

**PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA INVESTOR ASING
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR: 25 TAHUN 2007
TENTANG PENANAMAN MODAL**

SKRIPSI

**Persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Kristen Indonesia**



Di susun Oleh :

Nama : JOHANIS BANGKE'

NIM : 1040057017

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2014**

HALAMAN PERSETUJUAN

Kepada Yth,

Ketua Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum UKI

Di Jakarta

Hal : **Bimbingan Penulisan Skripsi**

Dengan hormat,

Dengan ini kami beritahu bahwa, Penulisan Skripsi mahasiswa :

N a m a : JOHANIS BANGKE'

N.P.M : 1040057017

Judul Skripsi : **Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Investor Asing
Menurut Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007
Tentang Penanaman Modal**

Berdasarkan Surat Penunjukan Nomor : 06/HSAM/FH/UKI/03.14 tanggal 24 Maret 2014, telah selesai. Dan dengan demikian kami serahkan 3 (tiga) jilid skripsi beserta persyaratannya.

Demikian disampaikan kiranya jadwal ujian dan susunan Tim Penguji dapat diatur lebih lanjut.

Jakarta, Agustus 2014

Hormat kami,

HULMAN PANJAITAN, SH, MH
Dosen Pembimbing Skripsi

LEMBAR PENGESAHAN

**PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA INVESTOR ASING
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR: 25 TAHUN 2007
TENTANG PENANAMAN MODAL**

Skripsi

**Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu
pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia**

Disusun oleh :

Nama : JOHANIS BANGKE'

NIM : 1040057017

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi Pada Tanggal Agustus
2014 dinyatakan telah memenuhi syarat**

Susunan Tim Penguji,

Pembimbing I

Anggota Penguji

(Hulman Panjaitan, SH.MH)

()

Pembimbing II

(Anthon Nainggolan, SH.MH)

Ditetapkan di : Jakarta

Pada Tanggal : Agustus 2014

Ketua Program Studi Ilmu Hukum

Radisman Saragih, SH.MH.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur Penulis ucapkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat dan karunia yang diberikannya, sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.

Penulisan hukum ini diajukan dalam rangka memenuhi syarat-syarat guna meraih gelar Sarjana Hukum, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia. Sebagaimana yang telah ditetapkan dalam kurikulum Akademik yang berlaku.

Dengan selesainya penulisan hukum ini, dengan Judul **“Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Investor Asing Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal “**, diharapkan dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan terutama bagi penulis sendiri sebagai dasar pertimbangan ataupun bahan acuan Penulisan Hukum yang serupa.

Penulis sangat menyadari bahwa dalam penulisan hukum ini masih banyak terdapat kekurangan oleh karena itu penulis akan menerima segala bentuk kritik dan saran yang membangun, yang nantinya akan berguna bagi penulis.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu memberikan dukungan, masukan dan bimbingan dalam rangka penyelesaian Penulisan Hukum ini, Kiranya Kasih Tuhan Yesus Kristus senantiasa menyertai kehidupan kita semua. Amin.

Jakarta, Agustus, 2014

Penulis

Johanis Bangke’

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam kesempatan yang baik ini, Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan bantuan dengan rasa tulus kepada penulis, baik langsung maupun tidak langsung sehingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan.

Ucapan terima kasih ini Penulis sampaikan kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus, yang senantiasa memberikan berkat dan karuniaNya kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
2. Bpk. Dr. Maruarar Siahaan, SH, MH selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia
3. Bapak Kraiskus Sitanggang, SH, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
4. Bapak Henry Hasibuan, SH, MH selaku Sekretaris Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia
5. Bapak Radisman Saragih, SH, MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia.
6. Bapak Chandra Aritonang SH, MH Selaku Ketua Program Kekhususan Hubungan Negara dan Masyarakat.
7. Bapak Hulman Panjaitan, SH, MH selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan tenaga dalam memberikan bimbingan kepada Penulis dari awal hingga akhir penulisan ini.
8. Bapak Anthon Nainggolan, SH, MH selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan tenaga dalam memberikan bimbingan kepada Penulis dari awal hingga akhir penulisan ini.

9. Bapak Duma' Barrung, SH,MH selaku Dosen PA yang telah memberikan bimbingan dan masukan kepada Penulis terutama dalam menjalankan kegiatan perkuliahan.
10. Seluruh Dosen, Staf perpustakaan, karyawan tata usaha dan karyawan lainnya di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
11. Keluarga Penulis yaitu Istriku tercinta Dian Adiati, walaupun dalam keadaan sakit dan dirawat di Rumah Sakit selama 1 bulan senantiasa memberikan dukungan dan doa, juga kepada kakak dan adik Penulis yaitu : Yohana Bangke' Yunus Bangke' Thomas Bangke' Yulius L. Bangke' Gustaf Bangke' Helda A. Bangke' Erly Bangke' Ruth Bangke' Edy S. Bangke' juga kepada keponakan-keponakan : Nathan Mangiwa, Hendrik, Victor, Yuli, Indra, Iva, Rima, Mega, Yesy, Tami, atas semua bantuan dan dukungan yang telah diberikan dalam proses penyelesaian penulisan hukum ini.
12. Rekan-rekan baik penulis, Daniel R. Parura, Edy Papayungan, Juny Ponglabba, Niki, Lerin, Darma, Aris R. serta rekan-rekan di Asrama Mahasiswa Toraja Jakarta serta teman-teman Angkatan Tahun 2010 Fakultas Hukum Executive : Ibu Tia, Diana Edalina, Putu, Napoleon, Esra, Popy, Ganda, Anta dan rekan-rekan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Kiranya ucapan terima kasih ini penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Pengasih, semoga kasih dan karuniaNya senantiasa menyertai kehidupan kita. Amin.

Jakarta, Agustus 2014

Penulis

Johanis Bangke

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
UCAPAN TERIMA KASIH	ii-iii
DAFTAR ISI	iv-vi
ABSTRAK	vii-viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Metodologi penelitian	9
E. Sistem Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan Umum Penanaman Modal di Indonesia	13
1. Latar Belakang Penanaman Modal di Indonesia	13
2. Pengaturan Penanaman Modal di Indonesia	17
3. Hak dan Kewajiban Penanaman Modal di Indonesia	21
4. Tujuan Penanaman Modal di Indonesia	23

B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah	25
1. Konsepsi Hukum Tanah di Indonesia	25
2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA	30
3. Hak Penguasaan Atas Tanah	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS PEMBAHASAN.....	48
A. Hasil Penelitian	48
1. Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Investasi Asing di Indonesia	48
2. Masalah – Masalah Yang Dihadapi Investasi Asing di Indonesia	49
B. Analisis Pembahasan	56
1. Pengaturan Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Investor Asing Menurut UU No. 25 Thn 2007	56
2. Jaminan Kepastian Hukum Atas Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Investor Asing di Indonesia	69
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	
B. Saran	

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

- (A) Nama / Nim : Johanis-Bangke' / 1040057017
(B) Judul : PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA INVESTOR ASING MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL
(C) Kata kunci : Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Investor Asing
(D) Jumlah halaman : 78
(E) Ringkasan isi :

Globalisasi adalah sebuah istilah yang memiliki hubungan dengan peningkatan keterkaitan dan ketergantungan antar bangsa dan antar-manusia di seluruh dunia melalui perdagangan, investasi, perjalanan, budaya dan bentuk-bentuk interaksi yang lain sehingga batas-batas suatu negara menjadi bias. Sementara itu investasi, diartikan sebagai penggunaan sumber-sumber (manusia, modal, mesin, material) yang ditujukan untuk meningkatkan hasil produksi atau pendapatan yang akan datang. Globalisasi investasi ditengarai oleh perubahan peran dan kewajiban negara dalam konsep negara yang berkedaulatan rakyat.

Investasi merupakan salah satu pilihan bagi para investor untuk mengembangkan aktivitas perusahaan. Investasi terdiri dari investasi dalam negeri dan investasi luar negeri. Setiap negara berusaha untuk menarik perhatian investor untuk meningkatkan ekonominya termasuk Indonesia. Di Indonesia, peraturan tentang investasi diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Dalam peraturan ini, beberapa aktivitas diatur oleh pemerintahan. Para investor dilengkapi dengan hak atas tanah untuk menarik perhatian para investor di Indonesia. Ada 3 tipe dari hak atas tanah yang diberikan oleh pemerintah kepada para investor asing yaitu hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Untuk menarik investor asing menanamkan modal mereka di Indonesia, maka pemerintah Indonesia memberikan perlindungan dan fasilitas-fasilitas kepada mereka. Tanah merupakan salah satu modal bagi perkembangan kegiatan investasi sehingga diperlukan kepastian hukum tentang pemberian hak atas tanah. Sebaliknya hukum pertanahan juga dapat berubah seiring dengan kebutuhan investasi yakni hukum itu dapat dibuat sesuai dengan kebutuhan investasi guna menarik para investor ke dalam negeri. Pemberian hak atas tanah dalam rangka penanaman modal pengaturannya sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri, perlu diganti karena sudah tidak sesuai dengan percepatan perkembangan ekonomi dan pembangunan hukum nasional, khususnya di bidang investasi. Kenyataan dibandingkan dengan Undang-Undang Penanaman Modal Asing dan Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri, Undang-Undang Penanaman Modal memberikan hal yang baru yaitu semakin terbuka dan ramah terhadap pemodal asing. Setidaknya Undang-Undang Penanaman Modal Asing masih menutup pintu bagi penguasaan asing terhadap cabang-cabang produksi yang penting dan menguasai hajat hidup orang banyak. Berpijak pada azas perlakuan yang sama, Undang-Undang Penanaman Modal tidak lagi membuat perbedaan perlakuan antara investor asing dan investor lokal tapi memberikan perlakuan yang sama terhadap investor dari negara manapun. Padahal kondisi nyata (*real*) masyarakat kita sangat timpang saat dihadapkan

pada kekuatan modal asing. Perlakuan sama ini akhirnya mengundang protes dari berbagai kalangan yang akhirnya mengajukan *Judicial Review* khususnya pasal 22 tentang pemberian hak atas tanah karena dianggap menjual tanah kepada pihak asing, yang kemudian isi pasal tersebut dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Konstitusi.

(F) Daftar Pustaka :
(G) Dosen Pembimbing : Pembimbing I : Hulman Panjaitan, SH, MH
Pembimbing II : Anthon Nainggolan, SH, MH

Penulis,

Johanis Bangke'