalui hak pakai dan hak sewa atau dengan cara membentuk badan hukum Perseroan Terbatas karena penguasaan tanah berdasarkan hak-hak ini dilandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata-kata kunci : - Jual beli;
 - Hak atas tanah;
 - Pinjam nama;
 - Penyelundupan hukum;
 - Hak sewa; dan
 - Hak pakai.