

**KEPASTIAN HUKUM DALAM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DALAM KEGIATAN PENANAMAN MODAL DALAM PERSPEKTIF
HUKUM INVESTASI**

TESIS

Oleh:

**Eddie Bachtiar Siagian
2102190028**



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2023**

**KEPASTIAN HUKUM DALAM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DALAM KEGIATAN PENANAMAN MODAL DALAM PERSPEKTIF
HUKUM INVESTASI**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh
gelar Magister Hukum(M. H.) Pada Program Studi Magister Hukum
Program Pascasarjana
Universitas Kristen Indonesia

Oleh:

**Eddie Bachtiar Siagian
2102190028**



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2023**



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Eddie Bachtiar Siagian
NIM : 2102190028
Program Studi : Hukum Program Magister
Konsentrasi : Hukum Ekonomi/Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “KEPASTIAN HUKUM DALAM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DALAM KEGIATAN PENANAMAN MODAL DALAM PERSPEKTIF HUKUM INVESTASI”:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 27 Juni 2023



Eddie Bachtiar Siagian
NIM: 2102190028



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA.
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

KEPASTIAN HUKUM DALAM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DALAM KEGIATAN PENANAMAN MODAL DALAM PERSPEKTIF
HUKUM INVESTASI

Oleh:

Nama : Eddie Bachtiar Siagian
NIM : 2102190028
Program Studi : Hukum Program Magister
Konsentrasi : Hukum Ekonomi/Bisnis


Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.


Jakarta, 27 Juni 2023

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H.
NIP/NIDN: 971434/0020096802


Dr. Gindo E.L. Tobing, S.H., M.H.
NIP/NIDK: 161306/ 9903260066

Ketua
Program Studi Hukum Program Magister


Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H.
NIP/NIDN: 141104/0327096504

Direktur
Program Pascasarjana


Prof. Dr. dr. Bernardeta Nadeak, M.Pd., PA.
NIP/NIDN: 001473/0320116402



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada tanggal 27 Juni 2023 telah diselenggarakan sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Dua pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Eddie Bachtiar Siagian
NIM : 2102190028
Program Studi : Hukum Program Magister
Konsentrasi : Hukum Ekonomi/Bisnis

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul "KEPASTIAN HUKUM DALAM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DALAM KEGIATAN PENANAMAN MODAL DALAM PERSPEKTIF HUKUM INVESTASI" oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan Dalam Tim Penguji	Tanda tangan
1. Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H.	Sebagai Ketua	
2. Dr. Gindo E.L. Tobing, S.H., M.H.	Sebagai Anggota	
3. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H.	Sebagai Anggota	

Jakarta, 27 Juni 2023



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

Pernyataan Dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Eddie Bachtiar Siagian
NIM : 2102190028
Program Studi : Hukum Program Magister
Konsentrasi : Hukum Ekonomi/Bisnis
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : KEPASTIAN HUKUM DALAM PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DALAM KEGIATAN PENANAMAN
MODAL DALAM PERSPEKTIF HUKUM INVESTASI

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan saya mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang undangan Republik Indonesia lainnya dan Integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 27 Juni 2023



Eddie Bachtiar Siagian
NIM: 2102190028

Kata Pengantar

Puji dan syukur kepada Allah Yang Maha Kuasa, atas Kasih dan KuasaNYA sehingga tesis ini dapat selesai disusun dengan judul **“Kepastian Hukum Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Kegiatan Penanaman Modal Dalam Perspektif Hukum Investasi”**.

Penulisan tesis bertujuan untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Magister Hukum bagi Mahasiswa Program Pascasarjana (Strata Dua) Fakultas Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia. Kiranya tesis yang telah disusun ini dapat berguna untuk kalangan akademi, praktisi, aparat pemerintah pusat maupun daerah, rekan-rekanita mahasiswa serta masyarakat luas, dalam menambah informasi yang normatif dan edukatif, khususnya terhadap para penanam modal dan/atau investor dalam perolehan dan penggunaan tanah di Indonesia.

Sudah barang tentu, bahwa penulisan tesis ini masih belum sempurna dan masih banyak kekurangannya, oleh karenanya penulis harapan adanya kritik dan saran yang membangun dari para pihak.

Selanjutnya penulis ucap banyak terima kasih kepada para pihak yang selama ini telah membantu, memotivasi dan memberikan masukan yang sangat konstruktif kepada:

1. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.B.A., selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia, yang juga merupakan “nara sumber” atau pewawancara dalam penulisan tesis ini;
2. Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing satu dan sekaligus Penguji tesis ini;
3. Dr. Gindo L. Tobing, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing satu dan sekaligus Penguji tesis ini;
4. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H., selaku Ketua Program Pendidikan (Kaprod) Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia dan sekaligus Penguji tesis ini;
5. Beberapa Alumni Universitas Kristen Indonesia, atas pemberian fasilitas beberapa buku, himbauan atas kontrol waktu, sampai penulisan tesis ini selesai;
6. Bapak Sutikno Leksono Widodo di Surabaya, Jawa Timur, selaku investor, yang juga bersedia menjadi “nara sumber” atau pewawancara dalam penulisan tesis ini;
7. Ibu, Adik-adik dan keturunan Ompung Rommel Siagian, yang terus memberikan semangat dan doa kepada penulis;

8. Istri dan Anak-anak yang membantu penulis dalam pengetahuan teknologi komputer pada proses penulisan tesis ini;
9. Keluarga kakak penulis di Tanjung Perak, Surabaya, Jawa Timur, atas kesediaannya dalam pemakaian ruangan dan fasilitas teknologi, ketika penulis selaku praktisi, harus mengerjakan sesuatu di Surabaya; dan
10. Rekanita Laura De-Q dan Etty Sofiani, atas kesediaannya mengambil brosur awal, dan fasilitas lainnya dalam proses penyusunan tesis ini.

Kiranya Allah Yang Maha Kuasa, atas Kasih dan KuasaNYA selalu menyertai kita bersama keluarga, Amin.

Jakarta, Juni 2023.

Penulis,

Eddie Bachtiar Siagian



DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	iii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iv
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	v
PERNYATAAN DAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR	vi
KATA PENGANTAR.....	i – ii
Abstrak.....	iii
Abstract.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Pokok Permasalahan	13
C. Tujuan Penelitian	13
D. Metode Penelitian	13
1. Jenis Penelitian.....	13
2. Bentuk Penelitian	14
3. Orisinalitas Penelitian	14
4. Jenis Data dan Bahan Hukum.....	17
5. Teknik Pengumpulan Data.....	18
6. Teknik Analisis Data.....	18
E. Kerangka Teori dan Landasan Operasional	18
1. Kerangka Teori	19
2. Landasan Operasional	23
F. Sistematika Penulisan	25
BAB II LANDASAN TEORITIS	
A. Teori Hukum.....	27
1. Pengertian Teori Hukum.....	27
2. Teori Keadilan	27
3. Teori Kepastian Hukum.....	29

4. Teori Perlindungan Hukum.....	30
5. Teori Sistem Hukum	31
B. Tinjauan Umum tentang Hukum Investasi.....	33
1. Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Investasi.....	33
2. Hak dan Kewajiban Investor Dalam Kegiatan Penanaman Modal	35
C. Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal	41
1. Penyelesaian Sengketa Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa	44
2. Penyelesaian Sengketa Melalui Arbitrase	46
3. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan.....	46
D. Pengaturan Sanksi Dalam Kegiatan Penanaman Modal	48
E. Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Kegiatan Penanaman Modal.....	50
1. Jenis-jenis Hak Atas Tanah	51
2. Perolehan Hak Atas Tanah	54

BAB III KEPASTIAN HUKUM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DALAM KEGIATAN PENANAMAN MODAL DI INDONESIA

A. Pengaturan Normatif Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Kegiatan Penanaman Modal di Indonesia.....	59
1. Dasar Hukum Hak Atas Tanah.....	59
2. Tata Cara dan Persyaratan Perolehan Hak Atas Tanah.....	72
B. Praktik Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Kegiatan Penanaman Modal di Indonesia.....	77
C. Kepastian Hukum Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Kegiatan Penanaman Modal di Indonesia	80
D. Kendala Regulasi Dalam Investasi Dalam Kaitannya Dengan Perolehan Hak Atas Tanah.....	88

BAB IV UPAYA HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH DALAM PENCIPTAAN KEPASTIAN HUKUM DALAM PERSPEKTIF HUKUM INVESTASI

A. Sengketa Hak Atas Tanah.....	94
1. Sengketa Kepemilikan	102
2. Sengketa Prosedural.....	104

B. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dalam Kegiatan Penanaman Modal	106
1. Penyelesaian Diluar Pengadilan.....	108
2. Melalui Pengadilan	112
C. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Putusan Pengadilan	120

BAB V PENUTUP

Kesimpulan dan Saran	129
----------------------------	-----

DAFTAR PUSTAKA	130
----------------------	-----



Abstrak

Kepastian hukum dalam perolehan hak atas tanah guna kegiatan penanaman modal di Indonesia, dalam implementasinya, tidaklah semudah sebagaimana ditegaskan dalam undang-undang penanaman modal dan peraturan organik lainnya, apalagi jika dikaitkan dengan peraturan daerah di negara Republik Indonesia ini.

Penanam modal atau investor yang akan melakukan kegiatan menanamkan modalnya di atas tanah dalam wilayah hukum Republik Indonesia, baik penanam modal dalam negeri atau penanam modal asing, sudah barang tentu akan berimbas kepada peningkatan perekonomian di wilayah ditanamkannya modal tersebut, dan secara keseluruhan akan menjadi “peta kemajuan” perekonomian bangsa dan negara.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah melahirkan beberapa peraturan organiknya. Namun kedua peraturan ini, pada dasarnya sudah merupakan “payung hukum” yang memenuhi kriteria yang cukup bagi penanam modal atau investor dalam perencanaan ber-investasi.

Praktik para oknum pemerintah (termasuk aparat penegak hukum), baik ditingkat pusat maupun ditingkat daerah, seperti “*under table*” dan jatah hasil produksi pada kurun waktu tertentu atas sejumlah uang tertentu, sudah tidak menjadi sebuah rahasia lagi. Semua terbuka, walau praktiknya dengan menterahkan sejumlah uang tunai (*cash*) kepada para oknum pemerintah (aparat penegak hukum) tersebut. Hal inilah yang membuat para investor lebih cenderung menanamkan modalnya di luar wilayah Republik Indonesia.

Dimasa yang akan datang, perlu diterbitkan sanksi hukum secara khusus atas sikap yang tidak terpuji dari para oknum pemerintah (termasuk aparat penegak hukum) tersebut, guna menanamkan kepercayaan nasional dan menarik kembali minat para investor dalam negeri atau investor asing. Dalam kajian atas sanksi hukum khusus dimaksud, maka perlu disepakati dan ditegaskan adanya kepastian (atas analisis tertentu) terhadap doktrin teori hukum yang ada.

Kata kunci: Kepastian hukum hak atas tanah dalam hukum investasi

Abstract

Legal certainty regarding the acquisition of land for investment activities in Indonesia is not as straightforward in its implementation as emphasized in the investment laws and other organic regulations, especially when it is associated with local regulations in the Republic of Indonesia. Investors who intend to invest their capital in land within the jurisdiction of the Republic of Indonesia, whether domestic or foreign investors, will undoubtedly have an impact on the economic growth in the area where the investment is made, ultimately contributing to the overall economic progress of the nation.

The Law Number 25 of 2007 on Investment does not have binding legal force, and the Law Number 4 of 1960 on Basic Agrarian Principles has given rise to several organic regulations. However, both of these regulations essentially serve as a legal framework that sufficiently fulfills the criteria for investors in investment planning.

The practices of certain government officials (including law enforcement authorities) at both the central and regional levels, such as engaging in under-the-table transactions and receiving shares of production results for a certain period in exchange for a specific amount of money, are no longer a secret. These practices are open for all to see, although they often involve discreetly providing cash to government officials (law enforcement authorities). This situation has led investors to prefer investing their capital outside the territory of the Republic of Indonesia.

In the future, it is necessary to establish specific legal sanctions against the unscrupulous behavior of these government officials (including law enforcement authorities) in order to restore national trust and attract the interest of domestic and foreign investors. In examining these proposed specific legal sanctions, it is important to agree upon and emphasize the certainty (based on certain analyses) of the existing legal doctrine theory.

Keywords: Legal certainty, land rights, investment