

## **Dynamics of Bali's Shadow Economy: Maqashid Al-Ijtima'iyah Analysis Illegal Foreign Investments**

**Ifra Wahyuni<sup>1</sup>, Ach. Tahir<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Indonesia

*e-mail*: 25203011064@student.uin-suka.ac.id

**Abstract** : Pariwisata Bali sebagai ikon ekonomi nasional menghadapi tantangan serius berupa fenomena *shadow economy* yang dipicu oleh aktivitas ilegal Warga Negara Asing (WNA) melalui platform akomodasi digital Airbnb. Praktik ini berkembang melalui berbagai modus, seperti penggunaan skema *nominee* atau pinjam nama warga lokal, penguasaan lahan secara terselubung, serta penyewaan akun digital untuk menghindari kewajiban pajak dan perizinan. Kondisi tersebut tidak hanya mengurangi pendapatan daerah, tetapi juga menciptakan persaingan usaha yang tidak sehat dan mengancam kedaulatan ekonomi masyarakat lokal. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi pustaka (*library research*). Data diperoleh melalui analisis laporan otoritas berwenang, data analitik platform digital, dan pemberitaan media kredibel selama periode 2025 hingga April 2026. Analisis dilakukan menggunakan perspektif *Maqashid al-Ijtima'iyah* yang dikembangkan oleh Muhammad al-Thahir bin Asyur melalui prinsip *An-Nizam* (ketertiban umum), *Al-Aman* (keamanan sosial), dan *Istiqrar al-Maslahah* (stabilitas kemaslahatan). Hasil penelitian menunjukkan adanya disparitas yang signifikan antara jumlah akomodasi digital dan yang memiliki izin resmi di Bali. Tercatat sekitar 41.116 unit akomodasi beroperasi secara digital, sedangkan hanya 12.227 unit yang memiliki izin pemerintah, sehingga terdapat selisih sekitar 28.889 unit yang diduga beroperasi di luar pengawasan negara. Dalam perspektif Ibnu Asyur, praktik tersebut merupakan bentuk *Fasad al-Ijtima'i* karena merusak ketertiban hukum dan keadilan ekonomi. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pemerintah sebagai *Ulil Amri* perlu memperkuat regulasi digital yang terintegrasi untuk memulihkan tata kelola pariwisata serta melindungi harta publik sesuai prinsip *Maqashid Syariah*. Keterbatasan penelitian ini terletak pada penggunaan data sekunder tanpa observasi atau wawancara lapangan sehingga temuan masih memerlukan verifikasi melalui penelitian empiris.

**Kata Kunci**: Investasi Ilegal, Airbnb, Maqashid Syariah, Ibnu Asyur

## PENDAHULUAN

Eskalasi ekonomi digital telah melahirkan model bisnis baru berbasis platform, dimana sharing economy menjadi motor penggerak utama dalam industry pariwisata global, karena pariwisata terus mendapatkan bobot dalam perekonomian global. Ketahanannya sangat bergantung pada daya saing strategis dan kebijakan pembangunan yang baik (Sun *et al.*, 2026). Home-sharing adalah pasar antar-peer di mana tuan rumah berbagi sumber daya perumahan yang kurang dimanfaatkan dengan tamu. *Platform home-sharing online* seperti Airbnb mengurangi biaya pencarian dan transaksi serta meningkatkan efisiensi pencocokan untuk penyewaan jangka pendek. Hingga tahun 2019, Airbnb telah menawarkan lebih dari tujuh juta akomodasi di seluruh dunia (Xu & Xu, 2021). Fenomena ini turut mendorong tumbuhnya sektor akomodasi wisata informal yang beroperasi di luar kerangka regulasi perhotelan konvensional.

*Platform* seperti Airbnb telah mendisrupsi tatanan perhotelan konvensional dengan menawarkan efisiensi transaksi dan pengalaman lokal yang personal, konsisten dengan tren , properti yang terdaftar di *platform* Airbnb menunjukkan tingkat pemesanan yang lebih tinggi (Kim *et al.*, 2025). Namun, di balik narasi demokrasi ekonomi tersebut, terdapat paradoks berupa munculnya ekonomi bayangan (*shadow economy*) yang sering sekali luput dari jangkauan regulasi domestic. Di berbagai belahan dunia, kemudahan akses digital ini justru menjadi celah bagi praktik bisnis lintas batas yang tidak berizin, yang secara teoritis dikenal sebagai *regulatory arbitrage*, aktivitas arbitrase akan melemah lebih parah ketika AP yang memiliki riwayat menciptakan atau menebus saham ETF memiliki rasio modal regulasi yang rendah, konsisten dengan persistensi aktivitas arbitrase (Raddatz, 2025), dimana pelaku usaha berpindah ke wilayah dengan pengawasan hukum yang

lemah guna memaksimalkan keuntungan tanpa beban kepatuhan fiskal. Berbagai kajian menegaskan bahwa tanpa regulasi yang memadai, *platform sharing economy* berpotensi mendorong pertumbuhan sektor informal dalam industri perhotelan (Williams & Horodnic, 2017), sementara hubungan antara sektor pariwisata dan ekonomi bayangan juga terbukti signifikan dalam jangka panjang maupun jangka pendek (Kahyalar *et al.*, 2024).

Dalam konteks Indonesia, Bali menjadi episentrum praktik digital yang disebut melalui fenomena investasi illegal yang dilakukan oleh subjek hukum asing (WNA), distorsi di pasar tanah menjadikan investasi di perumahan informal sebagai alternatif yang layak untuk investasi di perumahan formal, meskipun risikonya lebih tinggi (Kapoor & Blanc, 2008). Data menunjukkan bahwa menjelang tahun 2026, terjadi peningkatan signifikan terhadap penggunaan akun Airbnb yang dikelola oleh WNA dengan modus *operandi nomine agreement* atau kerap dikenal dengan pinjam nama warga local. Di Indonesia, Airbnb telah beroperasi sejak tahun 2014. Pada tahun 2018, Airbnb Indonesia mengumumkan bahwa terdapat 45.600 listing dengan 936.300 tamu. Data tersebut juga mengungkapkan bahwa, rata-rata, pemilik properti memperoleh pendapatan sebesar 27 juta IDR. Meningkatnya jumlah listing, yang mencapai lebih dari 1005 listing, dan pendapatan mencerminkan minat publik yang berkembang pesat terhadap platform tersebut. Namun, data menunjukkan bahwa listing Airbnb aktif di Indonesia menurun dari 101.000 pada Februari 2020 menjadi 74.000 pada Juli 2020 (Aritenang, 2025).

Peningkatan satu persen dalam daftar Airbnb meningkatkan jumlah proyek renovasi hunian sebesar 0,527 persen dan nilai investasi renovasi ritel sebesar 3,691 persen pada kuartal berikutnya. Sementara itu, pertumbuhan bersih lisensi bisnis minuman keras, makanan ritel, dan hiburan

meningkat masing-masing sebesar 2,067, 3,933, dan 0,755 (Xu & Xu, 2021).

Aktivitas ini bukan sekedar penyewaan Property biasa, melainkan telah bertransformasi menjadi skema pengumpulan dana investor asing untuk pembangunan property tanpa izin otoritas keuangan (OJK) dan pengabaian kewajiban Pajak Hotel dan Restoran (PHR). Berdasarkan laporan OJK, pada tahun 2018 – 2022, investasi ilegal menyebabkan kerugian masyarakat Indonesia dengan jumlah mencapai Rp126 triliun, tahun berikutnya, yaitu pada 2022 menjadi 88 entitas, dan per Januari 2023 sebanyak 10 entitas (Syahrudin *et al.*, 2025). Investor tahap awal secara rutin menghadapi evaluasi ketika memutuskan apakah akan mendanai usaha baru yang biasanya kurang memiliki rekam jejak, kehadiran di pasar, atau model bisnis yang terbukti (Kleinert & Urbig, 2026). Langkah pemerintah yang menetapkan deadline penerbitan pada 31 Maret 2026 menjadi bukti empiris bahwa praktik ini telah mencapai level yang membahayakan stabilitas ekosistem pariwisata dan menciptakan distorsi persaingan usaha yang tidak sehat dengan pelaku usaha local maupun syariah yang patuh pada regulasi. Kondisi ini konsisten dengan temuan bahwa besaran shadow economy berpengaruh signifikan terhadap rendahnya tax ratio di Indonesia (Liyanto & Purnomolastu, 2026).

Dalam konteks investasi, pentingnya peran serta Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tidak dapat diabaikan, mengingat tanggung jawab yang diemban oleh lembaga tersebut memiliki dampak signifikan dalam melindungi para investor dari potensi risiko yang dapat timbul. Terdapat sebuah kebutuhan yang mendesak untuk memastikan bahwa OJK tidak hanya bertanggung jawab atas tugas dan wewenang yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, khususnya Pasal 9 ayat (3), yang mencakup pengawasan,

pemeriksaan, penyidikan, perlindungan konsumen, dan tindakan lain terhadap lembaga jasa keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Yukuri, 2024).

Secara yuridis, pemerintah Indonesia telah berupaya merespons melalui penguatan kebijakan izin tinggal dan kewajiban Nomor Induk Berusaha (NIB) bagi seluruh penyedia akomodasi digital. Namun, penegakan hukum yang bersifat administratif sering kali gagal menyentuh akar permasalahan yang bersifat filosofis dan sistemik. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan KUHP Indonesia memberikan dasar hukum, mekanisme penegakan yang lemah telah menyebabkan sengketa yang meluas (Hansen, 2026). Sebagian besar kajian terdahulu masih terjebak pada analisis normative-legalistik yang melihat masalah ini sebagai pelanggaran izin tinggal semata. Terdapat kekosongan analisis yang mampu membedah dampak kerusakan tata ini dari perspektif etika ekonomi yang lebih luas. Oleh Karena itu diperlukan sebuah tinjauan yang tidak hanya melihat aspek legalitas, tetapi juga aspek kemaslahatan public secara menyeluruh untuk memastikan bahwa sirkulasi harta di sector digital tidak terjebak dalam praktik eksploitasi dan manipulasi yang merugikan kedaulatan ekonomi nasional.

Secara teknis, pelanggaran yang dilakukan oleh subjek hukum asing (WNA) di Bali berakar pada pemanfaatan skema nominee agreement atau kerap disebut perjanjian pinjam nama biasa dipakai Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki bisnis di Indonesia dengan menggunakan lahan dan membuat bangunan yang bersifat semu (Vandini, 2025). Modus ini melibatkan penggunaan identitas warga local sebagai pemegang hak atas tanah atau izin usaha guna menyamarkan control ekonomi sepenuhnya oleh pihak asing. Keberanian WNA dalam menjalankan praktik ini dipacu

oleh lemahnya verifikasi factual pada platform digital seperti Airbnb, yang hanya menitikberatkan pada kelengkapan administratif daring tanpa melakukan validasi terhadap kepemilikan aset secara fisik maupun legalitas operasional di lapangan. Celah pengawasan digital ini menciptakan zona nyaman bagi investasi illegal untuk tumbuh subur di luar jangkauan radar Otoritas Jasa Keuangan (OJK), di mana transaksi penghimpunan model terjadi secara privat melalui jenjang digital global yang tidak transparan. Praktik semacam ini secara konsisten dinyatakan bertentangan dengan prinsip kebangsaan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan karenanya batal demi hukum (Anggriani & Zandra, 2021).

Lebih jauh lagi, fenomena ini melahirkan kantong-kantong pemukiman eksklusif atau kampung turis di wilayah strategis seperti Canggu, Uluwatu, dan Ubud. Wilayah-wilayah ini bertransformasi menjadi ekosistem tertutup yang secara sosiologis melakukan segregasi diri dari masyarakat lokal. Eksklusivitas ini tidak hanya berdampak pada perubahan struktur sosial, tetapi juga menciptakan hambatan bagi instansi berwenang dalam melakukan fungsi pengawasan dan penegakan hukum. Sifat tertutup dari pengelolaan vila-vila yang dipasarkan oleh via Airbnb ini menyebabkan aktivitas bisnis di dalamnya menjadi tidak terlacak, sehingga praktik manipulasi pajak dan penyalahgunaan izin tinggal dapat berlangsung dalam jangka waktu lama tanpa terdeteksi oleh otoritas imigrasi maupun dinas pendapatan daerah.

Kondisi ini telah mencapai titik kulminasi yang memaksa Pemerintah Indonesia mengambil langkah luar biasa melalui penempatan batas waktu perizinan pada 31 Maret 2026. Kebijakan ini merupakan pengakuan implisit bahwa praktik investasi dan akomodasi illegal WNA telah berada pada tahap darurat yang mengancam kedaulatan ekonomi nasional. Penerbitan pasal terhadap listing property

yang tidak memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB) atau kode KBLI yang sesuai menunjukkan adanya upaya pembersihan pasar dari aktivitas *shadow economy*. Urgensi kebijakan ini menegaskan bahwa tanpa adanya kepastian hukum dan keteraturan administrasi, ekosistem pariwisata digital akan terus terjebak dalam disrupsi yang destruktif, yang pada akhirnya merugikan citra Bali sebagai destinasi wisata global yang berintegrasi.

Dalam dikursus ekonomi Islam, Perlindungan harta (*hifdz al-maal*) tradisional sering sekali dipahami secara terbatas pada level mikro individual, padahal memelihara harta pada peringkat utama *daruriyyat*, seperti disyariatkan tata cara kepemilikan melalui jual beli dan dilarangnya mengambil harta orang lain dengan cara tidak benar seperti mencuri (Iqbal, 2025), sebagaimana dirumuskan dalam kerangka *Kulliyat al-Khams* klasik oleh Imam al-Ghazali dan asy-Syaitibi. Pendekatan ini cenderung memprioritaskan keamanan aset pribadi dari tindakan kriminalitas fisik atau transaksi ribawi sederhana, menjadi landasan normatif untuk mengarahkan kebijakan ekonomi, baik pada level makro seperti perencanaan fiskal dan pembangunan nasional, maupun pada level mikro seperti praktik bisnis dan keuangan (Rofiullah, 2025). Namun, di era disrupsi digital seperti saat sekarang ini, pendekatan klasik tersebut dirasa tidak lagi memadai untuk mitigasi risiko sistematis yang bermanfaat makro. Investasi ilegal yang dilakukan oleh subjek hukum asing melalui platform global bukan sekedar ancaman terhadap stabilitas ekosistem keuangan nasional yang tidak dapat diselesaikan hanya dengan pendekatan hukum privat konvensional Ibnu Asyur menjadikan Maqashid Syariah sebagai disiplin ilmu tersendiri yang berorientasi pada kemaslahatan umat (*Umah*), bukan sekadar individu, sebagaimana ditegaskan dalam kajian kontemporer atas pemikirannya (Fauzan, 2023).

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diidentifikasi bahwa penelitian terdahulu mengenai investasi ilegal dan shadow economy dalam pariwisata digital umumnya masih berfokus pada dua arus utama, yaitu kajian ekonomi-regulasi konvensional yang menyoroti dampak fiskal dan arbitrase regulasi (Williams & Horodnic, 2017; Kahyalar *et al.*, 2024; (Raddatz K., 2025), serta kajian hukum normatif-legalistik yang memandang persoalan ini semata sebagai pelanggaran administratif izin tinggal dan perizinan usaha (Dharma *et al.*, 2022). Sementara itu, kajian ekonomi Islam mengenai perlindungan *harta (hifdz al-maal)* masih banyak berpijak pada kerangka Kulliyat al-Khams klasik yang berorientasi mikro-individual (Iqbal, 2025; Rofiullah, 2025), sehingga belum menjangkau kompleksitas kerusakan struktural yang ditimbulkan investasi ilegal berbasis platform digital lintas batas. Kekosongan inilah yang menjadi celah (*gap*) penelitian ini, yaitu belum tersedianya kajian yang secara spesifik membedah fenomena investasi ilegal WNA melalui platform Airbnb di Bali menggunakan pisau analisis *Maqashid al-Ijtima'iyah* yang digagas Ibnu Asyur, yang berorientasi pada kemaslahatan sosial-struktural (*al-maslahah al-ijtima'iyah*), bukan sekadar kemaslahatan individual.

Kebaruan penelitian ini terletak pada tiga hal. Pertama, penelitian ini merupakan salah satu kajian awal yang mengintegrasikan analisis ekonomi digital (*shadow economy pada platform sharing economy*) dengan kerangka *Maqashid al-Ijtima'iyah* Ibnu Asyur, khususnya prinsip *An-Nizam* (Ketertiban Umum), *Al-Aman* (Keamanan Sosial), dan *Istiqrar al-Maslahah* (Stabilitas Kemaslahatan). Kedua, penelitian ini menempatkan data investigatif dan data analitik platform digital periode 2025-2026 sebagai basis empiris kontemporer yang belum banyak dikaji dalam literatur sebelumnya. Ketiga, penelitian ini menawarkan perspektif bahwa praktik

investasi ilegal WNA bukan semata persoalan administratif-legalistik, melainkan bentuk kerusakan sosial (*fasad al-ijtima'i*) yang mengancam ketertiban ekonomi bangsa secara struktural..

## **METODE**

### **Pendekatan dan Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif-analitis melalui metode studi kepustakaan (*library research*). Pendekatan ini dipilih karena peneliti bertujuan memahami secara mendalam modus operandi investasi ilegal Warga Negara Asing (WNA) di Bali melalui *platform* digital Airbnb, serta menganalisisnya dari perspektif *Maqashid al-Ijtima'iyah* Ibnu Asyur, bukan sekadar menyajikan data dalam bentuk angka. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis-normatif yang dikombinasikan dengan analisis filosofis *Maqashid* Syariah untuk membedah fenomena digital yang bersifat dinamis dan lintas disiplin.

### **Sumber Data Penelitian**

Data dalam penelitian ini bersumber dari data sekunder yang diperoleh melalui tiga jenis sumber utama, yaitu laporan investigasi resmi dari otoritas berwenang seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan pemerintah daerah, data analitik platform digital mengenai jumlah dan sebaran unit akomodasi aktif, serta pemberitaan media massa kredibel yang meliputi kasus-kasus investasi ilegal WNA di Bali.

### **Fokus Penelitian**

Fokus penelitian ini adalah bentuk dan modus penyalahgunaan platform digital dalam praktik investasi ilegal WNA. Fokus tersebut dilihat dari beberapa aspek, yaitu: Modus operandi dan penyamaran identitas dalam praktik investasi ilegal

Pemanfaatan fitur teknis *platform* digital sebagai celah pelanggaran Implikasinya terhadap ketertiban sosial-ekonomi dalam perspektif *Maqashid al-Ijtima'iyah* Ibnu Asyur

Ketiga aspek tersebut digunakan sebagai dasar untuk menganalisis sejauh mana praktik ini mencederai nilai *An-Nizam* (Ketertiban Umum), *Al-Aman* (Keamanan Sosial), dan *Istiqrar al-Maslahah* (Stabilitas Kemaslahatan).

### Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui beberapa teknik berikut:

#### Analisis Data Platform Digital

Analisis data platform digital dilakukan dengan mengamati dan mendokumentasikan data analitik terkait jumlah listing, fitur teknis, serta pola operasional akun Airbnb yang terindikasi dikelola oleh WNA di Bali.

#### Dokumentasi Media

Dokumentasi media digunakan sebagai data pendukung, mencakup pemberitaan investigatif, artikel, dan liputan kredibel mengenai kasus investasi ilegal WNA di Bali sepanjang periode 2025-2026.

#### Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan cara memahami dan menafsirkan informasi yang terkumpul. Peneliti menggunakan teknik analisis menurut Sugiyono yang dilakukan melalui model Miles dan Huberman, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan

kesimpulan/verifikasi. Data yang telah dikumpulkan kemudian diseleksi, disusun secara sistematis, dan diinterpretasikan menggunakan pisau bedah *Maqashid al-Ijtima'iyah* untuk menjawab rumusan masalah penelitian.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Praktik Investasi Ilegal WNA Via Airbnb : Analisis Modus Operasi dan Penyamaran Identitas

Berdasarkan temuan penelitian menunjukkan bahwa praktik investasi ilegal oleh Warga Negara Asing (WNA) di Bali merupakan sebuah operasi yang terencana dengan memanfaatkan celah pada ekosistem digital.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Praktik Investasi Ilegal WNA Via Airbnb : Analisis Modus Operasi dan Penyamaran Identitas

Berdasarkan temuan penelitian menunjukkan bahwa praktik investasi ilegal oleh Warga Negara Asing (WNA) di Bali merupakan sebuah operasi yang terencana dengan memanfaatkan celah pada ekosistem digital.



Gambar 1. Cuplikan Berita Mengenai Penerbitan Investasi Ilegal WNA di Bali (2026)

Sumber: <https://www.bbc.com/indonesia/articles/cvg3j9zvx2yo.amp>

Praktik ini melibatkan beberapa tahapan krusial diantaranya:

#### Fase Penyamaran Niat

Kaus ini bermula ketika seseorang subjek hukum asing (turis asal Spanyol) menyewa sisa lahan milik warga lokal bernama Gede yang lokasi nya dianggap

strategis. Pada tahap awal turis tersebut memberikan informasi yang menyesatkan kepada pemilik lahan bahwa pembangunan gedung tersebut murni kepentingan pribadi, sehingga pemilik lahan memberikan izin atas dasar kepercayaan. Namun, setelah bangunan tersebut berdiri kokoh dalam waktu enam bulan, fungus properti tersebut langsung dialihkan menjadi unit akomodasi komersial secara terselubung.

### Penggunaan Penyewaan Akun

Setelah itu WNA asal Spanyol yang menyewa lahan tersebut memasarkan unit tersebut secara luas tanpa terdeteksi oleh otoritas imigrasi, turis Spanyol ini mendekati warga lokal lain bernama Wayan, Wayan ini adalah seorang pengguna Airbnb yang memiliki reputasi akun sangat baik yaitu menjadi host selama 10 tahun. Turis tersebut menawarkan kompensasi sebesar Rp. 3.000.000 per bulan hanya untuk meminjam nama dan akun Airbnb milik Wayan ini. Tujuannya adalah menjadikan Wayan sebagai tameng identitas lokal agar turis ini terhindar dari risiko deportasi akibat menjalankan bisnis ilegal secara langsung.

### Operasional Bisnis

Dalam praktiknya, meskipun nama yang tertera di aplikasi adalah nama warga

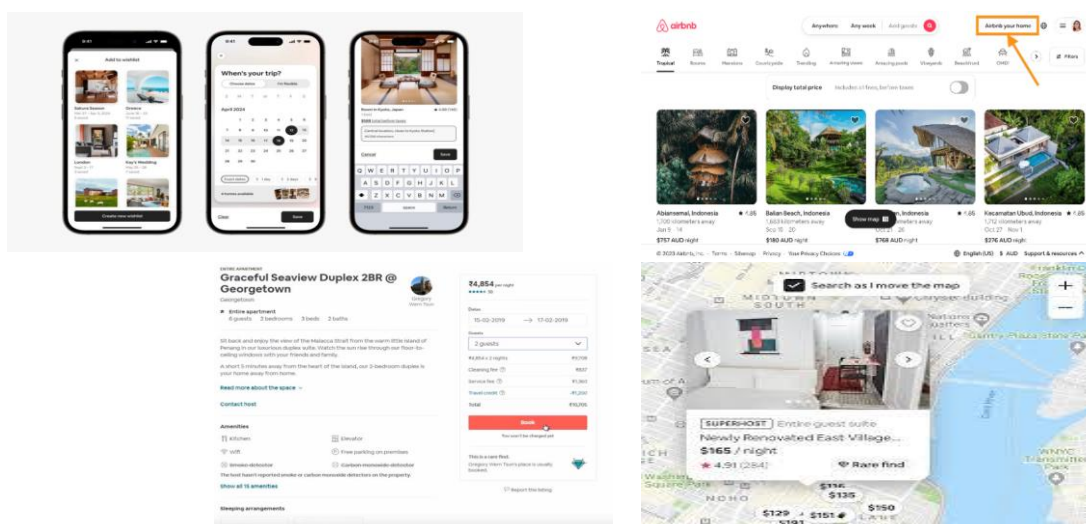
lokal yang bernama Wayan, namun control penuh terhadap pengelolaan seperti proses pemesanan, komunikasi dengan tamu, hingga pengaturan harga berada sepenuhnya ditangan si turis Spanyol itu, transaksi keuangan pun dilakukan dengan melakukan sistem aplikasi yang tidak terhubung dengan pelaporan Pajak Daerah (PHR). Modus ini menciptakan sebuah bisnis bayangan dimana WNA berperan sebagai Investor sekaligus pengelola, sementara warga lokal si Wayan itu dijadikan alat administrasi untuk menghindari jangkauan hukum.

### Fitur yang Ada di Aplikasi

Praktik yang dilakukan semakin memperoleh kesuburan *income* karena turis Spanyol tersebut memanfaatkan fitur teknis pada Airbnb, yaitu:

*Optional Name:* Nama vila asli dirahasiakan dan diganti dengan nama umum seperti Two Bedroom Villa in Central Ubud untuk mempersulit pelacakan identitas kepemilikan

*Location Blurring:* Titik lokasi properti di aplikasi dikaburkan secara sengaja guna menghindari inspeksi mendadak dari petugas satpol PP maupun imigrasi.



Gambar 2. Ilustrasi Fitur Anonimitas dan Radius Lokasi pada Platform Airbnb yang Menjadi Celah Praktik Investasi Ilegal

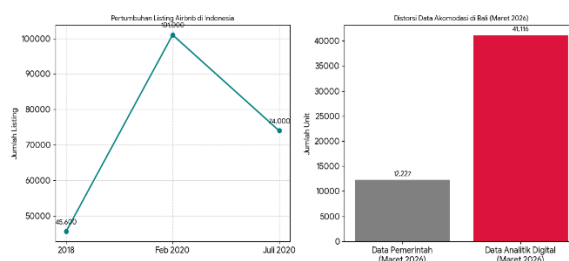
Sumber: Hasil Observasi di google Peneliti pada Platform Digital, 2026

Berdasarkan Gambar 2 di atas, terlihat jelas bagaimana fitur teknis pada platform digital disalahgunakan untuk kepentingan ilegal. Fitur *Location Blurring* (radius lokasi) yang seharusnya berfungsi sebagai proteksi privasi, dalam praktiknya di Bali justru digunakan sebagai instrumen untuk menghindari inspeksi mendadak (sidak) dari otoritas imigrasi maupun Satpol PP. Hal ini dikarenakan titik koordinat presisi properti disembunyikan hingga transaksi terjadi, sehingga unit akomodasi yang berada di zona terlarang (seperti kawasan jalur hijau) sulit dilacak secara fisik.

Begitu pula dengan fitur *Optional Name* yang memungkinkan properti dipasarkan dengan nama generik tanpa mencantumkan nama komersial asli. Praktik ini merupakan bentuk nyata dari *Tadlis* (penyamaran identitas) yang menghalangi transparansi pajak daerah (PHR). Dalam perspektif Ibnu Asyur, hal ini mencederai

prinsip *An-Nizam* (Ketertiban) dan *Al-Aman* (Keamanan), karena sistem digital yang seharusnya memudahkan kemaslahatan (samahah) justru bertransformasi menjadi ruang gelap ekonomi (*shadow economy*) yang merusak stabilitas ekosistem pariwisata nasional

Berdasarkan hal tersebut temuan ini mengungkapkan bahwa kasus tersebut bukan insiden tunggal, melainkan fenomena bola salju. Teridentifikasi adanya individu WNA lain seperti WNA asal Portugal yang mengelola 20 properti ilegal dengan modus serupa. Hal ini menciptakan distorsi data yang ekstrim, dimana data pemerintah hanya mencatat 12.227 akomodasi, sementara data analitik digital mencatat lebih dari 41.116 unit aktif di Bali per Maret 2026. Selisih ini merupakan representasi dari masifnya praktik investasi ilegal yang merusak tatanan ekonomi pariwisata di Bali.



Gambar 3. Data Akomodasi: Perbandingan Pencatatan Resmi Pemerintah vs Realitas Digital di Bali (Maret 2026)  
Sumber: Diolah dari Laporan OJK dan Analitik Digital 2026

Sebagaimana yang ditunjukkan oleh Gambar 3, terdapat jurang perbedaan data yang sangat tajam. Pemerintah hanya mencatat 12.227 unit akomodasi, sementara realitas digital menunjukkan angka 41.116 unit. Selisih sebesar 28.889 unit (Tri Wahyuni, 2026), ini merupakan representasi dari investasi ilegal atau ekonomi bayangan yang tidak tersentuh pajak dan regulasi. Dalam perspektif Ibnu Asyur, kondisi ini adalah ancaman bentuk nyata dari rusaknya *An-Nizam* (ketertiban umum) dan ancaman terhadap stabilitas ekonomi public.

### Perspektif *Maqashid* Syariah Ibnu Asyur terhadap Praktik Kerusakan yang Ditimbulkan

Ibnu Asyur membagi *Maqashid* syariah menjadi dua bagian yaitu *Maqashid al amah* dan *Maqashid al khasah*. Selanjutnya ia menguraikan dasar pemikiran dalam menetapkan *Maqashid* yaitu dengan fitrah, masalah, dan ta'lim. Tujuan umum (*Maqashid al 'amah*) syariah dari seluruh hukum adalah tujuan yang tidak hanya dikhususkan pada satu hukum. Seperti tujuan dari ibadah secara umum adalah untuk mengagungkan Allah Swt. dan takut kepada-Nya serta tawakal dan

menyerahkan segala urusan kepadanya. Setiap hukum baik berupa perintah maupun larangan adalah bertujuan untuk beribadah dan beragama kepada Allah, mendatangkan kemaslahatan dan menolak bahaya, memudahkan dan menghilangkan kesulitan Menjaga keteraturan umat, dan melestarikan kebaikan mereka, kebaikan ini mencakup kebaikan akal, perbuatan, dan kebaikan lingkungan (Muawaffaq *et al.*, 2021).

Pengembangan instrumen pasar modal syariah harus berlandaskan prinsip *Maqashid* Syariah, yaitu tujuan syariah yang menekankan kemaslahatan (manfaat) dan mencegah kemudharatan (*mafsadah*) bagi masyarakat. Pasar modal syariah tidak hanya menjadi sarana penghimpunan modal, tetapi juga sebagai instrumen pemerataan kesejahteraan, pemberdayaan sektor riil, dan peningkatan investasi yang halal dan produktif. Hal ini menuntut inovasi instrumen yang tidak hanya mengutamakan keuntungan finansial, tetapi juga menjamin kepatuhan syariah, keadilan sosial, dan keberlanjutan ekonomi. Secara empiris, pengembangan instrumen seperti Sukuk Negara Syariah (SBSN), reksa dana syariah, dan efek syariah lainnya merupakan hasil penerapan *Maqashid* syariah dalam sektor keuangan modern. Sukuk, misalnya, dirancang bukan hanya sebagai alternatif obligasi konvensional yang bebas bunga, tetapi juga sebagai instrumen pembiayaan pembangunan yang memberikan manfaat ekonomi nyata bagi masyarakat (Ningsih *et al.*, 2025).

Analisis terhadap praktik investasi ilegal WNA di Bali melalui *platform* Airbnb tidak dapat terlepas dari paradigma *Maqashid al-Ijtima'iyah* (Maqashid Sosial) yang merupakan paradigma pemikiran Muhammad al-Thahir bin Asyur. Thahir Ibnu 'Asyur dalam *Maqashid al-Syari'ah al-Islamiyah* memperluas cakupan *Maqashid* syariah dengan menekankan nilai-nilai universal seperti keadilan, kebebasan, toleransi, dan kemaslahatan umum (Ach

Fuad Fahmi, Jamiliya Susantin, 2025). Berbeda dengan pendekatan klasik yang berorientasi pada individu, Ibn Asyur menegaskan bahwa tujuan fundamental syariah adalah menjaga kemaslahatan kolektif dan stabilitas tatanan sosial. Dalam konteks ini, malpraktek investasi oleh subjek hukum asing bukan sekedar sengketa antar pemilik akun lokal dan penyewa asing, melainkan sebuah ancaman terhadap keseimbangan ekosistem ekonomi public yang seharusnya bersifat transparan dan berkeadilan.

### **Pemikiran Ibnu Asyur adalah penjagaan terhadap ketertiban umum (*An-Nizam*)**

Temuan mengenai penggunaan identitas warga lokal oleh WNA sebagai temang hukum untuk menjalankan bisnis investasi property secara illegal, merupakan bentuk nyata dari perusakan tatanan sosial-ekonomi masyarakat. Dalam paradigma pemikiran Ibnu Asyur, *An-Nizam* (ketertiban) hanya dapat terwujud jika setiap individu bertindak secara transparan dan bertanggung jawab. Praktik manipulasi akun di *platform* Airbnb ini menciptakan kekacauan informasi (*fasad al-Ma'lumah*) yang melanggar prinsip keadilan. Secara *Maqashid*, hal ini mencederai aspek perlindungan harta public (*Hafidz al-Amwal al-Ummah*), karena sirkulasi modal yang terjadi di bawah tangan tidak memberikan kontribusi ekonomi yang sah bagi negara melalui pajak, sekaligus menciptakan ketidakpastian bagi investor lokal.

Oleh karena itu, tindakan ini bukan hanya pelanggaran administrative, melainkan ancaman terhadap stabilitas kemaslahatan (*istiqrar al-Maslahah*). Berdasarkan prinsip ini, Ibnu Asyur mengarahkan bahwa otoritas terkait wajib melakukan intervensi hukum untuk mengembalikan ketertiban, sehingga ekosistem pariwisata di Bali tetap berjalan di atas koridor hukum yang memberikan rasa aman bagi seluruh lapisan masyarakat. Sebagai konsekuensi logis dari analisis *Maqashid al-Ijtima'iyah* Ibnu Asyur,

diperlukan langkah kongkret untuk menghentikan kerusakan yang ditimbulkan oleh investasi ilegal tersebut. Berdasarkan prinsip *Al-Aman* (keamanan) dan *An-Nizam* (ketertiban), terdapat tiga pilar solusi yang harus diimplementasikan yaitu:

### **Penguatan Regulasi Platform Digital melalui Digital Hisbah**

Negara bisa menerapkan fungsi pengawasan pasar terhadap platform global seperti Airbnb. Mengikuti kebijakan pemerintah per April 2026, setiap property wajib mengintegrasikan Nomor Induk Berusaha (NIB) dan kode KBLI yang valid ke dalam sistem aplikasi sebelum dapat melakukan transaksi. Hal ini selaras dengan konsep Ibnu Asyur tentang perlunya aturan yang bersifat memaksa demi menjaga ketertiban sirkulasi harta public dan mencegah praktik ekonomi bayangan.

### **Penegakan Hukum Terhadap Praktik Pinjam Nama**

Guna menjaga prinsip *Al-Musawah* dalam berusaha, pemerintah harus memberikan sanksi tegas terhadap praktik pinjam nama. Dalam tinjauan Ibnu Asyur, tindakan meminjamkan nama untuk aktivitas ilegal dikategorikan sebagai tolong-menolong dalam kemaksiatan (*ta'awun 'ala al-itsmi*) karena memfasilitasi pelanggaran lokal dan deportasi bagi WNA menjadi instrumen penting untuk memulihkan wibawa hukum nasional.

### **Transparansi dan Digitalisasi Data Investasi Pariwisata**

Hal ini relevan guna mencapai *Istiqrar al-Maslahah* (Stabilitas Kemaslahatan), diperlukan transparansi data yang dapat diakses oleh public dan otoritas terkait. Digitalisasi perizinan yang terhubung antara pemerintah daerah, OJK, dan platform digital akan menutup celah penipuan yang selama ini dimanfaatkan oleh oknum WNA. Dengan sistem yang transparan, masyarakat terlindungi dari risiko investasi bodong dan hak-hak ekonomi lokal dapat terjaga sesuai dengan cita-cita luhur *Maqashid* Syariah.

Berdasarkan hal tersebut, analisis *Maqashid* Syariah Ibnu Asyur menegaskan bahwa legalitas sebuah praktik bisnis tidak hanya diukur dari keuntungan material, tetapi dari sejauh mana ia menjaga keteraturan sosial (*An-Nizam*) dan keamanan public (*Al-Aman*). Praktik investasi ilegal WNA melalui Airbnb terbukti mencederai pilar-pilar tersebut dengan menciptakan ekonomi bayangan yang destruktif. Oleh karena itu, penegakan hukum yang tegas oleh pemerintah bukan sekedar tindakan administrative, melainkan sebuah kewajiban syar'i untuk memulihkan stabilitas kemaslahatan dan melindungi martabat ekonomi umat dari segala bentuk eksploitasi dan ketidakpastian

### **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dipaparkan, dapat ditarik sebuah benang merah bahwa fenomena investasi ilegal yang dilakukan oleh WNA di Bali merupakan persoalan kompleks yang melampaui batas pelanggaran administratif semata. Fenomena ini telah bertransformasi menjadi ancaman sistemik bagi ekosistem pariwisata dan kedaulatan ekonomi daerah, yang menuntut respons kebijakan yang integratif dan berlandaskan pada kemaslahatan publik:

Praktik investasi ilegal WNA di Bali melalui platform Airbnb dilakukan dengan modus operandi yang sangat rapi, mulai dari skema nominee (pinjam nama warga lokal) hingga penggunaan akun digital ilegal. Hal ini terbukti dari adanya disparitas data yang sangat tajam, di mana terdapat selisih sekitar 28.889 unit akomodasi yang tidak terdaftar secara resmi di pemerintah namun aktif beroperasi secara digital. Praktik shadow economy ini mengakibatkan hilangnya potensi pendapatan daerah melalui pajak serta menciptakan ketimpangan persaingan usaha yang merugikan pelaku industri pariwisata lokal yang patuh hukum.

Ditinjau dari perspektif *Maqashid al-Ijtima'iyah* Ibnu Asyur, fenomena ini merupakan bentuk nyata dari kerusakan sosial (*Fasad al-Ijtima'i*). Praktik tersebut telah mencederai prinsip *An-Nizam* (Ketertiban Umum) karena merusak tatanan hukum nasional dan prinsip *Al-Aman* (Keamanan) karena menghilangkan proteksi negara terhadap harta publik. Berdasarkan pemikiran Ibnu Asyur, kestabilan kemaslahatan (*Istiqrar al-Maslahah*) hanya dapat dipulihkan jika otoritas terkait (pemerintah) melakukan intervensi tegas melalui regulasi digital yang transparan dan penegakan hukum yang konsisten, guna memastikan sirkulasi harta dalam industri pariwisata berjalan sesuai dengan nilai-nilai keadilan dan ketertiban syariah.

Penelitian selanjutnya disarankan untuk menggunakan pendekatan studi lapangan (*field research*) dengan melibatkan wawancara langsung terhadap pelaku usaha, aparat penegak hukum, dan masyarakat lokal, serta memperluas cakupan wilayah kajian di luar Bali, guna memperkaya data primer dan menguji generalisasi temuan mengenai praktik investasi ilegal berbasis platform digital di Indonesia.

#### DAFTAR RUJUKAN

- Ach Fuad Fahmi, Jamilya Susantin, & T. H. (2025). Kontribusi Imam Asy-Syathibi dan Thahir Ibnu 'Asyur dalam pengembangan maqashid syariah. *Yustitia: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Madura*, 26(2). <https://doi.org/10.53712/yustitia.v26i2.2928>
- Anggriani, R., & Zandra, A. M. (2021). Nominee contract practice on ownership of foreign national land in Indonesia. *Jurnal Hukum Novelty*, 12(1), 96–108. <https://doi.org/10.26555/novelty.v12i01.a18124>
- Aritenang, A. F. (2025). Impact of COVID-19 on Airbnb occupancy rate in Bandung, Indonesia. *Journal of Urban Management*, 14(1), 147–159. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2024.10.003>
- Dharma, K. R. W., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2022). Larangan penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian nominee. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 3(2), 246–251. <https://doi.org/10.55637/jkh.3.2.4806.246-251>
- Fauzan, H. (2023). Pemikiran maqashid syariah Al-Tahir Ibn Asyur. *Al-Mawarid: Jurnal Syariah dan Hukum*, 5(1), 101–114. <https://doi.org/10.20885/mawarid.v05.iss1.art7>
- Hansen, S. (2026). Legal case study on indent house purchasing in Indonesia. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 18(1), 20–40. <https://doi.org/10.1108/JPEL-03-2025-0026>
- Iqbal, M. (2025). Rahasia bank dalam perspektif maqashid syariah: Tinjauan hifdz al-maal. *Al-Muhkam: Journal of Islamic Law and Jurisprudence*, 1(1), 53–66.
- Kahyalar, N., Seetaram, N., & Fethi, S. (2024). Tourism and the shadow economy: Long-run and short-run implications for resource allocation. *Tourism Economics*, 30(3), 749–766. <https://doi.org/10.1177/13548166231181261>
- Kapoor, M., & Le Blanc, D. (2008). Measuring risk on investment in informal (illegal) housing: Theory and evidence from Pune, India. *Regional Science and Urban Economics*, 38(4), 311–329. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbe.2008.03.005>
- Kim, J., Lee, J., & Na, H. J. (2025). Resilience through an online platform: Evidence from Airbnb and hotels. *Information & Management*, 62(5), Article 104157. <https://doi.org/10.1016/j.im.2025.104157>

- Kleinert, S., & Urbig, D. (2026). Startup evaluations with generative artificial intelligence: An exploratory study on early-stage investments and survival predictions by large language models. *Entrepreneurship Theory and Practice*. Advance online publication. <https://doi.org/10.1177/10422587261430320>
- Muawaffaq, M., Ni'mah, F., Al, S., & Lasem, H. (2021). Maqashid syariah dalam perspektif Ibnu Asyur. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 6.
- Ningsih, D. W., Albahi, M., & Andrini, R. (2025). Integrasi maqashid syariah dalam regulasi dan pengembangan instrumen pasar modal syariah: Kajian konseptual hukum dan ekonomi. *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law*, 7(2), 134–153.
- Raddatz, K. C. E. (2025). Authorized participants' regulatory constraints and limits to ETF arbitrage during market turmoil: Evidence from the dash-for-cash episode. *Journal of Banking & Finance*, 179, Article 107499. <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2025.107499>
- Rofiullah. (2025). Pengembangan ekonomi syariah dalam perspektif maqashid syariah di era ekonomi digital. *SAUJANA: Jurnal Perbankan Syariah dan Ekonomi Syariah*, 7(2), 24–43.
- Sun, K., Tao, M., & Che, S. (2026). Tourism's curved path to global renewable energy growth. *Journal of Cleaner Production*, 547, Article 147808. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2026.147808>
- Syahrudin, N. I., Santoso, T., Fitriyani, D., & Sari, W. (2025). Implementation of restorative justice in law enforcement. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 12(1), 48–60.
- Vandini, T. (2025). Implementasi nominee agreement dalam perspektif hukum di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Indonesia*, 6(4), 2057–2063. <https://doi.org/10.59141/japendi.v6i4.7660>
- Wahyuni, T. (2026). Menguak modus investasi ilegal warga asing yang memanfaatkan platform penginapan di Bali.
- Williams, C. C., & Horodnic, I. A. (2017). Regulating the sharing economy to prevent the growth of the informal sector in the hospitality industry. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 29(9), 2261–2278. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-08-2016-0431>
- Xu, M., & Xu, Y. (2021). What happens when Airbnb comes to the neighborhood: The impact of home-sharing on neighborhood investment. *Regional Science and Urban Economics*, 88, Article 103670. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbe.2021.103670>
- Yukuri, U., & Maelavae. (2024). Tanggung jawab Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Provinsi NTB dalam mengatasi permasalahan investasi digital ilegal yang merugikan konsumen di Lombok (Studi di PT FEC Shopping Indonesia). *Jurnal Commerce Law*, 4(1).