

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dalam penyelenggaraan kegiatan usaha, seorang pelaku usaha<sup>1</sup> atau investor yang menyelenggarakan usahanya tentunya memerlukan beberapa faktor produksi diantaranya modal, baik dalam bentuk aktiva lancar maupun aktiva tetap. Dalam bentuk aktiva tetap dapat berupa tanah dan/atau bangunan.

Kaitannya dengan penanaman modal, dapat dikemukakan bahwa peningkatan kegiatan atau pembangunan ekonomi di Indonesia, telah menambah gairah para investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Untuk semakin meningkatkan gairah atau iklim investasi yang dimaksud, sudah sejak dahulu kala, khususnya kepada investor asing diberikan sejumlah hak atas tanah sebagai haknya, dimaksudkan sebagai salah satu jaminan atau insentif bagi investor asing yang ingin menanamkan sahamnya di Indonesia. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing.

Hak yang mengatur dalam konteks investasi saat ini ada dua elemen berbeda, yaitu:<sup>2</sup>

- a. Hak untuk mengatur investasi asing untuk mempromosikan prioritas dan hubungan pembangunan domestik; dan
- b. Hak untuk mengatur untuk melindungi kesejahteraan publik dari kemungkinan dampak negatif, baik individu maupun kumulatif, dari investasi asing dan domestik secara setara.

Hulman Panjaitan mengemukakan bahwa dibidang hak atas tanah, kepada penanam modal asing sejumlah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Bab V, Pasal 14 perihal pemakaian tanah yang menentukan bahwa “untuk keperluan perusahaan-perusahaan modal asing dapat diberikan tanah dengan hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>3</sup> Dalam perkembangan selanjutnya, khususnya

---

<sup>1</sup> Pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha yang menyelenggarakan suatu usaha baik sendiri maupun bersama-sama untuk mencapai tujuan tertentu dalam berbagai bidang ekonomi. Dalam kaitan ini mempunyai hakekat yang sama dengan investor sebagai istilah lain dari penanam modal, yaitu perseorangan atau badan usaha yang melakukan penanam modal dalam berbagai bidang ekonomi.

<sup>2</sup> chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repository.unair.ac.id/102776/4/4.%20BAB%20I%20PENDAHULUAN.pdf, halaman 8, dikutip pada tanggal 18 Februari 2023, jam 20.00 wib.

<sup>3</sup> Hulman Panjaitan, *Hukum Penanaman Modal Asing*, CV Indhill Co, Jakarta, 2002, halaman 60.

di bidang penanaman modal, ketika pemerintah tidak lagi membedakan penanam modal dalam negeri dengan penanam modal asing, pemberian hak atas tanah kepada para penanam modal dimaksud diatur kemudian dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Ini merupakan bukti nyata bagaimana perhatian pemerintah untuk memberikan jaminan kenyamanan berusaha bagi para penanam modal melalui pemberian hak atas tanah.

Secara khusus, pengaturan pemberian hak atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007, yaitu:

- (1) Kemudahan pelayanan dan/atau perizinan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf (a) dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbaharui kembali atas permohonan penanaman modal, berupa:
  - a. Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 35 (tiga puluh lima) tahun
  - b. Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh lima) tahun dengan cara diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 30 (tiga puluh) tahun;
  - c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh lima) tahun dengan cara diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbaharui selama 25 (dua puluh lima) tahun;
- (2) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus untuk kegiatan penanam modal, dengan persyaratan antara lain:
  - a. Penanaman modal yang dilakukan dalam jangka panjang dan terkait dengan perubahan struktur perekonomian Indonesia yang lebih berdaya saing.
  - b. Penanaman modal dengan tingkat resiko penanaman modal yang memerlukan pengembalian modal dalam jangka panjang sesuai dengan jenis kegiatan penanaman modal yang dilakukan.
  - c. Penanaman modal yang tidak memerlukan area yang luas.
  - d. Penanaman modal dengan menggunakan hak atas tanah negara; dan
  - e. Penanaman modal yang tidak mengganggu rasa keadilan masyarakat dan tidak merugikan kepentingan umum.

- (3) Hak atas tanah dapat diperbarui setelah dilakukan evaluasi bahwa tanahnya masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak.
- (4) 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.

Hulman Panjaitan dan Abdul Muthalib Makarim mengemukakan bahwa dengan memperhatikan pemberian hak atas tanah kepada para penanam modal yang tidak membedakan penanam modal asing atau penanam modal dalam negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Penanaman Modal, pada dasarnya bukanlah hal yang baru, hanya saja dalam undang-undang penanaman modal ini, Pemerintah memberikan hak kepada para penanam modal untuk memperpanjang di muka, sehingga tampaknya ketentuan ini merupakan pengkhususan (*lex specialis*) daripada ketentuan umum yang tersebut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.<sup>4</sup>

Mengingat liberalnya pengaturan pemberian hak atas tanah ini dalam Undang-Undang No. 25 Tahun 2007, maka kemudian khusus Pasal ini telah dilakukan uji materil melalui Mahkamah Konstitusi, terdaftar dalam perkara No. 21-22/PUU-V/200, dengan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan permohonan para pemohon dikabulkan untuk sebagian;
2. Menyatakan:
  - Pasal 22 ayat (1) sepanjang menyangkut kata-kata “di muka sekaligus” dan berupa: 264
    - a. Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbaharui

---

<sup>4</sup> Hulman Panjaitan dan Abdul Muthalib Makarim, *Komentar dan Pembahasan Pasal Demi Pasal Terhadap UU No 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal*, Indo Hill, Jakarta, 2007, halaman 81.

- selama 35 (tiga puluh lima) tahun;
- b. Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 30 (tiga puluh) tahun; dan
  - c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbaharui selama 25 (dua puluh lima) tahun.
- Pasal 22 ayat (2) sepanjang menyangkut kata-kata “di muka sekaligus”;
  - Pasal 22 ayat (4) sepanjang menyangkut kata-kata “sekaligus di muka”;
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal”;
3. Menyatakan:
- Pasal 22 ayat (1) sepanjang menyangkut kata-kata “di muka sekaligus” dan berupa:
    - a. Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 35 (tiga puluh lima) tahun;
    - b. Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 30 (tiga puluh) tahun; dan
    - c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbaharui selama 25 (dua puluh lima) tahun.
  - Pasal 22 ayat (2) sepanjang menyangkut kata-kata di muka sekaligus;
  - Pasal 22 ayat (4) sepanjang menyangkut kata-kata sekaligus di muka; 265 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga Pasal 22 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 dimaksud menjadi berbunyi:
    - (1) Kemudahan pelayanan dan/atau perizinan hak atas tanah

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a dapat diberikan dan diperpanjang dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanam modal.

(2) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dan diperpanjang untuk kegiatan penanaman modal, dengan persyaratan antara lain:

- a. penanaman modal yang dilakukan dalam jangka panjang dan terkait dengan perubahan struktur perekonomian Indonesia yang lebih berdaya saing;
- b. penanaman modal dengan tingkat risiko penanaman modal yang memerlukan pengembalian modal dalam jangka panjang sesuai dengan jenis kegiatan penanaman modal yang dilakukan;
- c. penanaman modal yang tidak memerlukan area yang luas;
- d. penanaman modal dengan menggunakan hak atas tanah negara; dan
- e. penanaman modal yang tidak mengganggu rasa keadilan masyarakat dan tidak merugikan kepentingan umum.

(3) Hak atas tanah dapat diperbaharui setelah dilakukan evaluasi bahwa tanahnya masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak.

(4) Pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang diberikan dan yang dapat diperbaharui 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.

4. Menyatakan permohonan para pemohon ditolak untuk selebihnya; dan
5. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.

Para penanam modal dan/atau investor yang akan memperoleh tanah dalam melakukan investasi pada kegiatan usahanya, akan berhubungan dengan instansi terkait, diantaranya pemerintah daerah dan/atau kantor pertanahan dengan melengkapi sejumlah berkas atau dokumen yang diterbitkan oleh pemangku kekuasaan atau pemerintah, dan dokumen-dokumen yang melekat atas sebidang tanah atau lahan tersebut biasanya berupa surat-surat tanah yang merupakan dokumen sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tidak jarang terjadi sejumlah permasalahan atau hambatan yang dialami oleh investor yang bersangkutan, baik dalam tataran normatif maupun dalam tataran praktik. Sering sekali terjadi aturan yang berbentukan antara regulasi atau pengaturan hukum pertanahan dan/atau penanaman modal yang ada di daerah baik daerah propinsi maupun daerah kabupaten/kota dengan regulasi atau pengaturan di tingkat pusat. Hal ini dapat mengakibatkan kurangnya minat dan sering menjadi perhatian serius bagi para investor dalam menanamkan modalnya pada suatu negara dan/atau pada suatu daerah tertentu.

Masalah lainnya yakni ketidaksiapan pemerintah dalam melaksanakan uji kelayakan sistem *Online Single Submission* yang merupakan bentuk pelaksanaan dari Peraturan Presiden Nomor 91 tahun 2017 menjadi hambatan dalam upaya mempercepat kemudahan berusaha di Indonesia.<sup>5</sup>

Kehadiran negara baik ditingkat pusat dan khususnya di daerah sangat dirasa kurang, terutama adanya beberapa kelemahan prosedur hukum dan perundang-undangan di Indonesia, dan kelemahan prosedur hukum itu juga yang menjadi celah pemanfaatan sepihak oleh oknum atau aparat. Oleh karenanya, jika dilihat dari sudut pandang jumlah atau kuantitas, maka investor asing cenderung lebih kecil dibandingkan dengan investor dalam negeri, walaupun dimungkinkan investor asing termasuk berani untuk menanamkan modalnya di Indonesia.

Adrian Sutedi mengemukakan bahwa dalam hukum tanah Indonesia, masalah pemilikan dan penguasaan tanah melalui perizinan sejak Indonesia merdeka tahun 1945 setidaknya ada 4 (empat) masalah yang mendasar. “Pertama, meliputi pengaturan perundang-undangan yang diterapkan untuk mengatur kebijakan perizinan pengadaan tanah yang proporsional. Kedua, mengapa pemerintah sampai saat ini belum mengatur perizinan pengadaan tanah dan pemilikan tanah di perkotaan terutama mengenai kejelasan biaya dan waktu berproses berbelit-belit dan panjang, serta batas memiliki dan menguasai tanah. Ketiga, masalah perbedaan persepsi masyarakat mengenai pemberian besarnya ganti kerugian yang dianggap belum adil, dimana

---

<sup>5</sup> <https://jurnal.bppk.kemenkeu.go.id/jurnalbppk/article/view/163/107>, halaman 76, dikutip pada tanggal 18 Februari 2023, jam 20.30 wib.

dalam pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah, masyarakat menganggap ganti kerugian yang mereka terima masih rendah dan tidak sesuai dengan harga pasar. Keempat, mengapa saat ini tarik menarik mengenai kebijakan pertanahan antara pemerintah pusat dan daerah akibat otonomi daerah, dimana salah satu dampak yang nyata pada saat ini adalah adanya kefakuman dan perubahan struktur Badan Pertanahan Nasional. Di daerah, dulunya Kanwil Badan Pertanahan Nasional menjadi Dinas Pertanahan Provinsi dan kantor Pertanahan Kabupaten/Walikota menjadi Suku Dinas Pertanahan Kabupaten/Walikota. Sehingga terdapat perbedaan struktural dari masing-masing provinsi”.<sup>6</sup>

Disamping menciptakan lapangan kerja di beberapa wilayah di Indonesia, pemerintah sangat berharap adanya hal-hal lain (seperti: alih teknologi dan pembangunan infra struktur) yang dapat memajukan kehidupan perekonomian bangsa dan negara.

Minat investor asing untuk menanamkan modalnya, selain dipengaruhi situasi di dalam negeri, juga dipengaruhi kondisi eksternal. Antara lain, tanda-tanda akan terjadinya resesi ekonomi di seluruh dunia. Resesi yang melanda negara-negara di dunia, yang saat ini mulai muncul tanda-tandanya, akan menjadi penghalang utama bagi masuknya investor asing ke dalam negeri. Secara garis besar, seluruh aspek tersebut diatas, dapat dikelompokkan, yaitu:<sup>7</sup>

1. Faktor Dalam Negeri

- a. Stabilitas politik dan perekonomian.
- b. Kebijakan dalam bentuk sejumlah deregulasi dan debirokratisasi yang secara terus-menerus dilakukan pemerintah dalam rangka menggairahkan iklim investasi.
- c. Diberikannya sejumlah pembebasan dan keringanan dibidang perpajakan, termasuk sejumlah hak lain bagi investor asing yang dianggap sebagai perangsang (insentif).  
Tersedianya sumber daya alam yang berlimpah seperti misalnya minyak bumi, gas, bahan tambang dan hasil hutan di wilayah Indonesia.
- d. Iklim dan letak geografis serta kebudayaan dan keindahan alam Indonesia yang merupakan daya tarik tersendiri, khusus bagi proyek-proyek yang bergerak di bidang industri kimia, industri perkayuan, industri kertas dan industri perhotelan (*tourisme*), yang justru sekarang menjadi primadona

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, halaman 99.

<sup>7</sup> Hulman Panjaitan dan Anner Mangatur Sianipar, *Hukum Penanaman Modal Asing*, CV Indhill Co, Jakarta, 2008, halaman 16 dan 17.

yang banyak diminati para investor asing.

- e. Sumber daya manusia dengan upah yang cukup kompetitif, yang sangat perlu, khususnya bagi proyek-proyek yang bersifat padat karya seperti industri tekstil, industri sepatu dan mainan anak-anak.

## 2. Faktor Luar Negeri

- a. Apresiasi mata uang dari negara-negara yang jumlah investasinya di Indonesia cukup tinggi, seperti Jepang, Korea Selatan, Hongkong dan Taiwan.
- b. Pencabutan GSP (Sistem Preferensi Umum) terhadap 4 negara industri baru di Asia (Korea Selatan, Taiwan, Hongkong dan Singapura).
- c. Meningkatnya biaya produksi di luar negeri.

Sebagai negara kepulauan, Indonesia dengan segala sumber daya alamnya yang terkandung khususnya dalam tanah, telah banyak diminati oleh para investor asing yang akan mengembangkan modalnya di Indonesia.

Guna mengelola sebidang tanah atau lahan dan membangun infra stuktur atas sejumlah dananya kepada investasi, maka para investor asing dapat melakukan kerjasama dengan para investor dalam negeri Indonesia atau pemerintah langsung dengan basis data yang ada mengenai sumber daya alam. Sebagai negara agraris, tanah merupakan lahan penghidupan bagi tiap-tiap orang untuk mencapai kemakmuran di berbagai bidang, selain itu tanah juga merupakan modal dasar dalam pembangunan suatu bangsa dan manfaatnya harus dapat diusahakan dengan sebaik-baiknya. Sesuai dengan perkembangan jaman pesatnya proses pembangunan di Indonesia bukan memaksa harga tanah di berbagai tempat akan naik, tetapi juga telah menciptakan fenomena tanah sebagai “komoditi ekonomi” yang mempunyai nilai sangat tinggi, sehingga besar kemungkinan laju pertumbuhan pembangunan di Indonesia akan mengalami hambatan.

Keterikatan antara orang dengan tanah yang dimiliki, menyebabkan proses pengambilalihan tanah penduduk tanpa adanya unsur “kerelaan” dari pemegang hak akan menimbulkan banyak masalah. Persoalan pengadaan tanah, pencabutan hak atau apapun namanya selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan “pemerintah” dan kepentingan “warga masyarakat”. Dua pihak yang terlibat itu yaitu “pengusaha” dan “rakyat” harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai pengadaan tanah. Dan bila ketentuan ini tidak diindahkan



akan menimbulkan berbagai persoalan yang bisa memicu terjadinya sengketa.<sup>8</sup> Perolehan hak atas sebidang tanah dalam kaitannya dengan penanaman modal, akan sangat erat berhubungan dengan status kepemilikan tanah dan hak atas tanah.

Sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 2, pasal 4, pasal 16 ayat (1) dan 53 ayat (1), disebutkan demikian:

#### Pasal 2

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

#### Pasal 4

- (1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang

---

<sup>8</sup> file:///C:/Users/user/Downloads/1262-2909-1-SM.pdf, volume 8 Nomor 2, Desember 2017, halaman 146, dikutip pada tanggal 18 Februari 2023, jam 21.00 wib.

disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

#### Pasal 16 ayat (1)

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
  1. hak milik,
  2. hak guna usaha,
  3. hak guna bangunan,
  4. hak pakai,
  5. hak sewa,
  6. hak membuka tanah,
  7. hak memungut hasil hutan,
- (2) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

#### Pasal 53 ayat (1)

- (1) Hak-hak yang sifatnya sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.
- (2) Penerapan pasal-pasal di atas, jika dilakukan dengan pengawasan yang baik serta sanksi yang tegas, akan sangat memungkinkan adanya kepastian hukum, kemanfaatan hukum dan perlindungan hukum, khususnya bagi para investor, baik investor dalam negeri atau investor asing yang mau

menanamkan modalnya di Indonesia.

Adapun yang menjadi tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum adalah:<sup>9</sup>

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. (Dasar kenasionalan).
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan. (Dasar kesatuan dan kesederhanaan).
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (Dasar kepastian hukum).

Guna menguatkan peraturan diatas, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat 12a disebutkan:

sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya, dalam mengetahui hak pengelolaan sebagaimana ditegaskan Pasal 1 ayat (12a) diatas, maka perlu dijabarkan juga tentang ciri-ciri hak pengelolaan bagi para investor dengan landasan pijak hukum tanah di Indonesia.

Pasal 1 ayat (12a) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019: Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

---

<sup>9</sup> <http://repository.uir.ac.id/755/1/document%281%29.pdf>, halaman 129, dikutip pada tanggal 18 Februari 2023, jam 21.20 wib.

Di sisi lain, dalam kaitannya dengan perolehan perizinan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh para investor dalam kaitannya dengan penanaman modal, dalam bidang pelayanan publik, dan yang berhubungan dengan peraturan perundang-undangan bidang administrasi pemerintahan.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Bagian Kedua, mengenai Tujuan, pasal 3 (tiga) menegaskan: Tujuan Undang-undang tentang Administrasi Pemerintahan adalah:

1. Menciptakan tertib tentang administrasi pemerintahan;
2. Menciptakan kepastian hukum;
3. Mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang;
4. Menjamin akuntabilitas badan dan/atau pejabat pemerintahan;
5. Memberikan perlindungan hukum kepada warga masyarakat dari aparaturnya pemerintahan;
6. Melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menerapkan AUPB; dan
7. Memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada warga masyarakat.

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, Pasal 3 menyebutkan: Tujuan undang-undang tentang pelayanan publik adalah:

1. Terwujudnya batasan dan hubungan yang jelas tentang hak, tanggung jawab, kewajiban, dan kewenangan seluruh pihak terkait, dengan penyelenggaraan pelayanan publik;
2. Terwujudnya sistem penyelenggaraan pelayanan publik yang layak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan dan korporasi yang baik;
3. Terpenuhinya penyelenggaraan pelayanan publik sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
4. Terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat dalam penyelenggaraan pelayanan publik.

Berbagai permasalahan hukum sebagaimana diuraikan di atas, telah melatar belakangi penulis untuk mengadakan penelitian melalui tesis ini dengan mengambil judul **KEPASTIAN HUKUM DALAM PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DALAM KEGIATAN PENANAMAN MODAL DALAM PERSPEKTIF HUKUM INVESTASI.**

## B. Pokok Permasalahan

1. Bagaimanakah kepastian hukum dalam perolehan hak atas tanah dalam kegiatan penanaman modal dalam perspektif hukum investasi?
2. Bagaimanakah bentuk penyelesaian sengketa penanaman modal yang dikaitkannya dengan penciptaan kepastian hukum guna perolehan hak atas tanah dalam penanaman modal di Indonesia?

## C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kepastian hukum dalam perolehan hak atas tanah dalam kegiatan penanaman modal dalam perspektif hukum investasi.
2. Untuk mengetahui upaya hukum penyelesaian sengketa penanaman modal dalam kaitannya dengan penciptaan kepastian hukum dalam perolehan hak atas tanah terhadap penanaman modal di Indonesia.

## D. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Terdapat jenis-jenis penelitian dalam ilmu hukum, yaitu:

- a. **Juridis Normatif (doktrinal)**  
Penelitian hukum normatif mengacu konsep hukum sebagai kaidah dengan metodenya yang doktrinal-nomologik yang bertitik tolak pada kaidah ajaran yang mengkaidahi pelaku. Tipe kajian filsafat hukum, tipe kaian hukum murni dan tipe kajian *America sociological jurisprudence* masuk dalam bagian penelitian ini.
- b. **Juridis Empiris (indoktrinal)**  
“Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang mengacu pada konsep hukum sebagai proses perilaku yang berulang setiap kali terjadinya hal yang sama. Konsep hukum dipandang sebagai suatu pola keajekan perilaku yang berpola. Tipe kajian sosiologi hukum dan tipe kajian sosiologi dan antropologi hukum masuk di sini”.<sup>10</sup>

Dalam kaitannya dengan penelitian tesis ini, maka yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif (doktrinal), dan guna melengkapinya didukung pula oleh jenis penelitian yuridis empiris (indoktrinal).

---

<sup>10</sup> <https://business-law.binus.ac.id/2019/08/25/penelitian-hukum-normatif-dan-penelitian-hukum-yuridis/>, halaman 2, dikutip pada tanggal 18 Februari 2023, jam 22.00 wib.

## 2. Bentuk Penelitian

Bentuk penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah yuridis normatif yang didukung penelitian empiris, dimana pemaparan tulisan ini didasarkan pada beberapa peraturan hukum yang ada dan yang berlaku di Indonesia, dengan melakukan:

1. Pengumpulan beberapa peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah dan juga peraturan daerah atau desa; dan

Melakukan analisa atas peraturan perundang-undangan dan peraturan daerah atau desa dari sisi teori hukum.

## 3. Orisinalitas Penelitian

Dan melakukan juga terhadap orisinalitas dan/atau keaslian penelitian dengan menguraikan dari 3 (tiga) Tesis atau Disertasi yang berhubungan dengan Tesis dalam penulisan ini, yaitu:

1. Disertasi, oleh Sri Hajati (Mei 2003), dalam judulnya: Pengaturan Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Investasi, pada Program Doktor Universitas Airlangga, Surabaya. yang menekankan mengenai:
  - a. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah, maka ada paradigma baru, kewenanga pemerintah tidak lagi ada pada pemerintah pusat, akan tetapi menjadi kewenangan pemerintah kota/kabupaten yang merupakan kewenangan otonomi daerah;
  - b. Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada investor adalah hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) dan hak pakai. Dalam hal pemberian hak atas tanah yang merupakan kewenangan negara muncul tuntutan adanya penyesuaian substansinya; dan
  - c. Meningkatnya konflik pertanahan terutama konflik struktural dan terdesaknya hak ulayat masyarakat adat. Dengan demikian maka Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) perlu perubahan yang mendasar.

Hasil dari penelitian terhadap Tesis yang ditulis Sri Hajati, dalam judulnya Pengaturan Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Investasi, lebih menekankan pada pengingkaran atas janji dari pemerintahan orde baru (ORBA) terhadap tujuan Undang -Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini disebabkan

karena kedudukan negara yang dominan itu telah dimanfaatkan untuk mengejar pertumbuhan ekonomi dalam investasi, tanpa memberikan peran yang memadai untuk partisipasi masyarakat dalam penguasaan, peruntukan, dan pemanfaatan sumber-sumber agraria itu serta menikmati hasilnya.

2. Tesis, oleh Yayuk Supriaty (Agustus 2018), dalam judulnya Perlindungan Hukum Terhadap Keabsahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Deli Serdang (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang), pada Program Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. yang menekankan mengenai:
  - a. Pemberian sertipikat melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasar ketentuan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mendapat pengakuan hukum. Sebab, penyelenggaraan PTSL, merupakan bagian dari kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria, yang dalam hal ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
  - b. Keabsahan sertipikat melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, dapat dilihat dari dua aspek, pertama keabsahan formalitas penerbitan sertipikat tanah dan aspek materil dalam penerbitan tanah; dan
  - c. Pemegang sertipikat hak atas tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap memperoleh perlindungan hukum.

Hasil dari penelitian terhadap Tesis yang ditulis Yayuk Supriaty, dalam judulnya Perlindungan Hukum Terhadap Keabsahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Deli Serdang (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang), lebih menekankan terhadap proses pendaftaran tanah yang menghasilkan dan/atau menerbitkan adanya sebuah sertipikat pada lembaga kantor pertanahan setempat, khususnya di Deli Sedang.

3. Tesis, oleh I Gusti Ngurah Oka Sanditya Pratama Putra (April 2013), dalam judulnya Kedudukan Hukum Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Atas Tanah Untuk Investasi di Bali, pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makasar, yang menekankan mengenai:

- a. Penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing untuk investasi di Bali, diberikan suatu hak penguasaan atas tanah yaitu hak pakai. Hak pakai tersebut, bisa hak pakai atas tanah negara, hak pakai atas tanah milik, dan juga hak pakai atas tanah hak pengelolaan; dan
- b. Kedudukan hukum warga negara asing dalam kegiatan investasi di Bali, yaitu dengan mendapatkan hak pakai atas tanah, merupakan suatu kepastian hukum dalam melakukan investasi yang mempunyai kekuatan hukum dalam melakukan investasi yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Hasil dari penelitian terhadap Tesis yang ditulis I Gusti Ngurah Oka Sanditya Pratama Putra, dalam judulnya Kedudukan Hukum Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Atas Tanah Untuk Investasi di Bali ini, lebih menekankan tentang kepastian hukum atas hak pakai dalam proses transaksi tanah dan bangunan, guna menghindari dan/atau mengantisipasi adanya perjanjian di bawah tangan, sebagaimana dimaksud pada Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1320 ayat (4), yang juga dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 9 juncto Pasal 21, mengenai kepemilikan hak atas tanah (khususnya hak milik) oleh warga negara asing.

Sedangkan penelitian dalam Tesis ini atas ke-tiga Tesis diatas, dengan judul Kepastian Hukum Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Kegiatan Penanaman Modal Dalam Perspektif Hukum Investasi, dalam analisisnya atas beberapa peraturan perundang-undangan dan peraturan organiknya terhadap implementasi di lapangan (khususnya penggunaan hak atas tanah) terhadap peraturan pemerintah pusat dengan daerah, yang sampai saat ini masih belum mendapat kepastian hukum pada mekanisme kontrol untuk perlakuan para oknum pemerintahan. Hal ini sudah dapat dibuktikan dengan adanya beberapa putusan Pengadilan sampai tingkat Mahkamah Agung, yang cenderung tidak selaras dengan harapan para penanam modal dan/atau investor, baik penanam modal dalam negeri (PMDN) atau penanam modal asing (PMA), khususnya terhadap masalah waktu dalam penyelesaian sengketa.

Sebagaimana dikemukakan oleh Soetandyo Wignyosoebroto: “metode yuridis normatif bertumpu pada kaidah-kaidah yang mengharuskan yang kepatuhannya dapat



dipaksakan dengan menggunakan alat kekuasaan negara (normatif), berkiprah dalam dunia keharusan-keharusan (*das sollen*), dan produknya juga bersifat mengkaidahi. Dunia *das sollen* itu adalah produk proses dialektikal antara dunia *das sein* (dunia kenyataan masyarakat dan alamiah) yang berinteraksi dengan dunia *das sollen* (nilai-nilai kultural, keagamaan, kemanusiaan dan fundamental) yang produknya diarahkan balik untuk mengatur dunia *das sein* yang telah memunculkannya”.<sup>11</sup>

#### 4. Jenis Data dan Bahan Hukum

Jenis Data terdiri dari data primer yang didapat dari wawancara kepada beberapa para nara sumber, dan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum:

##### a. Bahan Hukum Primer

Data hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang ada dan masih berlaku serta mengikat, sampai tulisan ini dibuat. Yang digunakan dalam tulisan ini adalah:

1. Undang-undang Dasar Tahun 1945;
2. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan;
3. Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004;
4. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007, Tentang Penanaman Modal;
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
7. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;
8. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik;
9. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;
10. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua atas

---

<sup>11</sup> Bernad Arif Sidharta, *Penelitian Hukum Normatif: Analisis Penelitian Filosofikal dan Dogmatikal, dalam Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009, halaman 143

Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;  
11. Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

**b. Bahan Hukum Sekunder**

Data sekunder adalah merupakan data-data tulisan yang mempunyai hubungan dengan data hukum primer, yang diperoleh dari buku-buku yang berhubungan dengan penerbitan atas kepastian hukum dalam perolehan hak atas tanah pada kegiatan penanaman modal di Indonesia. Buku-buku tersebut juga merupakan bahan untuk analisis, terutama yang berkaitan dengan teori hukum. Termasuk makalah, jurnal, tesis, disertasi dan data dari internet yang berhubungan tulisan dalam tesis ini.

**c. Bahan Hukum Tertier**

Sebagai data penunjang, yang meliputi bahan-bahan yang menjelaskan dan menjadikan data petunjuk juga terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti data primer kamus dan ensiklopedia.

**5. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah pengumpulan data melalui studi literatur atau studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder dan melalui wawancara untuk memperoleh data primer, studi literatur dilakukan terhadap beberapa jurnal, perundang-undangan, beberapa putusan pengadilan dan Kasasi, dan tulisan-tulisan yang berhubungan serta menguatkan tesis ini, yang dikuatkan dengan beberapa buku dalam daftar pustaka.

**6. Teknik Analisis Data**

Teknik analisa data dalam tesis ini adalah teknis analisis data kualitatif, yaitu dengan menganalisa dan memahami data serta permasalahan yang ada, sampai menjadikan suatu solusi baru atas masalah yang diteliti.

**E. Kerangka Teori dan Landasan Operasional**

Sebagai “landasan pijak” dan “pena analisis” atas lahirnya suatu peraturan perundang-undangan di Indonesia menjadi hal yang mendasar dalam penulisan ini, yaitu dengan menggunakan kajian dari beberapa Teori Hukum.

Ukuran kebenaran terletak pada metode-metode untuk memperoleh pengetahuan. Ada tiga teori kebenaran yaitu:<sup>12</sup>

1. Teori kebenaran koherensi. Suatu kebenaran koherensi yang ingin ditegaskan dalam ilmu hukum adalah memiliki argumentasi yang bersifat konsisten atau bersifat koheren untuk disebut benar. Karena itu, alur pemikiran masing-masing bersifat konsisten, seluruhnya harus terpadu secara utuh (*koheren*), baik ditinjau dari lingkup argumentasi, maupun dikaitkan dengan pengetahuan-pengetahuan hukum yang sudah ada sebelumnya yang telah dianggap benar.
2. Teori kebenaran korespondensi, didasarkan pada teori pengetahuan yang dikembangkan *Aristoteles* menyatakan bahwa segala sesuatu yang kita ketahui adalah sesuatu yang dapat dikembalikan pada kenyataan yang dikenal subjek. Dalam perjalanan waktu, teori kebenaran yang mendasarkan diri pada kriteria tentang kesesuaian antara materi yang dikandung oleh suatu pernyataan dengan objek yang menjadi tujuan pernyataan tersebut.
3. Teori kebenaran pragmatis, untuk mengetahui kebenaran suatu idea atau keyakinan harus diteliti konsekuensi praktik atau buah hasil tindakan yang merupakan ide atau keyakinan tersebut apakah berfungsi dan memberikan manfaat atau tidak. Tolok ukurnya adalah didasarkan pada kegunaan, efisiensi, dan kepuasan yang dialami.

Teori hukum memberikan hasil yang nyata dalam pembuatan dan penerapan peraturan perundang-undangan yang ada, dengan hasil analisa hukum kebiasaan yang terjadi pada masyarakat, khususnya di Indonesia.

## 1. Kerangka Teori

### a. Keadilan Hukum

Teori keadilan menurut *John Rawls* sebagaimana disebutkan dalam bukunya Hulman Panjaitan, bahwa: Keadilan adalah *fairness* atau kejujuran atau suatu *pure procedural justice*, yaitu keadilan sebagai *fairness* harus berproses sekaligus terefleksi melalui suatu prosedur yang adil untuk menjamin hasil yang adil pula.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> <https://pustaka.ut.ac.id/lib/wp-content/uploads/pdfmk/HKUM4306-M1.pdf>, Modul 1, *Konsep Dasar Penelitian dan Penelitian Hukum*, Hartiwiningsih, halaman 15 dan 16, dikutip pada tanggal 18 Februari 2023, jam 22.30 wib.

<sup>13</sup> Hulman Panjaitan, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Penerbit Jala Permata Aksara, Jakarta, 2021, halaman 34.

Didalam memahami keadilan perlu diketahui bahwa keadilan itu terbagi kedalam beberapa kelompok yang dikaji dari berbagai sudut ilmu pengetahuan yaitu:

1. Keadilan Komutatif (*Iustitia Commutativa*)

Keadilan komutatif adalah keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang yang menjadi bagiannya, di mana yang diutamakan adalah objek tertentu yang merupakan hak dari seseorang. Keadilan komutatif berkenaan dengan hubungan antar orang/antar individu. Di sini ditekankan agar prestasi sama lainnya dengan kontra prestasi.

2. Keadilan Distributif (*Iustitia Distributiva*)

Keadilan distributif adalah keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi haknya, di mana yang menjadi subjek hak adalah individu, sedangkan subjek kewajiban adalah masyarakat. Keadilan distributif berkenaan dengan hubungan antara individu dan masyarakat/negara. Di sini yang ditekankan adalah asas proporsionalitas atau kesebandingan berdasarkan kecakapan, jasa, atau kebutuhan. Keadilan jenis ini berkenaan dengan benda kemasyarakatan seperti jabatan, barang, kebebasan, dan hak-hak.

3. Keadilan legal (*Iustitia Legalis*)

Keadilan legal adalah keadilan berdasarkan undang-undang. Yang menjadi objek dari keadilan legal adalah tata masyarakat. Tata masyarakat itu dilindungi oleh undang-undang. Tujuan keadilan legal adalah terwujudnya kebaikan bersama (*bonum commune*). Keadilan legal terwujud ketika warga masyarakat melaksanakan undang-undang, dan penguasapun setia melaksanakan undang-undang itu.

4. Keadilan vindikatif (*Iustitia Vindicativa*)

Keadilan vindikatif adalah keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang hukuman atau denda sebanding dengan pelanggaran atau kejahatan yang dilakukannya. Setiap warga masyarakat berkewajiban untuk turut serta dalam mewujudkan tujuan hidup bermasyarakat, yaitu kedamaian, dan kesejahteraan bersama. Apabila seseorang berusaha mewujudkannya, maka ia bersikap adil. Tetapi sebaliknya, bila orang

justru mempersulit atau menghalangi terwujudnya tujuan bersama tersebut, maka patut menerima sanksi sebanding dengan pelanggaran atau kejahatan yang dilakukannya.

5. Keadilan Kreatif (*Iustitia Creativa*)

Keadilan kreatif adalah keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang bagiannya, yaitu berupa kebebasan untuk mencipta sesuai dengan kreativitas yang dimilikinya. Keadilan ini memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk mengungkapkan kreativitasnya di berbagai bidang kehidupan.

6. Keadilan Protektif (*Iustitia Protectiva*)

Keadilan protektif adalah keadilan yang memberikan proteksi atau perlindungan kepada pribadi-pribadi. Dalam masyarakat, keamanan dan kehidupan pribadi-pribadi warga masyarakat wajib dilindungi dari tindak sewenang-wenang pihak lain. Menurut *Montesquieu*, untuk mewujudkan keadilan protektif diperlukan adanya tiga hal, yaitu: tujuan sosial yang harus diwujudkan bersama, jaminan terhadap hak asasi manusia, dan konsistensi negara dalam mewujudkan kesejahteraan umum.<sup>14</sup>

**b. Kepastian Hukum**

Kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, sebagaimana dikutip oleh Hulman Panjaitan, disebutkan bahwa: Kepastian hukum (*certainty*) merupakan sesuatu hal yang prinsip dan mendasar yang menjadi harapan semua orang yang tidak kalah pentingnya dengan keadilan. Dengan adanya kepastian hukum, setiap anggota masyarakat dapat mengetahui hak dan kewajibannya menurut hukum, termasuk merupakan wujud perlindungan kepada konsumen karena konsumen dapat mengetahui hak dan kewajibannya, mengetahui kepastian haknya, khususnya dalam mekanisme dan sistem penyelesaian sengketa yang tidak hanya kepada konsumen tetapi juga kepada pelaku usaha dalam menjamin keseimbangan kepentingannya dengan konsumen.<sup>15</sup> Dan kepada masyarakat yang mematuhi adanya peraturan perundang-undangan

<sup>14</sup> [https://www.academia.edu/36528619/MAKALAH\\_TEORI\\_KEADILAN](https://www.academia.edu/36528619/MAKALAH_TEORI_KEADILAN), halaman 2 - 3, dikutip pada tanggal 18 Februari 2023, jam 23.15 wib.

<sup>15</sup> Hulman Panjaitan, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Penerbit Jala Permata Aksara, Jakarta, 2021, halaman 38.

yang ada, sudah dapat dikatakan, bahwa hal tersebut sudah merupakan kepastian hukum atas sistem pengadilan yang baik dan benar.

### c. Perlindungan Hukum

Menurut *Philipus M. Hadjon*, sarana Perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:<sup>16</sup>

#### Sarana Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah, tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak, karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif, pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

#### Sarana Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

---

<sup>16</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Penerbit Bina Ilmu, Surabaya, 1989, halaman 20.

## 2. Landasan Operasional

### a. Penanaman modal:

Adalah, dalam Undang-undang Nomor 25 tahun 2007 ditegaskan, bahwa penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanamkan modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia.

### b. Penanam modal:

Adalah, orang dan/atau badan hukum yang melakukan penanam modal itu sendiri, baik penanam modal dari dalam negeri atau penanam modal asing, yang melakukan penanaman modal di Republik Indonesia.

### c. Hukum Investasi:

Adalah, suatu tatanan norma hukum yang mengatur dan melindungi para investor (penanam modal) tentang bagaimana melakukan investasi (menanamkan modal), khususnya di negara Republik Indonesia.

### d. Penyelesaian sengketa:

Adalah, suatu upaya mencari jalan keluar atau solusi, terhadap suatu permasalahan tertentu, baik dilakukan secara kekeluargaan atau dilakukan dengan melalui prosedur hukum yang berlaku.

### e. Pemerintah Pusat:

Adalah, Presiden Republik Indonesia beserta para Pembantunya (Menteri), yang berada di ibukota Negara Republik Indonesia dan yang menciptakan dan mengatur beberapa kebijakan negara.

### f. Pemerintah Daerah:

Adalah, Gubernur yang memimpin provinsi sampai ke tingkat kelurahan atau desa, yang menciptakan dan mengatur beberapa kebijakan daerah di Republik Indonesia.

### g. Peraturan perundang-undangan:

Adalah, kumpulan dari beberapa peraturan yang mengatur tindak tanduk para subjek hukum terhadap objek hukum tertentu dalam waktu dan tempat tertentu, guna mengatur proses kegiatan tertentu.

h. Perlindungan Hukum,<sup>17</sup>

Menurut undang-undang Nomor 23 Tahun 2004 adalah segala upaya yang ditujukan untuk memberikan rasa aman kepada korban yang dilakukan oleh pihak keluarga, advokat, lembaga sosial, kepolisian, kejaksaan, pengadilan, atau pihak lainnya baik sementara maupun berdasarkan penetapan pengadilan.

Selain itu perlindungan yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2002 adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman baik fisik maupun mental, kepada korban dan saksi, dari ancaman, gangguan teror, dan kekerasan dari pihak manapun, yang diberikan pada tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan atau pemeriksaan di sidang pengadilan.

i. Kepastian Hukum:

Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum, kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>18</sup>

j. Investasi:

Adalah, penanaman sejumlah modal tertentu yang ditanamkan atau ditempatkan pada suatu usaha atau bidang tertentu, yang diharapkan adanya perkembangan nilai tertentu yang positif.

Dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) disebutkan:

1. Penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing, untuk melakukan segala usaha di wilayah negara Indonesia.
2. Penanaman modal dalam negeri adalah kegiatan menanam modal untuk

<sup>17</sup> [https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/8313/3/T1\\_312007058\\_BAB%20II.pdf](https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/8313/3/T1_312007058_BAB%20II.pdf), halaman 1, dikutip pada tanggal 18 Februari 2023, jam 23.50 wib.

<sup>18</sup> <file:///C:/Users/user/Downloads/151-485-1-PB.pdf>, halaman 194, dikutip pada tanggal 19 Februari 2023, jam 14.00 wib.



melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri.

3. 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.

k. Hukum investasi, adalah merupakan kerangka hukum dasar yang ditujukan untuk mengatur:<sup>19</sup>

k.1. jenis transaksi investasi;

k.2. insentif dan jaminan untuk penanam modal;

k.3. pengaturan dan pengawasan arus investasi; dan

k.4. sistem yang mengadministrasikan proses investasi.

l. Kepastian hak, adalah kepastian atas jaminan perlindungan hukum dari negara akan suatu hal yang dimiliki oleh manusia untuk menjaga kesejahteraan dan menerima atau melakukan suatu hal yang semestinya untuk dirinya sendiri. Sehingga dapat dikaitkan dengan hak setiap manusia dalam menyatakan pendapat serta pikirannya di muka umum sebagai warga negara.<sup>20</sup>

## **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan proposal pra tesis ini disusun kedalam lima bab, hal ini dimaksudkan untuk dapat mempermudah penguraian dan pembahasan terhadap masalah, yang selanjutnya disusun secara sistematis dan lebih mudah dimengerti.

### **BAB I – PENDAHULUAN**

Pada bab ini dipaparkan tentang latar belakang permasalahan, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, kerangka teoritis dan kerangka konsep, metode penelitian dan sistematika penulisan.

---

<sup>19</sup> Mas Rahmah, *Hukum Investasi*, Penerbit Kencana, Rawamangun, Jakarta, 2020, halaman 21.

<sup>20</sup> <https://eprints.umm.ac.id/67152/3/BAB%20II.pdf>, halaman 20, dikutip pada tanggal 19 Februari 2023, jam 15.00 wib.

## BAB II - LANDASAN TEORITIS

Pada bab ini akan dipaparkan tentang kerangka teoritis dan kerangka konsep. Bab ini secara khusus memuat tentang tinjauan umum tentang teori hukum, yaitu teori keadilan, teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum, tinjauan tentang hukum investasi yang memuat perkembangan hukum investasi, pengaturan normatif tentang hak atas tanah dalam kegiatan penanaman modal, faktor pendorong dan dan penghambat investasi dan penyelesaian sengketa dalam perolehan hak atas tanah.

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

Bab ini akan mengurai dan menjelaskan kepastian hukum penanaman modal terhadap hak atas tanah, yang sesuai dengan pengaturan undang-undang, termasuk keuntungan serta kerugian atas peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia.

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

Bab ini akan menganalisa dan melakukan harmonisasi teori hukum sebagai penanalisis serta akibat hukumnya, antara ketentuan peraturan-peraturan yang ada, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah dalam:

- a. Peraturan normatif dalam hukum positif; dan
- b. Peraturan normatif dalam *Ius Constituendum*

## BAB V – PENUTUP

Bab ini adalah bagian penutup dari penelitian ini dan penulis akan berikan kesimpulan dan saran untuk merekomendasi perbaikan atas hasil dari implikasi kajian teori hukum, terutama terhadap kepastian hukum perolehan hak atas tanah dalam kegiatan penanaman modal dalam perspektif hukum investasi.