



ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM DAN HAK PERUSAHAAN PMA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NO. 177/PDT.G/2023/PN.MATARAM)

ANALYSIS OF THE LEGAL POSITION AND RIGHTS OF PMA COMPANIES IN THE SETTLEMENT OF LAND PURCHASE AND SALE DISPUTES (STUDY OF DECISION NO. 177/PDT.G/2023/PN.MATARAM)

Mukminatul Munawarah

Universitas Islam Al-Azhar

Email: afnrara@gmail.com

Ainuddin

Universitas Islam Al-Azhar

Email: ainuddin@unizar.ac.id

Khairul Aswadi

Universitas Islam Al-Azhar

Email: khairulaswadi@unizar.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk Mengetahui Kedudukan Hukum Dan Hak Perusahaan PMA Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Pada Putusan No. 177/ Pdt. G/2023 /PN Mataram dan bagaimana Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan No. 177/Pdt.G/2023/ PN.Mataram. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum dan hak perusahaan PMA dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah pada Putusan No. 177/Pdt.G/2023/PN.Mataram pada pokok dan prinsipnya telah dijamin oleh hukum positif di Indonesia sebagaimana yang termuat dalam penyelenggaraan asas dalam penanaman modal berdasarkan Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang menyatakan adanya jaminan kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal negara dan lainnya. Yakni, memberi perlakuan yang sama bagi penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing dengan tetap memperhatikan kepentingan nasional serta menjamin kepastian hukum, kepastian berusaha, dan keamanan berusaha bagi penanam modal sejak proses pengurusan perizinan sampai dengan berakhirnya kegiatan penanaman modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian, adapun pertimbangan hukum majelis hakim dalam menjatuhkan Putusan No. 177/Pdt.G/2023/PN.Mataram pada pokoknya mengemukakan introdusir pertimbangan hukum bahwa “Pembatalan suatu perjanjian (Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 30 Maret 2020 Jo. Addendum Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 10 tanggal 22 Mei 2020) yang dibuat oleh Notaris Amalia Sartika Nasution, SH.,M.Kn. sebagaimana dilakukan oleh Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta) adalah termasuk perbuatan yang dikualifisir sebagai ‘Perbuatan Melawan Hukum.Pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim tingkat pertama (*Judex Factie*) tersebut, Penulis berpendapat bahwa sejatinya pertimbangan hukum tersebut tidak tepat karena didasarkan atas ketidaktelitian Majelis Hakim tingkat pertama (*Judex Factie*) dalam memahami dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi (*Vivian Lorena Fedeli*) secara lengkap dan menyuluruh berkenaan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta) yang berdasarkan pemaknaan akan ketentuan/ definisi dan unsur-unsur yuridis atas perbuatan wanprestasi sebagaimana yang termaktub di dalam 1243 KUHPdata.

Kata Kunci: *Kedudukan Hukum, Perusahaan Asing, Sengketa, Tanah.*

Abstract

This study aims to find out the Legal Position and Rights of PMA Companies in the Settlement of Land Purchase and Sale Disputes in Decision No. 177/Pdt. G/2023/PN Mataram and how the Legal Considerations of the Panel of Judges in Issuing Decision No. 177/Pdt.G/2023/PN. Mataram. This research is a type of normative legal research, using a statute approach, a conceptual approach, and a case approach. The results of this study show that the legal position and rights of PMA companies in resolving land purchase and sale disputes in Decision No. 177/Pdt.G/2023/PN. Mataram in principle and principle has been guaranteed by positive law in Indonesia as contained in the implementation of principles in investment based on Article 3 paragraph (1) and Article 4 paragraph (2) of Law Number 25 of 2007 concerning Investment which states that there is a guarantee of legal certainty, openness, efficiency, fairness, sustainability, equal treatment and does not distinguish between country of origin and others. Namely, providing equal treatment for domestic investors and foreign investors while still paying attention to national interests and ensuring legal certainty, business certainty, and business security for investors from the licensing process to the end of investment activities in accordance with the provisions of laws and regulations. Then, the legal considerations of the panel of judges in imposing Decision No. 177/Pdt.G/2023/PN. Mataram essentially stated the introduction of legal considerations that “The cancellation of an agreement (Sale and Purchase Agreement No. 15 dated March 30, 2020 Jo. Addendum to the Sale and Purchase Agreement No. 10 dated May 22, 2020) made by Notary Amalia Sartika Nasution, SH., M.Kn. as done by the Convention Defendant (Efrosina Marta Berta) is an act that is qualified as an ‘Unlawful Act.Judex Factie), the author argues that the legal consideration is actually inappropriate because it is based on the inaccuracy of the Panel of Judges of the first instance (Judex Factie) in understanding the postulates of the lawsuit of the Convention Plaintiff (Vivian Lorena Fedeli) in complete and instructing regarding the act of breach of promise (default) committed by the Convention Defendant (Efrosina Marta Berta) which is based on the meaning of provisions/definitions and juridical elements of acts of default as stipulated in 1243 of the Civil Code.

Keywords: Legal Position, Foreign Company, Disputes, Land.

A. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang di Asia Tenggara, yang ditetapkan berdasarkan tingkat pertumbuhan ekonomi yang rendah, jenjang pendidikan rendah, infrastruktur yang tidak memadai, tingkat kesehatan yang rendah, serta tingkat pertumbuhan penduduk yang masih tinggi. Sehingga, pertumbuhan ekonomi itu sendiri menjadi salah satu indikator yang digunakan untuk mengukur keberhasilan suatu negara terhadap proses pembangunannya. Investasi atau penanaman modal adalah salah satu faktor yang mendukung peningkatan ekonomi. Investasi atau penanaman modal itu sendiri dapat meningkatkan pembangunan suatu negara dalam jangka panjang. Sehingga peran investasi atau penanaman modal penting dalam mendorong pertumbuhan, pembangunan dan perkembangan suatu negara.¹

Investasi terbagi menjadi investasi asing dan investasi dalam negeri.² Investasi dalam negeri merupakan investasi yang sumber pembiayaannya berasal dari dalam negeri sedangkan investasi asing adalah investasi yang pembiayaannya berasal dari luar negeri. Investasi asing merupakan kegiatan investasi yang dilakukan oleh investor untuk mendapatkan hak suara atau pengendalian di luar batas geografisnya dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.

1 Budi Pramono dan Ayu Larasati, 2022, “The Effect of Legal and Political on the Development of Foreign Investment in Indonesia”, Journal Research of Social, Science, Economics, and Management 1, No. 8: 1160–75, <https://doi.org/10.36418/jrssem.v1i8>, hal. 134.

2 Ayu Kristina Br Hombing, Dkk, 2020, “Pengaruh Kapasitas Sumber Daya Manusia, Pemanfaatan Teknologi, Dan Komitmen Organisasi Terhadap Kualitas Laporan Keuangan Di Pemerintahan Kota Medan”, Jurnal Paradigma Ekonomika 15, No. 2: 133–46, <https://doi.org/10.22437/paradigma.v15i2.10315>, hal. 8.

Investasi asing melibatkan transmisi dana, proses manufaktur, pengambilan keputusan, keahlian pemasaran produk, praktik tata pengelolaan perusahaan serta alokasi dana fisik. Dalam kegiatan investasi asing adanya partisipasi dua negara dimana investor dari suatu negara berinvestasi negara asing.³ Investasi asing tidak hanya berpengaruh terhadap ekonomi suatu bangsa atau negara. Investasi asing juga memberikan peluang kerja baru terhadap masyarakat melalui penyediaan modal.⁴

Khusus untuk penanaman modal oleh investor asing, maka perlu diupayakan adanya iklim investasi yang menarik dan pemberian kepastian hukum kepada para investor, sehingga investor asing dapat tertarik untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Bagi investor yang akan atau yang telah menanamkan modalnya di Indonesia, kejelasan dalam kewenangan untuk memperoleh hak atas tanah bagi investor asing dalam rangka pengembangan penanaman modal di Indonesia, menjadi sangat penting, mengingat investasi yang ditanamkan dalam jumlah besar dan jangka waktu penanaman modal yang lama yang akan dilakukan oleh para investor.

Berdasarkan jumlah dan pertambahan penduduk, maka tuntutan akan kebutuhan tanah untuk pemukiman dan usaha juga akan meningkat. Seiring dengan dibutuhkannya tanah sebagai sumber tempat tinggal dan usaha tersebut dengan demikian kebutuhan penyediaan tanah sangat dibutuhkan. Di sisi lain, persoalan tanah semakin pelik ketika pihak asing dengan berbagai alasan diharuskan untuk tinggal di Indonesia seperti karena tugas, pekerjaan, atau investasi yang butuh akan tanah.

Spesifiknya, hukum perjanjian/ perikatan menjadi sangat masif dilangsungkan oleh para pihak (diantara pemilik tanah yang notabene seorang WNI selaku Penjual dengan salah satu Perusahaan/ Perseroan Asing (PMA) selaku Pembeli) untuk dapat melakukan perbuatan hukum jual beli tanah tersebut. Bahwasanya, hukum perjanjian/ perikatan ini dibuat oleh kedua belah pihak menganut asas "*Pacta Sunt Servanda*" atau kebebasan berkontrak sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara, artinya bahwa para pihak diperbolehkan untuk menentukan secara otonom isi perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, serta harus memenuhi syarat-syarat sahnya jual beli sebagaimana di persyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Bersinggungan dengan otonom isi perjanjian dalam Pasal 1338 KUHPerdara tersebut, apabila terjadi sengketa guna memberikan perlindungan hukum dikembalikan pada isi perjanjian yang telah dibuat.

Adapun aspek hukum perjanjian yang melandasi kelangsungan jual beli atas tanah oleh Perusahaan/ Perseroan asing (PMA) yang berkedudukan di Indonesia tentunya harus dibuat secara tertulis dihadapan Notaris guna menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak. Kendati demikian, permasalahan akan hak atas tanah baik diantara sesama Warga Negara Indonesia (WNI) maupun persilangan antara WNI dengan Warga Negara Asing (WNA) serta antara WNI dengan Perusahaan/ Perseroan Asing (PMA) memang acapkali sering terjadi dan bersifat kompleks.

Berkenaan dengan uraian di atas tersebut, terdapat satu kasus yang relevan dengan permasalahan demikian yakni sebagaimana yang terurai dan terangkum dalam putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 177/Pdt.G/2023/PN.Mataram. Adapun kronologi kasus dalam putusan tersebut sesuai dengan pengajuan Surat Gugatan oleh VIVIAN LORENA FEDELI (selaku Penggugat Konvensi) yang dalam hal ini bertindak dalam jabatannya sebagai Direksi untuk dan atas nama PT. SUKU JIWA INDAH yang berkedudukan di Kabupaten Lombok Utara terhadap EFROSINA MARTA BERTA (selaku Tergugat Konvensi) pada

3 Haider Mahmood dan Tarek Tawfik Yousef Alkhateeb, 2018, "Foreign Direct Investment, Domestic Investment and Oil Price Nexus in Saudi Arabia", International Journal of Energy Economics and Policy 8, No. 4: 147-51, hal. 21.

4 Claudiu Cicea dan Corina Marinescu, 2021, "Bibliometric Analysis of Foreign Direct Investment and Economic Growth Relationship. A Research Agenda", Journal of Business Economics and Management 22, No. 2: 445-66, <https://doi.org/10.3846/jbem.2020.14018>, hal. 12.

tanggal 9 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 10 Agustus 2023. Gugatan ini berfokus pada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi terkait dengan kelalaian dalam melaksanakan kewajiban yang ada dalam perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh kondisi *force majeure*.

Berdasarkan substansi dari gugatan VIVIAN LORENA FEDELI (selaku Penggugat Konvensi) baik dalam posita maupun petitumnya di atas tersebut, adapun yang menjadi pokok penting dalam penelitian ini ialah adanya pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim dalam perkara ini yang mempertimbangkan bahwasanya yang menjadi obyek sengketa menurut VIVIAN LORENA FEDELI (selaku Penggugat Konvensi) adalah Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 15 Tanggal 30 Maret 2020 dan Akta Addendum Ikatan Jual Beli Nomor: 10 tanggal 22 Mei 2020 sebagaimana disebut dalam posita gugatan keempat dan kedua akta itu diminta untuk dinyatakan batal dan tidak berlaku lagi obyek sengketa berupa Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 15 Tanggal 30 Maret 2020 Jo. Akta Addendum Ikatan Jual Beli Nomor: 10 tanggal 22 Mei 2020 tersebut (sebagaimana petitum keempat gugatan Penggugat Konvensi).⁵

Kemudian, Majelis Hakim *in cassu* juga mempertimbangkan bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi bahwa tidak melaksanakan addendum kembali sebagai suatu wanprestasi dan digabungkan dengan pembatalan sepihak perikatan jual beli/perjanjian yang dilakukan Tergugat Konvensi menjadi suatu wanprestasi menurut Majelis Hakim *in cassu* bahwa kedua dalil tersebut adalah sangat berbeda dasar gugatannya.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif, yaitu metode penelitian dengan menggunakan kaidah-kaidah hukum yang ada sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundangundangan ataupun sebagai kaidah dan norma yang merupakan patokan perilaku manusia yang dianggap pantas.⁶ Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktik pelaksanaan yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti.⁷ Teknik pengumpulan bahan hukum dengan studi kepustakaan yang bersifat teoritis, yaitu dengan menemukan dan mengambil bahan di perpustakaan maupun internet. Menganalisis bahan hukum dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu dengan mendalami makna di balik realitas atau bahan hukum yang diperoleh dan yang diteliti adalah objek penelitian yang utuh.⁸

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Dan Hak Perusahaan PMA Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Pada Putusan No. 177/Pdt.G/2023/PN.Mataram

Kedudukan hukum dan hak perusahaan PMA dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah pada Putusan No. 177/Pdt.G/2023/PN.Mataram pada pokok dan prinsipnya telah dijamin oleh hukum positif di Indonesia sebagaimana yang termuat dalam penyelenggaraan asas dalam penanaman modal berdasarkan Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang menyatakan adanya jaminan kepastian hukum,

5 Putusan No. 177/Pdt.G/2023/PN.Mataram, hal. 75.
6 Amiruddin dan Zainal Asikin, 2019, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 118.
7 Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 97-98.
8 Sri Mamudji, 2005, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta, hlm. 10.

keterbukaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal negara dan lainnya. Yakni, memberi perlakuan yang sama bagi penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing dengan tetap memperhatikan kepentingan nasional serta menjamin kepastian hukum, kepastian berusaha, dan keamanan berusaha bagi penanam modal sejak proses pengurusan perizinan sampai dengan berakhirnya kegiatan penanaman modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penanaman modal asing adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri.⁹

Bahwasanya, dalam melakukan kegiatan penanaman modal diperlukan suatu bentuk badan usaha. Pilihan bentuk badan usaha akan mempengaruhi terhadap pengembangan usaha, bentuk pertanggung jawaban, akses permodalan, pembagian keuntungan, pembubaran perusahaan, dan lain-lain.¹⁰ Penanaman modal asing wajib dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT) berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.¹¹

Dengan demikian, Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal mensyaratkan penanaman modal asing wajib dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT) berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, bukan dalam bentuk CV atau bentuk badan usaha yang lainnya. Adapun dasar hukum pembentukan Perseroan Terbatas (PT) mengacu pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (disebut sebagai UU PT).

Pembentukan Perseroan Terbatas (PT) sebagai pilihan dalam melakukan usaha dipengaruhi oleh perkembangan PT dalam perekonomian di banyak negara. Secara historis PT telah ikut meningkatkan taraf hidup bangsa Indonesia, baik melalui penanaman modal asing maupun penanaman modal dalam negeri, sehingga PT merupakan salah satu pilar pekonomian nasional. Adapun pertimbangan lain dipilihnya PT sebagai bentuk perusahaan dibandingkan dengan bentuk yang lain adalah PT merupakan asosiasi modal dan sekaligus sebagai badan hukum yang mandiri. Sebagai asosiasi modal maka ada kemudahan bagi pemegang saham PT untuk mengalihkan sahamnya kepada orang lain, sedangkan sebagai badan hukum yang mandiri berdasarkan UU PT menentukan bahwa pertanggungjawaban pemegang saham hanya terbatas pada nilai saham yang dimiliki.

Unsur pertanggungjawaban terbatas dari pemegang saham PT tersebut merupakan faktor yang penting sebagai pendorong bagi kesediaan para calon penanam modal untuk menanamkan modalnya dalam PT. Perusahaan yang berbentuk PT secara fungsional dituntut memberikan nilai tambah (*value added*), baik berbentuk financial return bagi para pemegang saham (*shareholders*) maupun *social-welfare*, yang sekurangkurangnya *value added* bagi *stakeholders*. Pertimbangan yang sangat menonjol orang lebih memilih PT sebagai bentuk hukum bagi kegiatan bisnisnya adalah dikarenakan pemegang saham PT hanya bertanggung jawab sebesar nilai saham yang diambarnya dan tidak meliputi harta kekayaan pribadinya.

UU PT menegaskan prinsip tanggung jawab terbatas tersebut dengan menetapkan bahwa pemegang saham PT tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi nilai saham yang telah diambarnya.¹²

9 Pasal 1 angka 3, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

10 Suparji, 2016, *Pokok-Pokok Pengaturan Penanaman Modal Di Indonesia*, Edisi Pertama, UAI Press, Jakarta Selatan, hal. 3.

11 Pasal 5 ayat (2), Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

12 Lihat ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Organ Perusahaan Terbatas (PT) yang memiliki kedudukan strategis adalah Direksi. Dalam ketentuan UU PT, bahwasanya Direksi dituntut untuk menjadi organ perseroan yang bertanggung jawab penuh atas pengelolaan PT untuk kepentingan dan tujuan PT serta mewakili baik di dalam maupun di luar pengadilan.

Secara umum Direksi merupakan organ penting dari PT. UU PT menentukan hal demikian dalam Pasal-pasal berikut: *pertama*, Pasal 1 angka 5 *jo*. Pasal 92 UUPT, yang berbunyi: “Direksi merupakan organ perseroan yang bertanggung jawab penuh atas pengelolaan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar”. *Kedua*, Pasal 97 ayat (1) UUPT yang berbunyi “Direksi bertanggung jawab atas pengelolaan Perseroan”. Ketentuan ini, sebagaimana disebutkan dalam penjelasannya, adalah menugaskan Direksi untuk mengurus perseroan yang antara lain meliputi pengelolaan sehari-hari dari perseroan.

Selanjutnya, selain dari beberapa hak yang dimiliki oleh Perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) di atas tersebut, adapun hak lain yang dimiliki ialah dapat mengalihkan aset yang dimilikinya kepada pihak yang diinginkan oleh penanam modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hak atas tanah dapat diperbarui setelah dilakukan evaluasi bahwa tanahnya masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak. Pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang diberikan sekaligus di muka dan yang dapat diperbarui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dihentikan atau dibatalkan oleh Pemerintah jika perusahaan penanaman modal menelantarkan tanah, merugikan kepentingan umum, menggunakan atau memanfaatkan tanah tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian hak atas tanahnya, serta melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan No. 177/Pdt.G/2023/PN.Mataram

Bahwasanya, adapun yang menjadi pokok pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) Majelis Hakim dalam Putusan Nomor: 177/Pdt.G/2023/PN.Mataram, dimana eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Efrosina Marta Berta) dikabulkan oleh Majelis Hakim dan sebagaimana dalam pokok perkara gugatan Konvensi bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Vivian Lorena Fedeli) dinyatakan tidak dapat diterima dan eksepsi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensinya ((Vivian Lorena Fedeli)) dinyatakan tidak dapat diterima pula, maka pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

Adapun amar putusan dalam Putusan Nomor: 177/Pdt.G/2023/PN.Mataram, Majelis Hakim *in cassu* telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

Lebih lanjut, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) oleh Majelis Hakim dalam putusan *a quo* diatas tersebut, dapat Penulis analisa lebih lanjut yakni adapun titik tekan/ substansi atau konklusi dari pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 177/Pdt.2023/PN.Mtr tanggal 17 Januari 2024 sebagaimana yang termuat dari halaman 75 s.d 76 yang pada pokoknya mengemukakan introdusir pertimbangan hukum bahwa:¹³

“Pembatalan suatu perjanjian (Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 30 Maret 2020 Jo. Addendum Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 10 tanggal 22 Mei 2020) yang dibuat oleh Notaris Amalia Sartika Nasution, SH.,M.Kn. sebagaimana dilakukan oleh Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta) adalah termasuk perbuatan yang dikualifisir sebagai ‘Perbuatan Melawan Hukum’.”

Berdasarkan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam putusannya di atas tersebut, dapat Penulis analisa dan telisik lebih lanjut berkenaan dalil gugatan Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) yang dipertimbangkan tersebut. Dalam hal ini ialah “dalil gugatan pada Poin ke-17” yang menyebutkan:

“Bahwa memperhatikan kondisi yang ada di atas, maka tidak seharusnya pembatalan Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 15 Tanggal 30 Maret 2020 dan Akta Addendum Ikatan Jual Beli Nomor: 10 tanggal 22 Mei 2020 dilakukan secara sepihak oleh Tergugat terlebih lagi konsekwensi pembatalan tersebut berakibat terhadap sejumlah uang yang telah disetorkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) tidak dapat dikembalikan/ menjadi milik Tergugat, sementara terdapat poin-poin kesepakatan yang ada di dalam Akta Addendum Ikatan Jual Beli Nomor: 10 tanggal 22 Mei 2020 yang belum terpenuhi atau tidak dilaksanakan oleh Tergugat.”

Bilamana diperhatikan secara seksama titik tekan dari dalil tersebut di atas, ialah berkenaan “Pembatalan perjanjian oleh Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta) dilakukan pada saat point-point kesepakatan yang ada di dalam Pasal 1 huruf c Akta Addendum Ikatan Jual Beli Nomor: 10 tanggal 22 Mei 2020 yaitu terkait izin Perusahaan PT. Suku Jiwa Indah belum selesai pengurusannya”. Fakta tersebut menurut Penulis tentunya secara nyata dapat dikualifikasikan yang merupakan “Perbuatan Wanprestasi” mengingat pembatalan itu sendiri telah diatur dalam perjanjian Pasal 1 huruf e Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 15 Tanggal 30 Maret 2020. Artinya “Perbuatan Melawan Hukum” akan timbul ketika Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta) melakukan pembatalan perjanjian setelah izin-izin Perusahaan PT. Suku Jiwa Indah telah selesai, bukan pada saat izin-izin Perusahaan PT. Suku Jiwa Indah belum selesai.

Bahwa dalam hal ini, menurut Penulis Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Factie*) tersebut tidak seharusnya hanya mempertimbangkan 1 (satu) alasan wanprestasi saja sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) sebagai dasar dalam memutus perkara *a quo*, sementara jika memperhatikan keseluruhan dalil-dalil gugatan dimaksud, dimana Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) juga telah mendalilkan alasan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta) dalam Posita pada poin ke-18 yang menyebutkan:

“Bahwa dalam hal ini tindakan Tergugat yang tidak melaksanakan ketentuan Pasal 4 Akta Addendum Ikatan Jual Beli Nomor: 10 tanggal 22 Mei 2020 yaitu melakukan addendum terhadap Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 15 Tanggal 30 Maret 2020 dan Akta Addendum

13 Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 177/Pdt.2023/PN.Mtr tanggal 17 Januari 2024, hal. 75-76.

Ikatan Jual Beli Nomor: 10 tanggal 22 Mei 2020 setelah Penggugat mengirimkan surat tertanggal 16 November 2020 yang menjelaskan tentang kondisi masih mewabahnya Virus Corona (Covid-19) beserta dampaknya yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat leluasa masuk ke Wilayah Indonesia dan menyelesaikan dokumen-dokumen Penggugat sebagai Perusahaan Penanaman Modal Asing terutama dokumen-dokumen yang terkait dengan tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dan Tergugat dimana kondisi mewabahnya Virus Corona itu sendiri telah ditetapkan sebagai kondisi Force Majeure adalah merupakan perbuatan wanprestasi.”

Memperhatikan hal tersebut di atas, menurut Penulis seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Factie*) tersebut juga mempertimbangkan alasan wanprestasi sebagaimana didalilkan dalam Posita pada poin ke-18 tersebut agar sekiranya juga dapat menjadi pilihan untuk menentukan perbuatan Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta) merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi. Terlebih, di dalam perkara *in cassu* baik Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) ataupun Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta) sama-sama telah mengklaim dan/atau mendalilkan adanya wanprestasi yang dilakukan satu sama lain, sehingga lagi-lagi-lagi menurut hemat analitis Penulis sudah selayaknya perkara *in cassu* juga diperiksa pokok perkarannya.

Lebih lanjut, berkenaan dengan “Pembatalan Perjanjian” juga telah diatur berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 1 huruf “e” Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 15 Tanggal 30 Maret 2020 yang menentukan adanya syarat batal jika Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) tidak melunasi pembayaran sampai tanggal 7 Juni 2020, namun ketentuan Pasal tersebut telah dirubah berdasarkan Akta Addendum Ikatan Jual Beli Nomor: 10 tanggal 22 Mei 2020 dimana di dalam Pasal 1 huruf “c” disebutkan:

“sisa pembayaran sebesar Rp. 2.175.000.000,- (dua milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Pemerintah Republik Indonesia memperbolehkan Warga Negara Asing keluar dan masuk ke Wilayah Republik Indonesia atau paling lambat 2 (dua) bulan setelah izin PMA milik Pihak Kedua (Penggugat) lengkap”.

Dengan adanya perubahan tersebut, maka yang berlaku adalah ketentuan Pasal 1 huruf “c” Akta Addendum Ikatan Jual Beli Nomor: 10 tanggal 22 Mei 2020 dimana batas waktu pembayaran berdasarkan Pasal tersebut yaitu: “Paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Pemerintah Republik Indonesia memperbolehkan Warga Negara Asing keluar dan masuk ke Wilayah Republik Indonesia atau paling lambat 2 (dua) bulan setelah izin PMA milik Pihak Kedua (Penggugat) lengkap.”

Berdasarkan apa yang terurai dalam formulasi Putusan tersebut yakni di dalam posita/ dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) berkenaan dalam hal batas waktu yang ditentukan tersebut di atas, diketahui bahwa pada saat itu (rentang Tahun 2020) Pemerintah RI sudah menyatakan Pandemi Covid-19 telah berakhir sehingga Warga Negara Asing sudah dapat keluar-masuk Indonesia, namun izin PMA milik Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) yang pengurusannya bertepatan pada saat terjadinya Covid-19 belum dapat diselesaikan. Hal tersebut juga telah dapat dibuktikan oleh Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) yang telah mengirimkan surat tertanggal 16 November 2020 sebagai bentuk iktikad baik Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) sekaligus bentuk ajakan terhadap Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta) untuk melakukan addendum kembali (terakhir) terhadap perjanjian yang ada sebelumnya, namun iktikad baik tersebut tidak direspon baik oleh Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta). Dengan adanya rangkaian peristiwa

tersebut tentunya semakin menghalangi Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) untuk menyelesaikan proses izin-izin Perusahaan PT. SUKU JIWA INDAH dan tentunya menghalangi pula untuk diselesaikannya pembayaran atas tanah milik Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta).

Oleh karena itu, menurut Penulis jika mengacu pada uraian di atas dimana Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) telah memberitahu kondisi yang terjadi dan kondisi tersebut menjadi penghalang dilunasinya pembayaran tanah milik Tergugat Konvensi (kondisi Covid-19 telah disepakati menjadi kondisi *force majeure*) dengan tujuan dilakukannya addendum kembali terhadap perjanjian sebelumnya, namun Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta) tidak berkenan melakukan addendum, maka seyogianya perbuatan tersebut ialah merupakan “Perbuatan Wanprestasi”.

Terlebih, berdasarkan ketentuan yang termuat di dalam Akta Addendum Ikatan Jual Beli Nomor: 10 tanggal 22 Mei 2020 juga mengatur kembali tentang keadaan memaksa (*force majeure*) sebagaimana dituangkan dalam Pasal 4 yang berbunyi:

“Para Pihak menyatakan apabila di kemudian hari terdapat hal-hal yang tidak terduga atau terjadi keadaan memaksa (force Majeure), sehingga menyebabkan penundaan pembayaran sesuai dengan yang tertuang di dalam Pasal 1 perjanjian ini, maka para pihak setuju perjanjian ini dapat dirubah kembali.”

Bahwasanya untuk menilai secara kualitatif pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim dalam memutuskan perkara tersebut secara obyektif, maka menurut Penulis perlu kiranya untuk memahami kembali makna dasar dari perbuatan “Wanprestasi” itu sendiri, yaitu “tidak dipenuhinya suatu kewajiban oleh salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian.” Artinya yang menjadi obyek dari adanya perbuatan wanprestasi/ ingkar janji adalah “Perjanjian” dan perjanjian itu sendiri adalah undang-undang bagi pembuatnya/ yang menyepakatinnya. Jika perjanjian itu dilanggar, maka disitulah wanprestasi itu muncul beserta dengan akibat hukumnya.

Menurut M. Yahya Harahap sebagaimana dikutip oleh Yahman,¹⁴ wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi dalam perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya. Dalam membicarakan wanprestasi, kita tidak bisa terlepas dari masalah pernyataan lalai (*ingebrekke stelling*) dan kelalaian (*verzuim*). Lalu, akibat yang timbul dari wanprestasi ialah keharusan bagi debitur membayar ganti atau dengan adanya wanprestasi salah satu pihak, maka pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan kontrak/perjanjian.

Adapun dasar hukum dari perbuatan wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Berdasarkan isi pasal wanprestasi di atas tersebut, setidaknya terdapat tiga unsur wanprestasi, yaitu:

- 1) ada perjanjian;
- 2) ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan

14 Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 83.

3) telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian. Adapun menurut R. Subekti, wanprestasi dapat berupa beberapa jenis:¹⁵

- 1) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berdasarkan beberapa uraian berkenaan dengan definisi dan unsur-unsur dari Perbuatan Wanprestasi di atas tersebut, dapat disimpulkan bahwasanya hal yang menyebabkan timbulnya wanprestasi adalah karena adanya cidera janji dalam perjanjian yang menyebabkan salah satu pihak ingkar akan janjinya atau melanggar janji. Maka, pihak yang cidera janji harus bertanggung jawab terhadap pihak yang dirugikan.

Selanjutnya, berdasarkan keseluruhan uraian analisis Penulis berkenaan dengan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim tingkat pertama (*Judex Factie*) di atas tersebut, Penulis berpendapat bahwa sejatinya pertimbangan hukum tersebut adalah pertimbangan hukum yang tidak tepat karena didasarkan atas ketidaktepatan Majelis Hakim tingkat pertama (*Judex Factie*) dalam memahami dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) secara lengkap dan menyeluruh berkenaan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta).

Lebih lanjut, menurut Penulis atas penjatuhan putusan dengan pertimbangan hukum dan amar putusan oleh Majelis Hakim yang demikian, pada dasarnya sedikit tidak telah dapat mendegradasi setiap putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan yang seharusnya mewakili suara hati masyarakat sebagai pencari keadilan. Putusan hakim diperlukan guna memeriksa, menyelesaikan, memutus perkara yang diajukan ke pengadilan. Putusan tersebut jangan sampai memperkeruh masalah atau bahkan menimbulkan kontroversi bagi masyarakat ataupun praktisi hukum lainnya.

Putusan hakim yang baik tentunya harus mengandung beberapa unsur yakni:¹⁶

- 1) Putusan hakim merupakan gambaran proses kehidupan sosial sebagai bagian dari kontrol sosial.
- 2) Putusan hakim merupakan penjelmaan dari hukum yang berlaku dan berguna bagi setiap individu, kelompok maupun negara.
- 3) Putusan hakim merupakan keseimbangan antara ketentuan hukum dengan kenyataan yang ada di lapangan.
- 4) Putusan hakim merupakan gambaran kesadaran yang ideal antara hukum dan perubahan sosial.
- 5) Putusan hakim harus memberikan manfaat bagi setiap orang yang berperkara.
- 6) Putusan hakim semestinya tidak menimbulkan konflik baru bagi para pihak berperkara dan masyarakat.

Putusan hakim merupakan produk dari proses persidangan di pengadilan. Sementara pengadilan merupakan tempat terakhir bagi pelarian para pencari keadilan, sehingga putusan hakim sudah sepatutnya dapat memenuhi tuntutan para pencari keadilan. Terhadap hal tersebut hakim dalam memutuskan perkaranya harus mencerminkan tiga unsur yakni keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan.

Putusan hakim yang mencerminkan kepastian hukum tentunya dalam proses penyelesaian perkara dalam persidangan memiliki peran untuk menemukan hukum yang tepat. Hakim dalam menjatuhkan putusan tidak hanya mengacu pada undang-undang saja, sebab kemungkinan

¹⁵ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Bandung, hal. 16.

¹⁶ Margono, 2012, *Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, hal. 37.

undang-undang tidak mengatur secara jelas, sehingga hakim dituntut untuk dapat menggali nilai-nilai hukum seperti hukum adat dan hukum tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat.

Dalam hal tersebut hakim wajib menggali dan merumuskannya dalam suatu putusan. Putusan hakim tersebut merupakan bagian dari proses penegakkan hukum yang memiliki salah satu tujuan yakni kebenaran hukum atau terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan produk penegak hukum yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis dari hasil proses penyelesaian perkara dalam persidangan.

Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan lain yang dijadikan dasar putusan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif.

Lebih lanjut, Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim dalam putusan *a quo* diatas tersebut, dapat Penulis analisa lebih lanjut dengan beberapa preferensi yang salah satunya dapat dinilai bahwasanya Majelis Hakim dalam memutus suatu perkara seyogianya harus mempertimbangkan dengan basis kebenaran yuridis, kebenaran filosofis dan sosiologis. Kebenaran yuridis artinya landasan hukum yang dipakai apakah telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Kebenaran filosofis artinya hakim harus mempertimbangkan sisi keadilan apakah hakim telah berbuat dan bertindak yang seadil-adilnya dalam memutuskan suatu perkara. Pertimbangan sosiologis artinya hakim juga harus mempertimbangkan apakah putusannya akan berakibat buruk dan berdampak di masyarakat dengan kata lain bahwa seorang hakim harus membuat keputusan yang adil dan bijaksana dengan mempertimbangkan dampak hukum dan dampak yang terjadi dalam masyarakat.

D. KESIMPULAN

Kedudukan hukum atau *locus standi* adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa di suatu pengadilan. Adapun kedudukan hukum dan hak perusahaan PMA dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah pada Putusan No. 177/Pdt.G/2023/PN.Mataram pada pokok dan prinsipnya telah dijamin oleh hukum positif di Indonesia sebagaimana yang termuat dalam penyelenggaraan asas dalam penanaman modal berdasarkan Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang menyatakan adanya jaminan kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal negara dan lainnya. Yakni, memberi perlakuan yang sama bagi penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing dengan tetap memperhatikan kepentingan nasional serta menjamin kepastian hukum, kepastian berusaha, dan keamanan berusaha bagi penanam modal sejak proses pengurusan perizinan sampai dengan berakhirnya kegiatan penanaman modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pertimbangan hukum merupakan suatu cara atau metode yang digunakan oleh hakim dalam menjatuhkan putusan berdasarkan kekuasaan kehakiman dan harus memegang asas hukum *nullum delictum nulla poena sine praevia legi* (tidak ada delik, tidak ada pidana tanpa peraturan terlebih dahulu) dan Putusan hakim ialah suatu pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh Hakim dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan (*contentious*). Adapun pertimbangan hukum majelis hakim dalam menjatuhkan Putusan No. 177/Pdt.G/2023/PN.Mataram pada pokoknya mengemukakan introdusir pertimbangan hukum bahwa “Pembatalan suatu perjanjian (Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 30 Maret 2020 dan *Addendum* Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 10 tanggal

22 Mei 2020) yang dibuat oleh Notaris Amalia Sartika Nasution, SH.,M.Kn. sebagaimana dilakukan oleh Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta) adalah termasuk perbuatan yang dikualifisir sebagai ‘Perbuatan Melawan Hukum’.” Pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim tingkat pertama (*Judex Factie*) tersebut, Penulis berpendapat bahwa sejatinya pertimbangan hukum tersebut tidak tepat karena didasarkan atas ketidaktelitian Majelis Hakim tingkat pertama (*Judex Factie*) dalam memahami dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi (Vivian Lorena Fedeli) secara lengkap dan menyeluruh berkenaan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi (Efrosina Marta Berta) yang berdasarkan pemaknaan akan ketentuan/ definisi dan unsur-unsur yuridis atas perbuatan wanprestasi sebagaimana yang termaktub di dalam 1243 KUHPerdara.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2019, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Margono, 2012, *Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, PT. Sinar Grafika, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Bandung.
- Sri Mamudji, 2005, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta.
- Suparji, 2016, *Pokok-Pokok Pengaturan Penanaman Modal Di Indonesia*, Edisi Pertama, UAI Press, Jakarta Selatan.
- Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Jurnal

- Ayu Kristina Br Hombing, Dkk, 2020, “Pengaruh Kapasitas Sumber Daya Manusia, Pemanfaatan Teknologi, Dan Komitmen Organisasi Terhadap Kualitas Laporan Keuangan Di Pemerintahan Kota Medan”, *Jurnal Paradigma Ekonomika* 15, No. 2: 133–46, <https://doi.org/10.22437/paradigma.v15i2.10315>.
- Budi Pramono dan Ayu Larasati, 2022, “The Effect of Legal and Political on the Development of Foreign Investment in Indonesia”, *Journal Research of Social, Science, Economics, and Management* 1, No. 8: 1160–75, <https://doi.org/10.36418/jrssem.v1i8>.
- Claudiu Cicea dan Corina Marinescu, 2021, “Bibliometric Analysis of Foreign Direct Investment and Economic Growth Relationship. A Research Agenda”, *Journal of Business Economics and Management* 22, No. 2: 445–66, <https://doi.org/10.3846/jbem.2020.14018>, 2021.
- Haider Mahmood dan Tarek Tawfik Yousef Alkhateeb, 2018, “Foreign Direct Investment, Domestic Investment and Oil Price Nexus in Saudi Arabia”, *International Journal of Energy Economics and Policy* 8, No. 4: 147–51, 2018.

Internet

Shobirin, 2011, “Ahli Waris Pengganti Dalam Kewarisan Islam Perspektif Madzhab Nasional”,
<https://pa-kotabumi.go.id/hubungi-kami/artikel-makalah/178-ahli-waris-pengganti-dalam-kewarisan-islam-perspektif-madzhab-nasional.html>, MARI Pengadilan Agama Kotabumi, Lampung.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.