

Analisis Hak Atas Tanah Sebagai Sarana Dalam Penanaman Modal

Taufik Arnanda Marpaung¹, Maryam Batu Bara
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: taufik120102@gmail.com, Maryam.batubara@uinsu.ac.id

ABSTRAK

Tujuan dari studi ini adalah untuk memahami peran insentif dalam pelaksanaan layanan, khususnya layanan yang penting dalam konteks investasi. Dalam hal ini, ditegaskan bahwa peraturan yang jelas yang belum tercakup dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini harus ditetapkan oleh pemerintah terkait dengan fasilitas dan penjaminan penanaman modal. Pelayanan terkait hak atas tanah bagi investor diatur oleh UU Penanaman Modal dan UU Pokok Agraria. Penelitian normatif yang menggunakan perspektif hukum dan konseptual merupakan metodologi penelitian yang digunakan. Pemahaman terhadap ide-ide hak atas tanah sangatlah penting, terutama yang berkaitan dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, karena hal-hal tersebut mencakup berbagai peraturan yang diamanatkan secara hukum. Karena penulis berfokus pada hubungan antara peraturan hukum yang relevan dengan hukum yang terkait dengan sarana investasi, maka penelitian analisis doktrinal adalah jenis penelitian yang diterapkan. Pendekatan masalah terdiri dari dua pendekatan utama: pendekatan perundang-undangan yang mencermati seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan hukum, dan pendekatan konseptual yang mengacu pada doktrin dan sudut pandang ilmu hukum untuk mengidentifikasi gagasan dan konsep hukum yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi.

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

PENDAHULUAN

Kemajuan perekonomian suatu negara pada umumnya sangat terbantu oleh pengaruh penanaman modal. Contoh sumber pendanaan penting yang membantu pembangunan negara berkembang dan secara signifikan meningkatkan inisiatif pembangunan adalah penanaman modal asing (PMA) dan penanaman modal dalam negeri (PMDN). Dibandingkan dengan sumber modal lain seperti pinjaman luar negeri atau investasi portofolio, PMA dianggap sebagai aliran modal yang lebih andal karena merupakan komponen modal yang penting. Negara-negara berkembang telah menerapkan kebijakan-kebijakan untuk menciptakan masyarakat yang sejahtera, salah satunya melalui insentif investasi. Dengan mempertimbangkan hal tersebut, Pemerintah Indonesia berdedikasi untuk menjajaki berbagai peluang investasi, terutama mengingat kendala legislatif dan teknologi yang mempengaruhi kemajuan ekonomi saat ini.

Indonesia adalah negara yang besar dan jumlah penduduk yang besar, dihadapkan pada tuntutan pembangunan nasional yang memerlukan upaya yang signifikan. Meskipun demikian, Pemerintah Indonesia menghadapi keterbatasan modal dalam memenuhi kebutuhan Pembangunan: Untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan pembangunan nasional, diperlukan pembaharuan di berbagai sektor, dan Indonesia saat ini sedang melaksanakan upaya besar dalam pembangunan infrastruktur. Dalam kaitan ini, perumusan prinsip, tujuan, dan kebijakan investasi menjadi penting.

Mendorong investasi asing ke Indonesia merupakan salah satu cara untuk memperbaiki situasi perekonomian negara. Secara umum, investasi dapat dipahami sebagai suatu tindakan yang dilakukan oleh individu (perorangan) maupun entitas hukum (badan hukum) dengan tujuan untuk meningkatkan atau menjaga nilai modalnya, yang dapat berupa uang tunai, peralatan, aset tidak bergerak, hak kekayaan intelektual, atau keahlian.

Investasi modal menjadi faktor krusial dalam mendorong pertumbuhan ekonomi. Tujuannya adalah menghimpun dan meminta bantuan investor swasta untuk meningkatkan potensi sumber daya lokal guna mempercepat pertumbuhan ekonomi dan mencapai pemerataan pembangunan.

Selain alasan politik dan ekonomi, adanya permasalahan hukum juga berperan dalam menarik investasi yang signifikan bagi suatu negara sangat penting. Faktor ini berperan dalam mendorong investasi dan berkontribusi pada perolehan sumber modal yang signifikan. Salah satu pendekatan yang digunakan adalah melalui penerapan kebijakan investasi yang mendukung memastikan kelangsungan komersial dan kepastian hukum bagi investor asing yang ingin menggunakan uangnya. Langkah ini secara positif dapat menarik minat pemilik modal, sehingga regulasi perundang-undangan menjadi landasan hukum yang diperlukan bagi investor asing.

Penting untuk diakui bahwa kepastian hukum dalam aktivitas investasi merupakan aspek yang sangat diperhatikan oleh investor, baik dari dalam negeri maupun asing, karena investor asing memiliki kepentingan dan tujuan tertentu ketika menanamkan modalnya di suatu negara. Untuk menjaga kepentingan dan tujuan tersebut, instrumen hukum menjadi landasan yang diperlukan. Selain aspek kepastian hukum, terdapat tiga faktor utama lainnya yang turut berpengaruh terhadap keputusan investor untuk berinvestasi di suatu negara, khususnya struktur perpajakan, keseragaman peraturan, dan stabilitas politiknya. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing (PMA) dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) merupakan undang-undang terkait penanaman modal yang pertama. Pemerintah Indonesia menanggapi berbagai hambatan investasi yang dihadapi dengan mengeluarkan Instruksi Presiden Nomor 3 Tahun 2006, yang mencakup Paket Kebijakan untuk Meningkatkan Iklim Investasi.

Untuk Indonesia mengesahkan undang-undang penanaman modal baru pada tahun 2007 yang disebut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (disingkat UUPM) sebagai respon terhadap perubahan dunia penanaman modal. Pembentukan UUPM dilakukan dengan pertimbangan perlunya menjamin perlakuan yang adil bagi seluruh penanam modal asing dan untuk menumbuhkan lingkungan yang kondusif bagi penanaman modal tanpa memandang asal negara (berdasarkan prinsip Most Favored Nations/MFN). Saat ini sedang terjadi pembahasan mengenai bagaimana membuat regulasi yang menyeimbangkan kepentingan masyarakat dan investor. Selain itu, terdapat diskusi mengenai bagaimana peraturan ini dapat meningkatkan kepercayaan investor asing dan menjadikan Indonesia tempat yang lebih diinginkan untuk berinvestasi. Pemikiran Pemerintah, yang mencakup peraturan perundang-undangan yang jelas mengenai seluruh aspek kegiatan penanaman modal di Indonesia, didasarkan pada pengesahan UUPM. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 22 UUPM, salah satu bidang yang tercakup dalam peraturan UUPM adalah kemudahan pelayanan dan perizinan hak atas tanah.

Pengertian Pemegang hak atas tanah, baik perorangan, kolektif, atau badan hukum, mempunyai kemampuan untuk memanfaatkan sebidang tanah tertentu dalam arti yang lebih luas, yang meliputi penguasaan, pemanfaatan, dan/atau pemanfaatannya. Masih banyak jenis hak atas tanah lainnya yang dapat diperoleh, namun hanya hak pakai usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai saja yang dimasukkan ketika mempertimbangkan kemudahan layanan pemerintah bagi penanaman modal asing di Indonesia. Hal ini sesuai dengan klausul yang terdapat dalam UUPM Pasal 22.

Penyediaan layanan yang mudah terkait dengan hak atas tanah menjadi kebutuhan bagi investor asing untuk memastikan kelancaran dan keberhasilan investasinya selama beroperasi di Indonesia, dengan harapan dapat memberikan manfaat bagi kedua belah pihak. Masih terdapat tantangan terkait tanah yang dapat memengaruhi kinerja investasi. Erman Rajagukguk menggambarkan tanah sebagai permasalahan yang sangat krusial, yang menjadi bagian integral dari perjuangan, sehingga pihak yang terlibat bersedia melakukan segala upaya, sebagaimana diungkapkan dalam pepatah Jawa yang menyatakan bahwa "soal wanita dan tanah adalah soal yang sangat peka dan oleh karena itu, mempertaruhkan keberanian dan pengorbanan yang tinggi". Di

Indonesia, permasalahan terkait tanah menjadi isu klasik yang belum berhasil diatasi secara komprehensif. Secara esensial, tanah dianggap sebagai inti dari segala kegiatan manusia. Sebagai unsur ruang yang memiliki strategisitas, tanah menjadi kebutuhan pokok yang berhubungan dengan kehidupan masyarakat secara luas. Karakteristik tanah bersifat multi-dimensi. Yaitu fisik, ekonomi, sosial budaya dan pertahanan keamanan. Sehubungan dengan hal tersebut, tanah memiliki keterkaitan yang sangat dekat dengan penduduknya; tanah memiliki ikatan yang bersifat religius-magis dengan manusia yang menghuni wilayahnya. Dikarenakan sifatnya yang sangat strategis, tanah dianggap sebagai faktor kunci dalam mendukung berbagai aktivitas manusia dalam kehidupan sehari-hari.

Dalam konteks permasalahan tersebut, kelompok yang menentang kebijakan tersebut menyatakan bahwa pemberian fasilitas kepada investor asing oleh Pemerintah dianggap bertentangan dengan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945). Argumen ini dapat dilihat dari upaya mengajukan uji materi terhadap beberapa pasal dalam Berdasarkan keterkaitannya dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang disusun oleh warga negara Indonesia, UUPM dikaitkan dengan fasilitas bagi investor internasional. Persoalan tersebut dapat dibagi menjadi dua kategori dengan melihat konteks pelayanan hak atas tanah bagi investor asing di Indonesia: fasilitas hak atas tanah apa saja yang diatur dalam UUPM dan UUPA, dan dampak hukum apa yang timbul setelah dikeluarkannya putusan Mahkamah Konstitusi tentang hal tersebut. hak atas tanah bagi investor asing.

METODE PENELITIAN

Jenis Kajian hukum yang digunakan dalam publikasi ini disebut penelitian doktrinal, yang mencakup kajian hubungan antara peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan inti permasalahan dan peraturan hukum yang berkaitan dengan sarana penanaman modal. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyiapkan penjelasan yang metodis. Pendekatan perundang-undangan (legislative Approach) dan pendekatan konseptual (Conceptual Approach) merupakan dua pendekatan permasalahan yang digunakan dalam pengembangan publikasi ini. Undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan aksesibilitas layanan hak atas tanah bagi investor asing dikaji oleh penulis. Dalam upaya menetapkan rumusan-rumusan yang menghasilkan pemahaman hukum, konsepsi hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi, maka pendekatan konseptual bertumpu pada teori-teori dan pendapat-pendapat yang tumbuh dalam bidang ilmu hukum, dimana penduduk lokal masih menolak upaya untuk membuat layanan hak atas tanah mudah diakses oleh investor asing, yang merupakan subyek sengketa hukum. Bahan hukum primer dan sekunder adalah dua kategori bahan hukum yang digunakan dalam studi hukum. Untuk sampai pada temuan, analisis kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini memerlukan pemahaman dan pengumpulan bukti hukum secara metodis. Kemudian, strategi penalaran berdasarkan penjelasan hukum diintegrasikan dengan kesimpulan tersebut. Penerapan hukum dalam dunia nyata dilakukan melalui penalaran hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut Suharsimi Arikunto, fasilitas adalah segala sesuatu yang dapat memperlancar dan memperlancar pelaksanaan suatu usaha. Dalam hal penanaman modal, gagasan fasilitas dapat dipahami sebagai upaya negara tuan rumah, yaitu negara penerima penanaman modal, untuk menarik dan menyampaikan undangan kepada investor asing. Fasilitas investasi ditawarkan berdasarkan menonjol dibandingkan dengan fasilitas yang diberikan oleh negara lain. Fasilitas ini menjadi alat tarik dan strategi bagi negara penerima investasi (host country) untuk berkontribusi dalam pembangunan nasional negara berkembang. Konsep ini sesuai dengan yang dijelaskan dalam Fasilitas Penanaman Modal yang diatur dalam UUPM.

Sebagaimana tertuang dalam UUPM, gagasan kemudahan pelayanan sangat erat kaitannya dengan cita-cita pelayanan publik dalam kerangka tata kelola pemerintahan yang baik. Pelayanan publik diartikan sebagai serangkaian kegiatan yang memenuhi kebutuhan pelayanan sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan bagi seluruh warga negara dan penduduk, sesuai Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik. Kegiatan tersebut khususnya berkaitan dengan barang, jasa, dan/atau pelayanan administrasi yang ditawarkan oleh penyedia layanan publik, dalam hal ini pemerintah.

Pelayanan yang memberikan kemudahan sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ini telah diterapkan dalam UUPM. Izin impor, layanan imigrasi, dan hak atas tanah adalah beberapa fasilitas tersebut. Risiko politik lebih mendapat perhatian dibandingkan risiko bisnis dalam permasalahan jaminan hukum yang berasal dari negara tujuan investasi, khususnya yang berkaitan dengan bahaya non-komersial. Bahaya politik dalam situasi khusus ini dapat diidentifikasi berdasarkan empat elemen, seperti diuraikan oleh A. F. Elly Erawati.:

1. Kesenjangan (discontinuities), merujuk pada perubahan mendalam di lingkungan bisnis;
2. Ketidakpastian (uncertainty), mengacu pada perubahan yang sulit diprediksi atau diantisipasi sebelumnya;
3. Faktor politik (political forces), menyiratkan perubahan yang dipicu oleh kekuatan politik;
4. Dampak pada sektor bisnis (business impact), mengindikasikan bahwa perubahan dalam kebijakan politik dapat mengakibatkan kerugian, pengurangan, atau tujuan lain dari perusahaan.

Guna memperkuat minat dan membangun kepercayaan investor asing untuk melakukan investasi di Indonesia, Pemerintah perlu menegakkan perjanjian bilateral dengan berbagai negara asal para investor. Perjanjian investasi ini mengakomodasi prinsip-prinsip yang berlaku umum dalam konteks hubungan penanaman modal internasional. Prinsip yang dimaksud antara lain Prinsip dari klausul perlakuan nasional, yang berarti semua pihak memberikan perlakuan atau langkah yang sama terhadap warganegara asing seperti yang diberikan kepada warganegara mereka sendiri, dan prinsip dari klausul negara yang paling difavoritkan, bahwa setiap negara dari pihak akan memperoleh perlakuan yang adil dan setara dalam konteks penanaman modal asing. Warganegara dari semua pihak tidak akan menerima perlakuan yang lebih buruk dibandingkan dengan perlakuan yang diberikan kepada warganegara dari pihak lainnya.

Untuk mengatasi ketidakpastian yang dirasakan oleh investor asing terkait dengan potensidampak non-komersial, Bank Dunia membentuk konvensi yang menekankan risiko politik atau non-komersial. Konferensi Creating the Multilateral Investment Guarantee (MIGA) merupakan konferensi yang berlangsung di Seoul, Korea Selatan pada tahun 1985. Konvensi tersebut telah diratifikasi secara resmi oleh Indonesia melalui Keputusan Presiden Nomor 31 Tahun 1986 Pasal 14 UUPM, Bab V yang membahas tentang Perlakuan terhadap Penanam Modal Asing, dan Bab III yang memuat Kebijakan Dasar Penanaman Modal, memberikan penjelasan rinci mengenai perlindungan UUPM terhadap penanam modal asing.

Komponen penguasaan atas tanah ada dua yaitu komponen hukum dan fisik. Hak-hak yang diakui dan dilindungi secara hukum memberikan landasan bagi komponen yuridis penguasaan tanah, yang biasanya memberikan pemegang hak kemampuan untuk melakukan penguasaan fisik atas tanah. Hak yang pertama, yakni Hak Bangsa Indonesia, tertuang dalam Pasal 1 Ayat (1) sampai dengan (3) UUPA. Dalam kerangka Hukum Pertanahan Nasional, Hak Bangsa Indonesia merupakan hak kepemilikan tanah pada tingkat tertinggi. Hak kepemilikan tanah lainnya juga dirujuk oleh hak ini. Komponen hak bangsa Indonesia ada dua yaitu komponen kepemilikan dan komponen kewajiban kewenangan. Topik pengecualian kepemilikan mencakup Hak Nasional Indonesia yang dimiliki setiap warga negara Indonesia dan mencakup seluruh wilayah Indonesia. Tidak ada lembaga yang mempunyai tugas dan wewenang mengatur pengelolaan dan penguasaan tanah oleh negara.

Pasal 2 UUPA juga mengatur mengenai kekuasaan penguasaan negara. Sebagaimana disebutkan sebelumnya, hak ini berasal dari Hak Bangsa Indonesia. Kewenangan hak ini tidak bisa disamakan dengan domain yang digunakan pemerintah Belanda karena bersifat publik. Kekuasaan-kekuasaan berikut ini melekat pada hak mengelola suatu negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA:

1. Membuat peraturan dan mengelola penentuan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan tanah, air, dan ruang angkasa;
2. Menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara individu dengan tanah, air, dan ruang angkasa;
3. Menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara individu dengan tindakan hukum yang melibatkan tanah, air, dan ruang angkasa.

Berbeda dengan aturan sebelumnya, Pasal 1 Angka 6 UUPM menjelaskan bahwa penanam modal asing adalah orang perseorangan (orang) yang mempunyai kewarganegaraan asing, badan usaha asing, dan/atau lembaga pemerintah asing yang melakukan penanaman modal di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Berikut ini adalah aspek terpenting dari kegiatan investasi ini Memiliki maksud untuk meningkatkan atau setidaknya mempertahankan nilai modal; modal ini terdiri dari elemen berwujud dan tidak berwujud, seperti jaringan pengetahuan, pengalaman, dan sejenisnya, yang sering disebut sebagai layanan berharga dalam perjanjian usaha patungan.

Investor asing memiliki hak atas tanah, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, sebagai dasar untuk melakukan investasi di Indonesia. Jenis hak atas tanah yang termasuk di dalamnya mencakup HGU, HGB, dan HP. Setiap bentuk hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh investor akan diuraikan sebagai berikut:

1. Hak Guna Usaha (HGU)

Peraturan terkait Hak Guna Usaha (HGU) dijelaskan dalam Pasal 28 UU Pertanahan dan Agraria. Berdasarkan batasan waktu yang diatur dalam Pasal 29 UUPA, HGU memberikan kepada pemegangnya kemampuan untuk menjalankan perusahaan di wilayah milik Negara, khususnya untuk keperluan korporasi, pertanian, perikanan, atau peternakan. Dengan kata lain, HGU dibatasi oleh jangka waktu tertentu. Perorangan dapat memperoleh HGU atas tanah paling sedikit 5 (lima) hektar dan paling banyak 25 (dua puluh lima) hektar. Luas tanah terkecil yang dapat diberikan HGU kepada badan hukum adalah 5 (lima) hektar, dan luas tanah yang terluas ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan persyaratan pendirian suatu unit usaha. Klausul ini dapat ditemukan sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996) dan Pasal 28 Ayat (2) UUPA jo. Pasal 5.

2. Hak Guna Bangunan (HGB)

Seperti yang diuraikan Hak Guna Bangunan (HGB) kemudian diatur lebih lanjut dalam PP 40/1996 yang merupakan bagian dari Pasal 35–40 UUPA. Menurut Pasal 35 Ayat (1) UUPA, HGB adalah hak yang memperbolehkan pemegangnya untuk mendirikan dan menguasai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya untuk jangka waktu yang telah ditentukan. Untuk membangun dan memiliki bangunan untuk keperluan atau usahanya, pemegang HGB berhak menguasai dan menggunakan tanah yang menjadi haknya untuk jangka waktu tertentu. Mereka juga dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaskan tanggung jawab kepada mereka. Prinsip ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 PP 40/1996.

Pengalihan HGB kepada pihak lain dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain jual beli, penukaran, penyertaan modal, penghibahan, dan pewarisan. Perlu didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) setelah proses pengalihan. Untuk melestarikan HGB melalui pertukaran, hibah, penyertaan modal, dan jual beli (selain lelang), diperlukan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Memanfaatkan Berita Acara Lelang untuk sementara waktu untuk mempertahankan HGB melalui lelang. Segala pengalihan HGB yang berkaitan dengan warisan harus didukung dengan surat wasiat atau sertifikat warisan. Penting untuk diingat bahwa pemegang hak kepemilikan atau pengelolaan harus memberikan persetujuan tertulis sebelum HGB dapat mengalihkan kepemilikan atau hak pengelolaan atas tanahnya.

3. Hak Pakai (HP)

Ketentuan mengenai Hak Pakai (HP) tercakup dalam UUPA Pasal 41–43. Menurut Pasal 41 Ayat (1) UUPA, HP adalah kewenangan untuk menggunakan dan/atau mengusahakan hasil tanah yang berada dalam penguasaan negara atau milik pihak lain yang telah memberikan persetujuan dan persyaratan tertentu. Karena HP merupakan subjek yang jauh lebih beragam dibandingkan hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB), maka HP menjadi unik.

Berdasarkan Pasal 52 PP 40/1996, pemegang HP dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak ketiga dan membebaskan kewajiban selain menggunakan tanah yang diberikan dengan HP untuk keperluan atau usahanya sendiri untuk jangka waktu tertentu. Selain itu juga mengatur tentang tugas-tugas yang wajib dilaksanakan oleh pemegang HP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 PP 40/1996, yang terdiri atas:

- a) Tanah tersebut harus dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam keputusan pemberian hak, perjanjian pakai tanah dengan hak pengelolaan, atau perjanjian pemberian Hak Pakai (HP) atas tanah dengan hak milik.
- b) Membayar penghasilan sesuai dengan jumlah dan cara pembayaran yang ditentukan dalam dokumen ini
- c) Menjaga dan merawat tanah serta bangunan yang berada di atasnya dengan baik, sambil memperhatikan pelestarian lingkungan hidup. Setelah jangka waktu Hak Pakai habis.
- d) mengembalikan tanah yang diberikan HP kepada negara pemegang hak milik atau pengelolaan; dan
- e) menyerahkan sertifikat HP yang dicabut tersebut kepada Kantor Pertanahan.

Menurut Pasal 41 PP 40/1996, ada tiga bentuk tanah yang dapat diberikan melalui Hak Pakai (HP): tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Menteri atau orang lain yang ditunjuk memberikan HP atas tanah negara dengan mengambil keputusan hak HP atas hak pengelolaan diberikan melalui keputusan hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk, dengan dasar usulan dari pemegang hak pengelolaan. Sementara itu, HP atas tanah hak milik diberikan melalui pemberian tanah oleh pemegang hak milik, dengan pembuatan akta yang ditangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan setiap pemberian HP harus didaftarkan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Terkait dengan pemberian fasilitas yang diatur dalam Undang-Undang Penanaman Modal (UUPM), Pemerintah menetapkan beberapa persyaratan bagi investor asing agar dapat memanfaatkan fasilitas tersebut. Fasilitas-fasilitas ini hanya berlaku bagi investor asing yang berbentuk perseroan terbatas (PT).

PERATURAN YANG MEMBERIKAN MUDAH PELAYANAN HAK ATAS TANAH ANTARA UUPM DAN UUPA SEBELUM PUTUSAN MK 21-22/PUU-V/2007 BERBEDA

Pasal 22 Ayat (1) Undang-Undang Penanaman Modal (UUPM) menjelaskan hal-hal teknis yang berkaitan dengan pertanahan. Dinyatakan bahwa izin hak atas tanah dapat langsung diberikan, diperpanjang, dan diperbarui atas permintaan investor asing.

A. Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu 95 (sembilan puluh lima) tahun, dapat diberikan dan diperpanjang terlebih dahulu selama 60 (enam puluh) tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun.

B. Hak Guna Bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu 80 (delapan puluh) tahun, dapat diberikan dan diperpanjang terlebih dahulu selama 50 (lima puluh) tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun; Dan

C. Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu 70 (tujuh puluh) tahun, dapat diberikan dan diperpanjang terlebih dahulu selama 45 (empat puluh lima) tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun.

Selanjutnya, dalam Pasal 22 Ayat (2) dijelaskan bahwa hak atas tanah dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus untuk kegiatan penanaman modal, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Penanaman modal harus dilakukan dalam jangka panjang dan terkait dengan perubahan

- struktur perekonomian Indonesia yang lebih kompetitif;
- b. Penanaman modal harus memiliki tingkat risiko yang membutuhkan pengembalian modal jangka panjang berdasarkan jenis kegiatan penanaman modal yang dilakukan;
 - c. Kebutuhan modal skala kecil untuk penanaman modal;
 - d. Penanaman Modal dengan menggunakan hak atas tanah negara; Dan
 - e. Penanaman modal tidak boleh merugikan kepentingan umum atau rasa keadilan masyarakat.

Selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 22 Ayat (3), “hak atas tanah dapat diperbaharui setelah dilakukan evaluasi.” yang membuktikan bahwa tanah itu pada waktu itu dipergunakan dan dikelola dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat-sifatnya, dan tujuan utama pemberian hak.” Selain itu, Pasal 22 Ayat (4) menyatakan bahwa, “Pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang diberikan sekaligus terlebih dahulu dan dapat diperpanjang sebagaimana diatur dalam ayat (1) dan ayat (2) dapat dihentikan atau dibatalkan oleh Pemerintah apabila modal perusahaan penanaman tersebut mengabaikan tanahnya, merugikan kepentingan umum, mempergunakan atau mempergunakan tanah yang tidak sah. sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian hak atas tanah, serta ketentuan tertentu peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.”

Fasilitas Undang-Undang Penanaman Modal menunjukkan pendekatan yang lebih fleksibel terhadap pelayanan hak dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Jangka waktu hak atas tanah merupakan perbedaan utama antara Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-undang Penanaman Modal, dimana Undang-undang Penanaman Modal mempunyai jangka waktu yang lebih panjang. bingkai . Hal ini nampaknya merupakan sebuah monopoli, apalagi jika dilihat dari ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Unsur-unsur pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria yang pada mulanya tidak mendorong penanaman modal asing turut berdampak pada dinamika tersebut. Menurut Pak Sadjarwo, Menteri Agraria, Pemerintah menanggapi pendapat umum Anggota DPR-RI pada Sidang Paripurna DPR-GR tanggal 14 September 1960 dengan menyatakan demikian:

“...RUU ini harus mengakhiri konflik pertanahan antara masyarakat Indonesia dan pengusaha asing, serta pihak berwenang yang mengadu. Hal ini juga akan mendukung elit modal asing yang telah mengeksploitasi kekayaan dan energi rakyat secara turun-temurun. konflik yang muncul antara perwakilan pemerintah dan penduduknya sendiri, sering kali berpuncak pada peristiwa mengerikan dan pembunuhan yang memilukan..”

Dirasa tidak sesuai dengan perkembangan masa kini jika mengutip syarat Pasal 29 UUPA yang mengatur bahwa pemberian hak atas tanah mempunyai jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang hingga 25 tahun berikutnya. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang diterbitkan pemerintah dinilai memiliki ketentuan lebih banyak dibandingkan UUPA. Pengaturan jangka waktu dan perpanjangan hak atas tanah diatur dalam PP 40/1996 dan UUPM. Klaim bahwa PP 40/1996 dan UUPM tidak sesuai dengan UUPA tidak dapat dibuktikan apabila harus dilakukan dengan UUPA yang tidak memuat ketentuan-ketentuan mengenai perluasan hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam dokumen-dokumen tersebut. Penegasan bahwa PP 40/1996 dan UUPM tidak bertentangan dengan UUPA setidaknya didukung oleh tiga faktor. Pertama, UUPA membuka kemungkinan pembaharuan dan perpanjangan hak-hak tersebut karena tidak mengatur mengenai kegiatan yang dilakukan setelah HGU dan HGB berakhir. Kedua, pembaharuan dan perpanjangan hak atas tanah tidak dilarang dalam UUPA. Ketiga, adanya pendekatan penemuan hukum yang mengatakan bahwa jika sesuatu tidak dikontrol secara tegas, maka ada peluang terjadinya penafsiran.

IMPLIKASI PUTUSAN MK TERHADAP UUPM

Hakim Konstitusi menyatakan dalam putusan nomor 21-22/PUU-V/2007, tanggal 17 Maret 2008, bahwa Pasal 39 UUPM yang mengatur tentang kemudahan pelayanan kepada perusahaan (investor) dalam memberikan hak atas Tanah, harus tunduk pada peraturan perundang-undangan lain dan peraturan sepanjang ada hubungan langsung dengan investor. Hal itu berdasarkan penafsiran

Pasal 22 UUPM yang dinilai melanggar Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945. Peraturan UUPA (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043) dan PP 40 Tahun 1996 khususnya berlaku dalam hal pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan hak atas tanah. Putusan tersebut mengkonfirmasi:

1. Patut pula dalil para pemohon bahwa kata “segera terlebih dahulu” pada ayat (1) dan (2), serta frasa “segera terlebih dahulu” pada ayat (4), merujuk pada Pasal 22 UUPM. liar.
2. Pasal 22 Ayat (2) huruf a, b, dan c sudah tidak relevan lagi dan sebaiknya dihilangkan karena tuntutan para Pemohon beralasan sebagaimana tercantum dalam penjelasan angka 1 di atas.
3. Ketentuan-ketentuan berikut ini berlaku sebagai akibat dinyatakan inkonstitusionalnya ketentuan Pasal 22 UUPM sebagaimana dimaksud pada kesimpulan angka 1 dan 2 di atas, untuk memudahkan dan/atau memberikan pelayanan kepada pelaku usaha penanaman modal dalam memperoleh hak atas tanah secara langsung. berhubungan dengan uang investasi. terdapat dalam peraturan perundang-undangan lainnya.

Dalam amar putusannya, para Hakim Konstitusi juga menyatakan pendapat bahwa:

- a) Pasal 22 Ayat (1), terutama yang berkaitan dengan kata-kata "di muka sekaligus," mencakup:
 - a. Hak Guna Bangunan: Dapat diberikan masing-masing selama 80 tahun, 50 tahun, dan 30 tahun;
 - b. Hak Pakai: Dapat diberikan masing-masing selama 70 tahun, 45 tahun, dan 25 tahun.
 - c. Hak Guna Usaha: Dapat diberikan selama 95 tahun, dapat diberikan dan diperpanjang secara bersamaan selama 60 tahun dan 35 tahun, dan dapat diperpanjang selama 35 tahun.
- b) Pasal 22 Ayat (2), terutama yang berkaitan dengan kata-kata "di muka sekaligus";
- c) Pasal 22 Ayat (4), terutama yang berkaitan dengan kata-kata "sekaligus di muka";
Oleh karena ketentuan Undang-Undang Penanaman Modal tidak dapat dilaksanakan, maka Pasal 22 UUPM dapat diubah menjadi:
 1. “Atas permintaan penanam modal asing, pelayanan yang difasilitasi dan/atau perizinan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a dapat diberikan, diperpanjang, dan diperbaharui kembali.
 2. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dan diperpanjang untuk menunjang usaha penanaman modal, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Investasi dengan tingkat risiko investasi yang memerlukan pengembalian modal jangka panjang sesuai dengan jenis kegiatan investasi yang dilakukan
 - b. Modal penanaman modal yang tidak memerlukan lahan yang luas
 - c. Penanaman modal dengan menggunakan hak atas tanah negara; dan
 - d. Modal penanaman modal yang tidak mengganggu rasa keadilan masyarakat dan tidak merugikan kepentingan umum. Faktor-faktor inilah yang berkaitan dengan penanaman modal jangka panjang agar perekonomian Indonesia lebih kompetitif.
 3. Setelah ditentukan bahwa tanah tersebut masih dipergunakan dan dikelola dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak, maka hak atas tanah dapat diperbaharui.
 4. Apabila perusahaan penanaman modal mengabaikan tanah, merugikan kepentingan umum, atau mempergunakan tanah yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian hak atas tanah, serta ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, maka perusahaan penanaman modal tersebut pemerintah dapat menghentikan atau membatalkan pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang diberikan dan yang dapat dipastikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

Oleh karena itu, aturan UUPA dan PP 40/1996 akan menjadi acuan seluruh persoalan yang berkaitan dengan HGU, HGB, dan HP sebelum UUPM. Hal ini memberikan batasan terhadap pedoman terkait jangka waktu setelah pencabutan Pasal 22 UUPM. Alasan digunakan dalam proses

penyelesaian dapat dilakukan melalui negosiasi terhadap permasalahan atau sengketa. Jika tidak tercapai kesepakatan, penyelesaian dapat dikembalikan kepada kontrak perjanjian yang mencakup klausul penyelesaian sengketa jika terjadi masalah yang tidak dapat diselesaikan. Biasanya, kontrak antara Pemerintah dan investor lebih condong memilih penyelesaian sengketa melalui arbitrase.

Perlu dicatat bahwa dalam UUPM, tidak ada penjelasan mengenai lembaga arbitrase yang secara khusus ditunjuk. Oleh karena itu, dalam ranah Menurut Barita Saragih, ada sejumlah perjanjian internasional yang membahas topik tersebut dalam kaitannya dengan hukum internasional :

“Terdapat sejumlah perjanjian internasional—baik bilateral maupun multilateral—yang mengatur dan melindungi investasi dan risiko dalam konteks hukum internasional. Pengambilalihan aset, properti, dan hak atas kekayaan milik perusahaan swasta asing (nasionalisasi) yang dilakukan oleh negara atau pemerintah merupakan salah satu contoh risiko investasi. Risiko umum lainnya termasuk renegotiasi paksa atas kontrak investasi yang telah disetujui, pembatasan repatriasi pendapatan dan pendapatan hasil temuan investigasi ke negara asal, aktivitas sipil yang membahayakan operasional investasi asing, dan sebagainya. Suatu pemerintah atau negara mungkin menghadapi konsekuensi negatif dari tindakan hukum atau tuntutan yang diajukan kepada organisasi arbitrase internasional jika melanggar kontrak investasi, perjanjian atau perjanjian internasional, atau keduanya. atau ke pengadilan di seluruh dunia seperti Mahkamah Internasional.”

Melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1968 tentang Penyelesaian Perselisihan Antara Negara dan Warga Negara Asing Mengenai Penanaman Modal, Indonesia telah meratifikasi Konvensi Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Antara Negara dan Warga Negara Lain dalam upaya meningkatkan pemahaman investor terhadap lembaga arbitrase sebagai salah satu pilihan penyelesaian. . Bank Dunia menyelenggarakan konvensi ini, yang biasa disebut Konvensi Washington, pada tahun 1965 dengan tujuan untuk mempromosikan investasi asing di negara-negara berkembang.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut UUAAPS) diundangkan oleh pemerintah dalam upaya untuk meningkatkan kredibilitas lembaga arbitrase sebagai salah satu pilihan penyelesaian di Indonesia. Upaya ini bertujuan untuk memperkuat kedudukan lembaga arbitrase, karena sebelum adanya UUAAPS, penyelesaian komersial di Indonesia sudah dikenal di luar sistem hukum. Apabila semua pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaiannya kepada arbiter atau majelis arbiter, teknik ini boleh dilakukan.

KESIMPULAN

Menurut UUPM dan UUPA, jasa terkait hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh investor asing antara lain Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP). Berbeda dengan UUPA yang mengatur bahwa perpanjangan hak atas tanah tidak terjadi seketika pada saat hibah, UUPM memperbolehkan pemberian dan perpanjangan hak atas tanah secara bersamaan. Mahkamah Konstitusi menyimpulkan dalam putusannya nomor 21-22/PUU-V/2007, tanggal 17 Maret 2008, bahwa peraturan UUPM dianggap tidak mengikat, sehingga terdapat perbedaan antara UUPA dan UUPM mengenai jangka waktu pemberian hak atas tanah, termasuk perpanjangan dan pembaharuan, dikembalikan pada peraturan sebelumnya yaitu UUPA dan PP 40/1996 kewenangan hukumnya. Diperlukan kesepakatan antara para pihak untuk menyelesaikan penyelesaian melalui ICSID.

DAFTAR PUSTAKA

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 Rokhmatussa'dyah 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 RENVOL, Nomor 3.27.III, 2005.
- 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