

## HAK ATAS TANAH SEBAGAI SARANA DALAM PENANAM MODAL

**Adrian Wahyu Ramadhan, Gelza Sectine Putri, Dianita Hani Putri**

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga

Email: [adrianwhyr@gmail.com](mailto:adrianwhyr@gmail.com)

### Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah memahami pentingnya suatu insentif yang harus diberikan pemerintah dalam penerapan pelayanan dimana hal tersebut sangat dibutuhkan dalam kegiatan investasi. Pemerintah perlu membuat suatu aturan secara eksplisit terkait fasilitas dan juga jaminan kegiatan investasi yang belum diatur dalam peraturan-peraturan yang telah ada. Pelayanan hak atas tanah yang diberikan oleh Pemerintah kepada penanam modal berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal dan Undang-Undang Pokok Agraria. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian normatif, serta dilakukan pendekatan undang-undang dan juga secara konseptual. Pentingnya suatu pemahaman tentang konsep kemudahan pelayanan terkait hak atas tanah yang diberikan bagi penanam modal, khususnya mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan juga Hak Pakai, karena tidak semua orang tahu dan konsep tersebut sangat luas jangkauannya yang tersebar dalam berbagai macam undang-undang. Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah *doctrinal research* karena dalam penelitiannya penulis menganalisis mengenai hubungan antara aturan hukum yang berkaitan dengan sarana dalam penanaman modal dengan aturan hukum yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok permasalahan. Pendekatan masalah yang digunakan adalah Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, dengan harapan akan ditemukannya ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.

**Kata Kunci:** Pelayanan hak atas tanah, Penanaman modal, Status kepemilikan tanah, Jaminan

### Abstract

*The purpose of this research is to understand the importance of an incentive that must be provided by the government in implementing services where it is needed in investment activities. The government needs to make explicit rules regarding facilities and also guarantees for investment activities that have not been regulated in existing regulations. Land rights services provided by the Government to investors based on the Investment Law and the Basic Agrarian Law. In this Research method used by the author is normative research, and a statutory and conceptual approach is carried out. The importance of an understanding of the concept of ease of service related to land rights provided to investors, especially regarding land use rights, building use rights and also usage rights, because not everyone knows and the concept is very broad in scope which is spread in various kinds of laws. The type of research used in the writing of this journal is doctrinal research because in this research the writer analyzes the relationship between the rule of law relating to means of investment and the legal rules relating to the laws and regulations that are relevant to the subject matter. The*

*approach to the problem used is the statute approach, which is an approach that is carried out by examining all laws and regulations that are related to the legal issue being handled. As well as the conceptual approach (conceptual approach) is an approach that departs from the views and doctrines that develop in legal science, with the hope of finding ideas that give birth to legal definitions, legal concepts, and legal principles that are relevant to the issues faced.*

**Keywords:** *Land Rights Services, Investment, Land Ownership Status, Guarantee.*

## **A. PENDAHULUAN**

Secara umum pengaruh penanaman modal memberikan andil yang begitu besar terhadap pembangunan ekonomi suatu negara. Penanaman Modal Asing (selanjutnya disebut PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (selanjutnya disebut PMDN) menjadi contoh sumber pembiayaan yang penting bagi suatu negara yang berkembang untuk mendapatkan kontribusi yang besar bagi pembangunan di negara tersebut. Sebagai suatu komponen dalam modal, PMA dianggap sebagai aliran modal yang lebih stabil dibandingkan dengan sumber modal yang lain, misalnya investasi portofolio maupun utang luar dari negeri. Beberapa kebijakan telah diterbitkan oleh negara-negara berkembang untuk menciptakan masyarakatnya yang sejahtera, yang salah satu caranya yaitu dengan berinvestasi. Atas dasar tersebut pertimbangan Pemerintah Indonesia untuk terlibat dalam berbagai kemungkinan investasi, yang mana saat ini dibutuhkan Indonesia akibat dari adanya keterbatasan pada teknologi dan pengaturan dalam pembangunan ekonominya.

Indonesia memiliki wilayah yang luas dengan jumlah penduduk yang begitu banyak dituntut untuk dapat memenuhi tuntutan pembangunan nasionalnya, namun Pemerintah Indonesia tidak memiliki kemampuan modal yang memadai untuk memenuhi pembangunan. Pertumbuhan pembangunan nasional memerlukan proses pembaharuan di berbagai bidang, Indonesia sekarang ini telah mencanangkan pembangunan infrastruktur secara besar-besaran. Hal tersebut diperlukan rumusan dasar dan tujuan serta kebijakan penanaman modal guna menopang pertumbuhan ekonomi dan pembangunan nasional.

Salah satu upaya untuk memperbaiki perekonomian nasional adalah dengan mengundang masuknya penanaman modal asing ke Indonesia. Secara umum penanaman modal dapat diartikan sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh orang pribadi (*natural person*) maupun badan hukum (*juridical person*) dalam upaya untuk meningkatkan atau mempertahankan nilai modalnya, baik yang berbentuk uang tunai (*cash money*), peralatan (*equipment*), aset tidak bergerak, hak atas kekayaan intelektual, maupun keahlian.<sup>1</sup> Penanaman

---

<sup>1</sup>Anna Rokhmatussa'dyah dan Suratman, *Hukum Investasi dan Pasar Modal*, cet.I, Sinar Grafika, Jakarta, 2010,

modal menjadisuatu unsur pendorong yang penting dalam pertumbuhan ekonomi. Hal ini dimaksudkan untuk mengumpulkan dan menggerakkan modal swasta untuk menguatkan potensi sumber daya daerah yang dapat menambahkan laju pertumbuhan ekonomi dan menciptakan pemerataan pembangunan.

Di samping faktor politik dan faktor ekonomi, yang dibutuhkan untuk menarik modal yang besar masuk dalam suatu negara adalah, faktor hukum juga menjadi salah satu faktor hadirnya investasi serta mempunyai peranan untuk mendapatkan sumber modal yang sangat besar. Salah satu caranya dengan mengedepankan kebijakan investasi yang mudah terhadap faktor usaha, serta sebagai jaminan untuk kepastian hukum bagi para investor asing jika ingin menanamkan modalnya. Hal tersebut tentunya secara atraktif akan menarik modal dari pemilik modal (investor). Oleh karena itu dibutuhkan peraturan perundang-undangan sebagai payung hukum bagi investor asing.

Dapat dipahami bahwa kepastian hukum bagi para investor baik dalam negeri maupun asing dalam kegiatan investasi sangat diperhatikan, dikarenakan investor asing mempunyai kepentingan dan tujuan dalam menanamkan modalnya di suatu negara. Dalam mempertahankan kepentingan serta tujuannya tersebut, instrumen hukum adalah sarana yang menjadi pijakan dalam pencapaian kepentingan dan tujuan. Disamping kepastian hukum, masih ada 3 (tiga) faktor utama lainnya yang mempengaruhi masuknya investor ke suatu negara, yaitu stabilitas politik, konsistensi kebijakan regulasi, dan pajak<sup>2</sup>. Instrumen hukum terkait dengan penanaman modal pertama kali yang dibuat adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing (PMA) dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Kemudian seiring dengan adanya berbagai macam hambatan dan tantangan investasi yang dihadapi Indonesia, Pemerintah mengeluarkan Instruksi Presiden Nomor 3 Tahun 2006 tentang Paket Kebijakan Perbaikan Iklim Investasi.<sup>3</sup>

Guna mengakomodir perkembangan dunia investasi, pada 2007 Indonesia memiliki Undang-Undang penanaman modal yang baru dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (selanjutnya disebut UUPM). Pembentukan UUPM didasarkan pada kebutuhan untuk menciptakan iklim penanaman modal yang kondusif dan merupakan jaminan perlakuan yang sama kepada semua penanam modal asing tanpa

---

Hlm. 3.

<sup>2</sup>Camelia Malik, "*Jaminan Kepastian Hukum dalam Kegiatan Penanaman Modal di Indonesia*", Jurnal Hukum Bisnis, (Volume 26-No.4), 2007, Hlm. 15.

<sup>3</sup> Dalam Inpres tersebut, Presiden memberikan instruksi kepada 16 Menteri terkait, Sekretaris Kabinet, Jaksa Agung, Panglima TNI, Kapolri, Kepala BKPM, Kepala BPN, para Gubernur dan Bupati/Wali Kota, guna mengambil langkah yang diperlukan sesuai tugas, fungsi, dan kewenangan masing-masing.

membedakan asal negara (berdasarkan *Most Favored Nations/MFN*). Pembahasan mengenai hubungan hukum dengan investasi pada saat era reformasi yang meliputi bagaimana cara menciptakan aturan yang dapat mengakomodir kebutuhan investor dengan tetap menjaga kepentingan masyarakat umum, serta regulasi yang dapat memulihkan kepercayaan investor asing untuk meningkatkan daya tarik Indonesia menjadi negara tujuan investasi juga turut serta menjadi landasan pemikiran Pemerintah dengan disahkannya UUPM. Berdasarkan landasan pemikiran tersebut, maka dalam UUPM ini tentunya telah diatur secara jelas segala sesuatu hal yang berkaitan dengan kegiatan investasi yang ada di Indonesia, salah satunya membahas mengenai kemudahan pelayanan dan/atau perizinan hak atas tanah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 22 UUPM.

Definisi dari hak atas tanah sendiri adalah hak yang memberi wewenang kepada yang pemegang hak tersebut (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama, maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti yang lebih luas yakni menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu<sup>4</sup>. Dalam hak atas tanah tersebut terdiri dari berbagai macam hak yang bisa diperoleh, namun apabila dikaitkan dalam kemudahan pelayanan yang diberikan oleh Pemerintah terkait dengan kegiatan investasi di Indonesia, maka hanya meliputi hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Hal ini sesuai dengan yang tertera dalam Pasal 22 UUPM.

Pemberian kemudahan pelayanan hak atas tanah ini diperlukan oleh investor asing guna menjamin kegiatan investasinya selama di Indonesia berjalan lancar dan mendatangkan keuntungan bagi kedua belah pihak. Tanah masih dinilai memiliki permasalahan yang juga mempengaruhi kinerja investasi. Erman Rajagukguk menggambarkan tanah menjadi soal hidup-mati, menyatu dengan peluh, sehingga untuk itu “mereka” bersedia melakukan apa saja, sebagaimana pepatah Jawa mengatakan “*sedumuk batuk senyari bumi, ditohi pecahing dodo lan wutahing ludiro*” (Soal wanita dan tanah adalah soal yang sensitif dan untuk itu dipertaruhkan dada dan tumpahnya darah)<sup>5</sup>. Di Indonesia, masalah pertanahan menjadi masalah klasik yang belum dapat diselesaikan secara baik dan menyeluruh. Bagaimanapun, dilihat dari sifatnya, tanah merupakan pusat dari seluruh aktivitas manusia. Tanah sebagai unsur ruang yang strategis merupakan kebutuhan pokok yang menyangkut hajat hidup orang banyak. Tanah mempunyai sifat yang multi-dimensi<sup>6</sup> yaitu fisik, ekonomi, sosial budaya dan

---

<sup>4</sup>Urip Santoso, “*Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*”, Prenada Media, Jakarta, 2005, Hlm. 82.

<sup>5</sup>Erman Rajagukguk, “*Pemahaman Rakyat Tentang Tanah*”, Makalah tanpa tahun, Hlm. 2.

<sup>6</sup>Yuswanda A. Tumenggung, “*Kebijakan Penatagunaan Tanah dan Pengaturan Penguasaan Tanah dalam Kaitannya dengan Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah*”, Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT & Hukum RENVOI, Nomor 3.27.III, 2005, Hlm. 38.

pertahanan keamanan. Oleh karena itu, tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan manusia yang menempatnya; tanah mempunyai hubungan yang sifatnya religius-magis<sup>7</sup> dengan manusia di atasnya. Akibat dari sifatnya yang strategis itu, tanah dianggap sebagai faktor utama dalam mendukung aktivitas manusia dalam hidupnya.

Dalam permasalahan tersebut, pihak-pihak yang resisten terhadap kebijakan tersebut mendalilkan bahwa yang diberikan Pemerintah terhadap investor asing bertentangan dengan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disebut sebagai UUD NRI 1945). Hal ini tercermin dari adanya permohonan uji materiil untuk beberapa pasal yang ada dalam UUPM terkait dengan fasilitas bagi investor asing terhadap UUD NRI 1945 yang diajukan oleh warga sipil Indonesia<sup>8</sup>. Berdasarkan latar belakang mengenai pelayanan hak atas tanah untuk penanam modal asing di Indonesia, maka permasalahannya adalah apa bentuk dan jenis fasilitas hak atas tanah yang diatur menurut UUPM dan UUPA dan apa akibat hukum dengan terbitnya putusan MK berkaitan dengan hak atas tanah untuk penanam modal asing.

## **B. METODE PENELITIAN**

Tipe penelitian hukum yang digunakan dalam jurnal ini adalah *doctrinal research* atau penelitian doktrinal karena dalam penelitiannya penulis menganalisis mengenai hubungan antara aturan hukum yang berkaitan dengan sarana dalam penanaman modal dengan aturan hukum yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok permasalahan. Dengan tujuan untuk menghasilkan penjelasan yang sistematis.<sup>9</sup> Pendekatan masalah yang digunakan didalam penulisan jurnal ini adalah pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Yang dilakukan penulis adalah menelaah Undang-Undang dan regulasi-regulasi yang berkaitan dengan kemudahan pelayanan hak atas tanah bagi penanam modal asing. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang berasal dari sudut pandang dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, dengan harapan akan ditemukannya rumusan-rumusan yang menciptakan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi<sup>10</sup>, yang mana isu hukum terkait dengan permasalahan pemberian kemudahan pelayanan hak atas tanah bagi penanam modal asing yang masih

---

<sup>7</sup>Hilman Hadikusuma dalam Muhammad Yamin, “*Problematika Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah*”, 2006, Hlm. 2.

<sup>8</sup> Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21-22/PUU-V/2007 pada tanggal 17 Maret 2008.

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2012, Hlm. 133.

<sup>10</sup>*Ibid.*, Hlm. 135.

mendapatkan resistansi dari masyarakat lokal. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum terdiri dari 2 (dua) bentuk, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder<sup>11</sup>. Analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah analisis secara kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai bahan hukum yang diperoleh dan disusun sistematis guna penarikan kesimpulan. Kemudian didapatkesimpulanyang akan dikombinasikan dengan teknik argumenetasi bahan hukum, yang mana penilaian tersebut didasarkan pada penjelasan yang bersifat penalaran hukum. Penalaran hukum digunakan untuk menerapkan hukum dalam kenyataan.

### C. PEMBAHASAN

Fasilitas seperti yang dikemukakan oleh Suharsimi Arikunto, adalah segala hal yang dapat membuat mudah dan lancar dalam pelaksanaan suatu usaha<sup>12</sup>. Apabila dikaitkan dengan penanaman modal maka konsep fasilitas merupakan sebagai suatu usaha yang disediakan oleh negara penerima modal (*host country*) untuk menarik dan mengundang investor asing agar menginvestasikan modalnya. Fasilitas penanaman modal tersebut diberikan dengan mempertimbangkan tingkat daya saing perekonomian sertafaktor keuangan negara dan harus bersifat menarik perhatian dibandingkan dengan fasilitas yang diberikan oleh negara lain. Fasilitas tersebut akan menjadi daya tarik dan strategi negara penerima modal (*host country*) agar dapat memberikan andil dalam pembangunan nasional negara berkembang. Hal ini sesuai dengan apa yang tercantum dalam Fasilitas Penanaman Modal dalam UUPM.

Konsep kemudahan pelayanan sebagaimana yang ada pada UUPM erat kaitannya dengan asas pelayanan publik dalam Pemerintahan yang baik (*good governance*). Dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik mengartikan sebagai kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik dalam hal ini pemerintah.

Kemudahan pelayanan tersebut telah diaplikasikan dalam UUPM, yang mana memberikan kemudahan pelayanan sebagaimana yang dijabarkan dalam Pasal 21, yaitu dapat berupa hak atas tanah; fasilitas pelayanan keimigrasian; dan fasilitas perizinan impor. Permasalahan jaminan dalam hukum dari negara penerima modal (*host country*), khususnya

---

<sup>11</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, “*Penelitian Hukum Normatif*”, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hlm. 13.

<sup>12</sup> “Pengertian Fasilitas”, <http://www.pengertianmenurutparaahli.net/pengertian-fasilitas/>, dikunjungi pada 25 Juli pukul 00.00 WIB

yang berkaitan dengan risiko non-komersial (*noncommercial risk*), lebih kepada risiko politik (*political risk*) yang akan terjadi, bukan mengenai risiko bisnis (*business risk*). Risiko politik yang dimaksud dalam hal ini paling tidak mengandung 4 (empat) hal seperti yang dikemukakan oleh A. F. Elly Erawati, yaitu<sup>13</sup>:

1. Ketidakseimbangan (*discontinuities*), yaitu adanya perubahan-perubahan drastis di dalam lingkungan dunia usaha;
2. Ketidakpastian (*uncertainly*), yaitu adanya perubahan-perubahan yang sangat sulit untuk diprakirakan dan/atau diantisipasi sebelumnya;
3. Kekuatan politik (*political forces*), artinya terjadinya perubahan disebabkan atau digerakkan oleh kekuatan politik;
4. Dampak di bidang usaha (*business impact*), artinya adanya perubahan kebijakan politik mengakibatkan kerugian dan/atau pengurangan ataupun tujuan-tujuan lain dari perusahaan.

Untuk meningkatkan minat serta menumbuhkan kepercayaan terhadap investor asing dalam berinvestasi di Indonesia, maka Pemerintah harus membuat perjanjian bilateral dengan berbagai negara asal para penanam modal. Perjanjian investasi (*investment agreement*) ini menciptakan prinsip-prinsip yang secara umum berlaku dalam budaya hubungan penanaman modal internasional. Prinsip yang dimaksud antara lain<sup>14</sup> Prinsip *a national treatment clause*, artinya para pihak memberikan upaya atau tindakan yang sama bagi warga negara yang lain seperti yang diberikan oleh para pihak kepada warga negara sendiri dan prinsip *a most favoured nation clause*, bahwa negara dari para pihak akan mendapatkan *a fair and equitable treatment* dalam hal penanaman modal asing. Warga negara para pihak tidak akan mendapatkan perlakuan yang kurang dibandingkan dengan perlakuan yang diberikan kepada warga negara pihak lain.

Untuk menghilangkan keraguan penanam modal asing dalam berinvestasi terhadap kemungkinan terjadinya dampak non-komersial, *World Bank* menciptakan suatu konvensi yang berkaitan dengan risiko non-komersial atau risiko politik (*political risk*). Konvensi ini disebut dengan nama *The Convention Establishing the Multilateral Investment Guarantee (MIGA)*. Konvensi ini diselenggarakan di Seoul – Korea Selatan pada tahun 1985. Dalam konvensi ini Indonesia telah meratifikasi konvensi ini melalui Keputusan Presiden Nomor 31 Tahun 1986<sup>15</sup>. Dalam UUPM sendiri apabila dikaitkan dengan jaminan terhadap investor

---

<sup>13</sup>A.F. Elly Erawati, “Meningkatkan Investasi Asing di Negara-Negara Berkembang: Kajian terhadap Fungsi dan Peranan dari *The Multilateral Investment Guarantee Agency*”, Pusat Hukum Studi Unpar, Bandung, 1989, Hlm. 13.

<sup>14</sup>Tineke Louise Tuegeh Longdong, “Azas Ketertiban Umum dan Konvensi *New York 1958*”, Citra Adytia Bakti, Bandung, 1998, hlm. 49.

<sup>15</sup>D. Sidik Suraputra, ICSID dan MIGA: “Lembaga Internasional untuk Meningkatkan Arus Penanaman Modal”. Dalam Tim Pakar Hukum Depkeh dan HAM RI. Gagasan dan Pemikiran tentang Pembaharuan Hukum

asing, maka hal tersebut telah dijabarkan sebagaimana yang tertera dalam Bab III tentang Kebijakan Dasar Penanaman Modal, Bab V tentang Perlakuan terhadap Penanam modal asing, serta Pasal 14 UUPM.

Penguasaan terhadap tanah dapat dibagi jadi 2 (dua) aspek, yakni secara yuridis dan fisik. Penguasaan tanah secara yuridis didasari suatu hak yang diakui dan dilindungi oleh hukum dan biasanya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah tersebut secara fisik<sup>16</sup>. Hak yang pertama yakni Hak Bangsa Indonesia diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) sampai dengan Ayat (3) UUPA. Hak Bangsa Indonesia merupakan tingkatan hak penguasaan atas tanah yang paling tinggi dalam ketentuan Hukum Pertanah Nasional. Hak ini juga menjadi penentuan bagi penguasaan hak atas tanah yang lain. Hak Bangsa Indonesia memiliki 2 (dua) unsur, yaitu unsur kepemilikan dan unsur tugas kewenangan. Unsur kepemilikan merupakan subjek atas Hak Bangsa Indonesia yang dimiliki oleh seluruh rakyat Indonesia dan melingkupi seluruh wilayah Indonesia. Unsur tugas kewenangan memiliki arti tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan mengatur pengurusan tanah yang dilakukan oleh negara.

Kemudian terhadap hak untuk menguasai dari negara ditentukan dalam ketentuan Pasal 2 UUPA. Hak ini berasal dari Hak Bangsa Indonesia sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya. Kewenangan dalam hak ini merupakan kewenangan yang bersifat publik, sehingga hak ini tidak dapat disama terhadap domain yang diterapkan oleh Pemerintahan Belanda. Menurut definisi dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA, hak menguasai dari negara diberi kewenangan sebagai berikut:

1. Menciptakan aturan dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berbeda dengan ketentuan di atas dalam Pasal 1 angka 6 UUPM dijelaskan investor asing adalah perseorangan (*persoon*) yang berwarga negara asing, badan usaha asing, dan/atau lembaga pemerintahan asing yang melakukan penanaman modal di wilayah Negara Republik Indonesia. Unsur terpenting dalam kegiatan penanaman modal tersebut diantaranya

---

Nasional, Jakarta, 2002, hlm. 60.

<sup>16</sup>Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya", Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 23.

adalah<sup>17</sup> memiliki tujuan untuk meningkatkan atau setidaknya mempertahankan nilai modalnya; dan modal tersebut tidak hanya bersifat kasat mata, tetapi juga mencakup sesuatu yang bersifat tidak kasat mata. Lebih lanjut sering disebut dengan yang tidak dapat diraba tau dirasakan (*Intangible*) yang mencakup keahlian, pengetahuan jaringan, dan sebagainya yang dalam berbagai kontrak kerjasama (*joint venture agreement*) biasanya disebut *valuable services*.

Hak atas tanah dapat dimiliki oleh investor asing sebagaimana yang telah diuraikan diatas untuk alas hak melakukan investasi di Indonesia diantaranya meliputi, HGU, HGB, dan HP. Masing-masing hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh investor akan dijelaskan sebagai berikut :

#### 1. Hak Guna Usaha (HGU)

Aturan mengenai HGU diatur dalam Pasal 28 Undang Undang Pertanahan dan Agraria, yakni hak untuk menjalankan usaha diatas tanah yang dikuasai oleh Negara, dengan tempo waktu sebagaimana dalam Pasal 29 UUPA guna perusahaan, pertanian, perikanan atau peternakan. Dengan kata lain, HGU terikat oleh jangka waktu tertentu. Luas minimum tanah yang dapat diberikan HGU kepada perorangan adalah 5 (lima) hektar, sedangkan luas maksimumnya adalah 25 (duapuluh lima) hektar. Kemudian untuk ketentuan luas maksimum tanah yang dapat diberikan HGU kepada badan hukum, minimal adalah 5 (lima) hektar dan untuk luas maksimal ditetapkan oleh Menteri dengan pertimbangan luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 28 Ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996).

#### 2. Hak Guna Bangunan (HGB)

Sebagaimana Pasal 35-40 UUPA dijelaskan mengenai HGB, kemudian diatur dalam PP 40/1996. HGB merupakan hak untuk membangun dan memiliki bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya selama beberapa waktu, sebagaimana penjelasan Pasal 35 Ayat (1) UUPA. Pemegang HGB memiliki hak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan hak padanya selama waktu tertentu dengan tujuan membangun dan memiliki bangunan untuk kepentingan atau usahanya serta mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebani kewajibannya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 32 PP 40/1996. Peralihan HGB kepada pihak yang lain dapat terjadi dalam beberapa cara, yaitu jual beli, tukar

---

<sup>17</sup>Ida Bagus Wyasa Putra, “*Aspek-aspek Hukum Perdata Internasional dalam Transaksi Bisnis Internasional*”, Refika Aditama, Bandung, 2000, hlm.. 101.

menukar, penyertaan modal, hibah dan pewarisan. Setelah proses peralihan terjadi maka wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN). Untuk peralihan HGB yang dilakukan melalui jual beli (kecuali lelang), tukar menukar, penyertaan modal dan hibah wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan terhadap peralihan HGB melalui lelang cukup dengan Berita Acara Lelang. Peralihan HGB yang terjadi karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris. Perlu diperhatikan bahwa peralihan HGB atas tanah hak pengelolaan atau tanah hak milik harus mendapatkan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik.

### 3. Hak Pakai (HP)

Ketentuan mengenai HP diatur dalam Pasal 41-43 UUPA. Dalam Pasal 41 Ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa HP adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan. Keistimewaan HP terdapat dalam subyek HP sendiri yang jauh lebih beragam dibandingkan hak milik, HGU dan HGB. Pemegang HP berhak mengeksploitasi tanah yang diberikan dengan HP selama waktu tertentu untuk kepentingan atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya hal ini sesuai dengan aturan Pasal 52 PP 40/1996. Kemudian diatur juga mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang HP, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 50 PP 40/1996, yaitu:

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian hak, perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian HP atas tanah hak milik;
2. Menggunakan tanah sesuai peruntukannya dan perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau perjanjian pemberian HP atas tanah hak milik;
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HP kepada negara pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak pakai tersebut; dan
5. Menyerahkan sertifikat HP yang telah hapus kepada Kantor Pertanahan.

Jenis tanah yang dapat diberikan atas HP terbagi menjadi 3 (tiga), yakni tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik (Pasal 41 PP 40/1996). Terjadinya HP atas tanah milik negara adalah melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Terjadinya HP atas hak pengelolaan adalah melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Sedangkan

untuk HP atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan setiap pemberian HP tersebut diatas wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Terkait pemberian fasilitas-fasilitas sebagaimana yang ada dalam UUPM, maka Pemerintah juga memberikan beberapa syarat kepada investor asing agar dapat menikmati fasilitas tersebut. Dalam pemberian fasilitas-fasilitas hanya berlaku bagi investor asing yang memiliki usaha dalam bentuk perseroan terbatas (PT).

### **PERBEDAAN PENGATURAN PEMBERIAN KEMUDAHAN PELAYANAN HAK ATAS TANAH ANTARA UUPM SEBELUM PUTUSAN MK 21-22/PUU-V/2007 DENGAN UUPA**

Mengenai hal-hal teknis permasalahan tanah dalam UUPM diatur Pasal 22 Ayat (1) yang menentukan bahwa perizinan hak atas tanah dapat diberikan dan/atau diperpanjang di awal sekaligus dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanam modal asing, yakni:

- 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 diperbarui 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 diperbarui 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 diperbarui selama 25 (dua puluh lima) tahun.”

Kemudian dalam Pasal 22 Ayat (2) menyebutkan bahwa hak atas tanah dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus untuk kegiatan penanaman modal, dengan persyaratan antara lain:

- a. penanaman modal 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.

Selain itu, dalam aturan Pasal 22 Ayat (3) menentukan, “hak atas tanah dapat diperbarui setelah dilakukan evaluasi bahwa tanahnya masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak.” Selain itu dalam Pasal 22 Ayat (4)

menyebutkan bahwa, “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.”

Kemudahan pelayanan hak dalam Undang Undang Penanaman Modal pada intinya lebih lunak apabila dibandingkan dengan PP 40/1996. Adapun jangka waktu terhadap hak atas tanah dalam Undang Undang Penanaman Modal lebih panjang sehingga terkesan memonopoli jika dibandingkan dengan Undang Undang Pokok Agraria. Hal ini dipengaruhi dari faktor-faktor pembentuk lahirnya Undang Undang Pokok Agraria ini yang tidak menginginkan adanya modal asing, sebagaimana tercantum dalam jawaban Menteri Agraria Mr.Sadjarwo yang mewakili Pemerintah atas pandangan umum Anggota DPR-RI terhadap naskah RUU Pokok Agraria di muka Sidang Pleno DPR-GR, 14 September 1960<sup>18</sup>:

*“ ... Rancangan Undang-Undang ini selain akan menumbangkan puncak kemegahan modal asing yang telah berabad-abad memeras kekayaan dan tenaga bangsa Indonesia, hendaknya akan mengakhiri pertikaian dan sengketa-sengketa tanah antara rakyat dan kaum pengusaha asing, dengan aparat-aparatnya yang mengadu-dombakan aparat-aparat Pemerintah dengan rakyatnya sendiri, yang akibatnya mencetus sebagai peristiwa berdarah dan berkali-kali pentraktor-pentraktor yang sangat menyedihkan.”*

Merujuk pada Pasal 29 UUPA bahwa pemberian hak terhadap tanah memiliki jangka waktu paling lama 35 (tigapuluh lima) tahun kemudian setelah itu dapat dimohonkan perpanjangan sampai 25 (duapuluh lima) tahun lagi, merupakan sebuah ketentuan yang dianggap tidak sesuai dengan perkembangan jaman. Oleh sebab itu, Pemerintah mengeluarkan PP 40/1996 yang dalam pasal-pasalnya dianggap lebih baik daripada yang ada dalam UUPA. Dapat dikatakan bahwa hak atas tanah dalam UUPM tidak jauh berbeda dengan PP 40/1996 karena kedua peraturan ini mengatur tentang jangka waktu dan pembaharuan hak atas tanah. Apabila dikaitkan dengan UUPA, yang tidak memberikan ketentuan mengenai pembaharuan hak atas tanah, sebagaimana PP 40/1996 dan UUPM, maka argumen yang menyatakan bahwa PP 40/1996 dan UUPM tidak selaras dengan UUPA adalah tidak dapat dibenarkan. Setidak-tidaknya ada tiga alasan bahwa PP 40/1996 dan UUPM tidak bertentangan dengan UUPA. **Pertama**, UUPA tidak mengatur tindakan setelah berakhirnya HGU dan HGB. Dengan demikian, memberikankesempatan adanya perpanjangan dan

---

<sup>18</sup>Sadjarwo dalam Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia*”, cetakan ke XIX, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 607-614..

pembaharuan terhadap hak tersebut. **Kedua**, UUPA tidak melarang adanya perpanjangan dan pembaharuan Hak atas tanah. **Ketiga**, dalam hukum dikenal metode penemuan hukum, artinya jika tidak diatur secara jelas, maka memberikan ruang untuk melakukan interpretasi<sup>19</sup>.

## IMPLIKASI PUTUSAN MK TERHADAP UUPM

Sesuai dengan adanya konotasi dalam Pasal 22 UUPM yang bertentangan dengan Pasal 33 UUD NRI 1945, oleh Hakim Konstitusi dalam putusan nomor 21-22/PUU-V/2007 tertanggal 17 Maret 2008, yang mana sesuai dengan pendirian Mahkamah terhadap Pasal 39 UUPM, yakni aturan berlaku terhadap kemudahan terhadap pelayanan kepada perusahaan (investor) untuk mengajukan hak atas tanah merupakan aturan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan lainnya sepanjang ada keterkaitan langsung dengan investor. Khusus mengenai pemberian, perpanjangan, dan pembaruan hak-hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan dalam UUPA (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043) dan PP 40/1996. Hal ini diperkuat dengan adanya konklusi sebagaimana yang ada dalam putusan tersebut, yang menyatakan:

1. Bahwa dalil para Pemohon tentang inkonstitusionalitas Pasal 22 UUPM sebagai akibat adanya kata-kata “di muka sekaligus” pada Ayat (1) dan Ayat (2) dan kata-kata “sekaligus di muka” pada Ayat (4), adalah beralasan;
2. Bahwa karena dalil para Pemohon beralasan, sebagaimana diuraikan pada angka 1 (satu) di atas, maka Pasal 22 Ayat (2) huruf a, b, c menjadi kehilangan relevansinya sehingga harus dihapuskan;
3. Bahwa sebagai akibat dinyatakan inkonstitusionalnya ketentuan Pasal 22 UUPM, sebagaimana diuraikan pada kesimpulan angka 1 (satu) dan 2 (dua) di atas, maka terhadap pemberian kemudahan dan/atau pelayanan kepada perusahaan penanaman modal untuk memperoleh hak atas tanah, sepanjang berkaitan langsung dengan penanaman modal, ketentuan yang berlaku adalah ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan lainnya<sup>20</sup>;

Kemudian dalam amar putusannya para Hakim Konstitusi juga berpendapat bahwa:

- a) Pasal 22 Ayat (1) sepanjang menyangkut kata-kata “di muka sekaligus” dan berupa:
  - a. Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilanpuluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 35 (tigapuluh lima) tahun;
  - b. Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapanpuluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (limapuluh) tahun dan dapat diperbarui selama 30 (tigapuluh) tahun; dan
  - c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat

<sup>19</sup> Maria Sumardjono, *Kompas*, 24 September 1993.

<sup>20</sup> Putusan MK 21-22/PUU-V/2007, hal. 263-264.

- diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbarui selama 25 (dua puluh lima) tahun;
- b) Pasal 22 Ayat (2) sepanjang menyangkut kata-kata “di muka sekaligus”;
  - c) Pasal 22 Ayat (4) sepanjang menyangkut kata-kata “sekaligus di muka”;

Ketentuan dalam Undang Undang Penanaman Modal tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga Pasal 22 UUPM 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 asing.
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 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 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.”

Dengan demikian, maka segala sesuatu hal yang berkaitan dengan HGU, HGB, dan HP akan merujuk pada peraturan-peraturan sebelum adanya UUPM, yakni UUPA dan PP 40/1996. Hal ini tentunya memiliki implikasi terkait dengan aturan mengenai jangka waktu akibat dari hapusnya Pasal 22 UUPM. Penyelesaian terhadap adanya sengketa secara rasional yaitu dengan mencoba melakukan negosiasi terhadap apa yang menjadi permasalahan atau sengketa. Apabila tidak menemukankesepakatan, maka akan dikembalikan kepadakontrak perjanjian tentang klausul penyelesaian sengketa bila mengalami permasalahan yang tidak dapat diselesaikan. Pada umumnya dalam kontrak yang terjadi antara pihak Pemerintah dengan pihak investor klausul mengenai penyelesaian sengketa lebih condong memilih melalui jalur arbitrase<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup>Felix O. Soebagjo dan Fatmah Jatim, “Arbitrase di Indonesia: Beberapa Contoh Kasus dan Pelaksanaan dalam Praktik”. dalam Felix O. Soebagjo dan Erman Rajagukguk, Seri Dasar-Dasar Hukum Ekonomi 2,

Perlu diketahui bahwa dalam ketentuan UUPM tersebut tidak dijelaskan lembaga arbitrase yang ditunjuk. Sehingga dalam tataran hukum internasional dikenal beberapa perjanjian internasional yang mengangkat isu tentang investasi, seperti yang dikemukakan oleh Barita Saragih, yaitu<sup>22</sup>:

*“Dari segi hukum internasional, sebenarnya sudah ada beberapa perjanjian internasional atau treaty (baik bilateral maupun multilateral) yang mengatur dan melindungi investasi dan risiko. Risiko investasi (termasuk risiko politik) yang lazim dijumpai antara lain pengambilalihan oleh negara/Pemerintah atas aset atau properti dan hak atas kekayaan milik swasta asing (nasionalisasi), renegotiasi paksa atas kontrak investasi yang telah disetujui (coerced renegotiation), larangan repatriasi atas income dan revenue dari hasil investigasi ke negara asal, aktivitas-aktivitas sipil yang merongrong jalannya atau beroperasinya investasi asing dan lain-lain. Pelanggaran-pelanggaran dari perjanjian atau traktat internasional maupun pelanggaran dari kontrak investasi oleh suatu Pemerintah atau negara dapat menyeret Pemerintah atau suatu negara karena adanya legal action atau claim ke badan arbitrase internasional atau ke badan peradilan internasional seperti The International Court of Justice”*

Untuk meningkatkan pengetahuan para investor tentang lembaga arbitrase sebagai alternatif penyelesaian sengketa, Indonesia telah meratifikasi *Convention on the Settlement of Investment Disputes between States and Nationals of Other States* yang dituangkan didalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1968 tentang Penyelesaian Perselisihan antara Negara dengan Warga Asing mengenai Penanaman Modal. Konvensi ini dikenal juga dengan nama *Konvensi Washington*. Konvensi tersebut diprakarsai oleh Bank Dunia (*World Bank*) pada tahun 1965 ini dibuat untuk merangsang masuknya modal asing pada negara-negara berkembang<sup>23</sup>.

Dalam rangka memperkuat keberadaan lembaga arbitrase sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa di Indonesia agar semakin kuat legitimasinya, maka Pemerintah menerbitkan Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ( selanjutnya disebut UUAAPS). Dikatakan untuk memperkuat, sebab sebelum lahirnya UUAAPS ini, di Indonesia sebenarnya telah dikenal penyelesaian sengketa dalam hal bisnis di luar pengadilan. Hal ini dimungkinkan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak. Artinya kedua belah pihak sepakat menyerahkan penyelesaian sengketa mereka

---

Arbitrase di Indonesia, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, hal. 82.

<sup>22</sup> Barita Saragih, *Harmonisasi Kepentingan Investasi Asing dan Tuntutan Lokal*, Artikel dalam Harian Umum Kompas edisi Senin, 20 November 2000.

<sup>23</sup>D. Sidik Suraputra, ICSID dan MIGA: *“Lembaga Internasional untuk Meningkatkan Arus Penanaman Modal”*. Dalam Tim Pakar Hukum Depkeh dan HAM RI. *Gagasan dan Pemikiran tentang Pembaharuan Hukum Nasional*, Jakarta, 2002, hal. 60..

ke seorang arbiter atau dewan arbiter<sup>24</sup>.

## **PENUTUP**

Kemudahan pelayanan hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh investor asing sebagaimana diatur dalam UUPM maupun UUPA meliputi Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP). Sebagaimana diatur dalam UUPM, hak atas tanah dapat diberikan dan diperpanjang sekaligus, sedangkan berbeda dengan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, ketika hak atas tanah diberikan, maka hak tersebut tidak otomatis diberikan perpanjangan. Dengan adanya putusan nomor 21-22/PUU-V/2007 tertanggal 17 Maret 2008 oleh Mahkamah Konstitusi, diputuskan bahwa perbedaan yang ada dalam UUPM dengan UUPA terkait jangka waktu pemberian hak – hak atas tanah beserta perpanjangan dan pembaharuannya, dikembalikan kepada aturan sebelumnya, yakni UUPA dan PP 40/1996 dikarenakan aturan yang terdapat dalam UUPM dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Penyelesaian sengketa apabila melalui ICSID harus melalui kesepakatan para pihak.

## **DAFTAR BACAAN**

### **A. Buku**

- A.F. Elly Erawati, *“Meningkatkan Investasi Asing di Negara-Negara Berkembang: Kajian terhadap Fungsi dan Peranan dari The Multilateral Investment Guarantee Agency”*, Pusat Hukum Studi Unpar, Bandung, 1989.
- Anna Rokhmatussadyah dan Suratman, *Hukum Investasi dan Pasar Modal*, cet.I, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Boedi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya”*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Camelia Malik, *“Jaminan Kepastian Hukum dalam Kegiatan Penanaman Modal di Indonesia”*, Jurnal Hukum Bisnis, (Volume 26-No.4), 2007.
- D. Sidik Suraputra, ICSID dan MIGA: *“Lembaga Internasional untuk Meningkatkan Arus Penanaman Modal”*. Dalam Tim Pakar Hukum Depkeh dan HAM RI. Gagasan dan Pemikiran tentang Pembaharuan Hukum Nasional, Jakarta, 2002.
- Erman Rajagukguk, *“Pemahaman Rakyat Tentang Tanah”*, Makalah tanpa tahun,
- Yuswanda A. Tumenggung, *“Kebijakan Penatagunaan Tanah dan Pengaturan Penguasaan Tanah dalam Kaitannya dengan Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah”*, Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT & Hukum RENVOI, Nomor 3.27.III, 2005.

---

<sup>24</sup> R. Subekti, *Arbitrase Perdagangan*, Binacipta, Bandung, hal. 10. Lihat juga: HMN. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia Perwasitan, Kepailitan, dan Penundaan Pembayaran*, Djambatan, Jakarta, 1984. Dalam halaman 2 disebutkan: “Dalam dunia perusahaan dibutuhkan cara penyelesaian sengketa yang cepat dan lebih sesuai dengan perasaan keadilan para pengusaha. Kebutuhan inilah yang mendorong adanya peradilan perwasitan (arbitrase). Mencermati kebutuhan lembaga arbitrase perlu eksis secara institusional, maka Kamar Dagang Indonesia (KADIN) pada tanggal 3 Desember 1977 memprakarsai berdirinya “Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)”.

- Felix O. Soebagjo dan Fatmah Jatim, *“Arbitrase di Indonesia: Beberapa Contoh Kasus dan Pelaksanaan dalam Praktik”*. dalam Felix O. Soebagjo dan Erman Rajagukguk, Seri Dasar-Dasar Hukum Ekonomi 2, Arbitrase di Indonesia, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995.
- Ida Bagus Wyasa Putra, *“Aspek-aspek Hukum Perdata Internasional dalam Transaksi Bisnis Internasional”*, Refika Aditama, Bandung, 2000.
- Hilman Hadikusuma dalam Muhammad Yamin, *“Problematika Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah”*, 2006.
- Peter Mahmud Marzuki, *“Penelitian Hukum Edisi Revisi”*, Prenamedia Group, Jakarta, 2014.
- R. Subekti, *“Arbitrase Perdagangan”*, Binacipta, Bandung, 2000
- Sadjarwo dalam Boedi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia”*, cetakan ke XIX, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003,
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *“Penelitian Hukum Normatif”*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007,
- Tineke Louise Tuegeh Longdong, *“Azas Ketertiban Umum dan Konvensi New York 1958”*, Citra Adytia Bakti, Bandung, 1998.
- Urip Santoso, *“Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah”*, Prenada Media, Jakarta, 2005.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
- Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
- Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21-22/PUU-V/2007 Uji Materi Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal terhadap Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah;
- Peraturan Menteri Pertanian Nomor 26/Permentan/05.140/2/2007; dan
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah