

# **TINJAUAN YURIDIS PERIZINAN HAK ATAS TANAH UNTUK TUJUAN PEMBANGUNAN BERBASIS PENANAMAN MODAL ASING**

**Muhammad Hanif Asror**

Universitas Sebelas Maret

Jl. Ir. Sutami No.36, Ketingan, Kec. Jebres, Kota Surakarta, Jawa Tengah

**Fatma Ulfatun Najicha**

Universitas Sebelas Maret

Jl. Ir. Sutami No.36, Ketingan, Kec. Jebres, Kota Surakarta, Jawa Tengah

## ***Abstrak***

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris/sosiologis. Pengaturan kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing di Indonesia, mulai dari mendapat izin tinggal berada di Indonesia sampai dengan memperoleh hak atas tanah untuk tempat tinggalnya. Sektor lingkungan berperan penting dalam perekonomian nasional dan memiliki potensi besar dalam pembangunan perekonomian nasional. Hasil Penelitian ini adalah Perlindungan hukum preventif yang diberikan oleh pemerintah berdasarkan undang-undang bagi penanam modal asing di Indonesia adalah berupa penetapan kebijakan dasar penanaman modal dalam sektor lingkungan, izin penggunaan tanah dan izin usaha sampai dengan berakhirnya kegiatan penanaman modal sedangkan Perlindungan hukum represif adalah bertujuan untuk menanggulangi dan menyelesaikan perselisihan yang terjadi antara penanam modal dengan pemerintah atau antara sesama penanam modal dan tanggung jawab sosial perusahaan (CSR).

**Keywords:** *Hak atas Tanah; Penanaman Modal Asing; Tinjauan Yuridis*

## **A. PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang**

Penanaman modal adalah salah satu indikator pembangunan ekonomi yang berperan dalam mengolah potensi ekonomi Indonesia yang besar menjadi kekuatan ekonomi yang riil. Peningkatan penanaman modal di Indonesia menjadi penting dalam hal mempercepat pembangunan ekonomi nasional dan perwujudan kedaulatan politik serta ekonomi Indonesia. Perkebunan berperan penting dalam perekonomian nasional dan memiliki potensi besar dalam pembangunan perekonomian nasional. Hak atas kepemilikan tanah berperan penting dalam perekonomian nasional dan memiliki potensi besar dalam pembangunan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat secara berkeadilan. Oleh karenanya, usaha perkebunan harus selalu didorong

dan didukung dengan berbagai kebijakan-kebijakan yang salah satunya dapat untuk meningkatkan penanaman modal asing dalam rangka mengolah potensi yang terdapat pada usaha perkebunan, baik dalam bentuk penanaman modal dalam negeri atau penanaman modal asing.

Penanaman modal asing dapat memberikan keuntungan yang cukup besar, misalnya dengan menciptakan lowongan pekerjaan bagi penduduk host country sehingga dapat meningkatkan penghasilan dan standar hidup, menciptakan kesempatan bekerjasama dengan perusahaan lokal sehingga dapat berbagi manfaat, meningkatkan ekspor, sehingga meningkatkan cadangan devisa negara dan menghasilkan teknologi. Namun, daya tarik investor asing untuk melakukan penanaman modal di Indonesia akan sangat bergantung pada sistem hukum yang diterapkan di Indonesia. Sistem hukum tersebut harus mampu untuk menciptakan kepastian, keadilan, dan efisiensi. Investor membutuhkan adanya kepastian hukum dalam menjalankan usahanya. Para investor memerlukan pedoman dalam melakukan kegiatan investasinya (Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani et al., 2018).

## **2. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian untuk mengetahui dan menganalisis mengenai dasar-dasar perlindungan hukum terhadap penanaman modal asing dalam penguasaan hak atas tanah pada perusahaan berbasis modal asing di Indonesia dan untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab sosial perusahaan dalam melakukan penanaman modal asing di Indonesia.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris/sosiologis terhadap hukum. Pendekatan yuridis empiris/sosiologis ini adalah untuk memperdalam dan memperluas obyek yang diteliti, karena dalam penelitian ini akan dilihat bagaimana bekerjanya hukum dalam masyarakat dan bagaimana hukum berinteraksi dengan masyarakat. Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu berupaya menggambarkan secara rinci bagaimana implementasi dari peraturan-peraturan yang berhubungan dengan kebijakan mengenai Hak atas Tanah untuk Tujuan Pembangunan Perusahaan yang Berbasis Penanaman Modal Asing.

## **C. PEMBAHASAN**

### **1. Penanaman Modal Asing dalam pembangunan Perusahaan di Indonesia**

Penanaman modal asing dapat memberikan keuntungan yang cukup besar, misalnya dengan menciptakan lowongan pekerjaan bagi penduduk host country sehingga dapat meningkatkan penghasilan dan standar hidup, menciptakan kesempatan bekerjasama dengan perusahaan lokal sehingga dapat berbagi manfaat, meningkatkan ekspor, sehingga meningkatkan cadangan devisa negara dan menghasilkan teknologi. Namun, daya tarik investor asing untuk melakukan penanaman modal di Indonesia akan sangat bergantung pada sistem hukum yang diterapkan di Indonesia. Sistem hukum tersebut harus mampu untuk menciptakan kepastian, keadilan, dan efisiensi. Investor membutuhkan adanya kepastian hukum dalam menjalankan usahanya. Para investor memerlukan pedoman dalam melakukan kegiatan investasinya. Menurut Anton M. Moeliono dalam I Nyoman Putu Budiarta, kepastian memiliki arti “ketentuan, ketetapan” sedangkan jika kepastian itu digabungkan dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, memiliki arti “perangkat hukum” suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban warga negara. Diberlakukannya Undang-undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman modal, memberikan faedah bahwa Indonesia menerima kegiatan investasi dalam bentuk penanaman modal asing maupun dalam negeri. Penanaman modal dilakukan dengan membentuk badan usaha yang berbentuk badan hukum, atau usaha perseorangan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Ayat (1 & 2) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, menyebutkan bahwa (Vania Suardhana, 2019):

- 1) Penanaman modal dalam negeri dapat dilakukan dalam bentuk badan usaha yang berbentuk badan hukum, tidak berbadan hukum atau usaha perseorangan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.

Pemerintah menjamin bahwa setiap Penanam Modal berhak mendapatkan jaminan kepastian hak, kepastian hukum, mendapat perlindungan hukum, serta berbagai kemudahan, hal ini sesuai dengan rumusan Pasal 14 Undang Undang Republik

Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, yang menyebutkan bahwa setiap penanaman modal berhak mendapat:

- a) Kepastian hak, hukum, dan perlindungan
- b) Informasi-informasi yang terbuka mengenai bidang usaha yang dijalankannya.
- c) Hak pelayanan
- d) Berbagai bentuk fasilitas kemudahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **2. Pengaturan Penguasaan Hak Atas Tanah Bagi Penanam Modal Asing**

Dalam tiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Meskipun bermacam-macam, tetapi hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihakimi (Ayuningtyas et al., 2020). Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Pemerintah memberikan kemudahan pelayanan dan/atau perizinan bagi penanaman modal asing sebagai badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia untuk dapat memperoleh hak atas tanah. Lebih jauh, disebutkan dalam Pasal 22 ayat (1) UUPM bahwa kemudahan pelayanan dan/atau perizinan hak atas tanah tersebut dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanam modal (al Maghfiroh & Najicha, 2021).

Dengan paradigma yang baru merupakan langkah maju yang cukup signifikan dalam menarik minat investor asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Kepastian hukum harus meliputi seluruh bidang hukum terkait penanaman modal tersebut dan penerapannya dalam putusan-putusan badan peradilan di Indonesia. Dengan demikian kepastian hukum tidak saja meliputi kepastian substansi hukum tetapi juga penerapannya dalam putusan-putusan badan peradilan. Biasanya ada beberapa faktor yang dipertimbangkan sebelum melakukan kegiatan penanaman modal seperti masalah resiko yang kemungkinan akan ditemui dalam menanam modal, birokrasi, kepastian hukum, alih teknologi, ketenagakerjaan, perpajakan dan

penyelesaian sengketa (Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani et al., 2019). Dalam membuat peraturan dan kebijakan penanaman modal asing, pembuat kebijakan paling sedikit dalam kebijakan tersebut harus mencakup tiga permasalahan yaitu:

- 1) Bagaimana menarik penanaman modal asing langsung tanpa mendatangkan atau membuat kerusakan terhadap tabungan mata uang asing domestik dan penggunaan kekayaan alam;
- 2) Bagaimana melindungi hak-hak hukum penanam modal asing dan memberikan perlindungan yang cukup, sementara pada waktu yang bersamaan harus mempertahankan dominasi sebagai negara yang mempunyai kedaulatan/kekuasaan dan meminimalisasi pengaruh negatif dari penanaman modal asing langsung; dan
- 3) Bagaimana membentuk hukum dan sistem pajak yang secara bersamaan dapat mendorong tumbuhnya ekonomi dan sisi lain dapat menarik penanam modal asing serta meningkatkan pendapatan yang cukup sesuai persyaratan penggunaan keuangan negara (Trisamansyah & Zamil, 2016).

### **3. Tanggung Jawab Perusahaan (CSR) terhadap Sektor Lingkungan di Indonesia**

Berdasarkan Pasal 15 dan Pasal 16 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, maka terhadap penanam modal dibebankan kewajiban dan tanggungjawab, salah satunya adalah kewajiban untuk menjaga kelestarian lingkungan hidup (Ulfatun Najicha & Handayani, 2020). Perusahaan penanaman modal juga harus memiliki kepedulian sosial terhadap lingkungan sekitar dimana perusahaan tersebut berada. Kepedulian sosial perusahaan penanaman modal terutama didasari alasan bahwa kegiatan perusahaan membawa dampak bagi kondisi lingkungan dan sosial-ekonomi di masyarakat, Selain itu, pemilik perusahaan sejatinya bukan hanya shareholders atau para pemegang saham, melainkan juga stakeholders, yakni pihak-pihak yang berkepentingan terhadap eksistensi sebuah perusahaan (Narendra Sudjudiman & Ulfatun Najicha, 2020). Maka dari itu CSR (Corporate Social Responsibility) adalah bentuk pertanggungjawaban perusahaan terhadap lingkungan sekitar, sederhananya bahwa setiap bentuk perusahaan mempunyai tanggungjawab untuk mengembangkan

lingkungan sekitarnya melalui program-program sosial, yang ditekankan adalah program pendidikan dan lingkungan. Pengertian tanggung jawab sosial dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, adalah lebih menekankan perlunya perusahaan mencapai suatu hubungan yang serasi, seimbang, dan sesuai dengan lingkungan, nilai, norma, dan budaya masyarakat setempat. Tanggung jawab perusahaan untuk menciptakan hubungan yang serasi, seimbang, dan sesuai dengan lingkungan, nilai, norma, dan budaya masyarakat setempat juga berarti termasuk pula memberikan sejumlah kontribusi kepada masyarakat (Vania Suardhana, 2019).

Pelaksanaan CSR juga memberikan manfaat bagi pemerintah. Melalui CSR akan tercipta hubungan antara pemerintah dan perusahaan dalam mengatasi berbagai masalah kesenjangan sosial, seperti kemiskinan, rendahnya kualitas pendidikan, minimnya akses kesehatan dan lain sebagainya. Tugas pemerintah untuk menciptakan kesejahteraan bagi rakyatnya menjadi lebih ringan dengan adanya partisipasi pihak swasta (perusahaan) melalui kegiatan CSR. Tanggung jawab sosial melalui perusahaan memiliki kontribusi dalam bentuk kemajuan negara, maka dari itu hak atas tanah terhadap perusahaan memiliki fungsi sosial. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 atau dikenal dengan UUPA menyatakan bahwa setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Fungsi sosial yang melekat pada hak milik atas tanah tidak berarti bahwa hak milik pemegangnya harus selalu rela melepaskan haknya ketika berhadapan dengan kepentingan umum. Ketika pemegang hak atas tanah harus menyerahkan haknya untuk kepentingan umum, maka ganti rugi yang sesuai agar pemegang hak atas tanah tidak dirugikan (Ulfatun Najicha & Hermawan, 2019).

Dalam efek jera bagi perusahaan yang telah menciptakan efek kerusakan terhadap lingkungan maka UU No. 32 Tahun 2009 tersebut juga memuat satu asas yang biasa disebut dengan asas ultimum remedium, sebagai salah satu asas dalam hukum positif di Indonesia (Najicha, 2018). Asas ini menjelaskan bahwa hukum pidana merupakan upaya alternatif atau upaya terakhir dalam suatu upaya penegakan hukum. Sehingga penegakan hukum pidana di bidang lingkungan tetap memperhatikan asas ultimum remedium, namun pelaksanaan asas ultimum remedium ini dilakukan apabila dalam hal sanksi administratif gagal memberikan efek jera kepada pelaku. terdapat beberapa pelanggaran yang dapat dilakukan upaya

penegakan hukum pidana, yaitu pemidanaan terhadap pelanggaran baku mutu air limbah, baku mutu emisi, dan baku mutu gangguan (Wicaksono & Najicha, 2021). Selain itu, kebijakan politik penataan ulang pengelolaan sumber daya alam nasional harus konsisten dan sejalan dengan arah UUD 1945 sebagaimana diuraikan di atas dasar bahwa sumber daya alam untuk perusahaan adalah sumber daya yang strategis dan mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur, yang bersifat nasional kekayaan yang hanya dimiliki oleh negara dan pemanfaatannya hanya dilakukan oleh perusahaan negara. Dan jika ada kerjasama dengan pihak ketiga (nasional/asing), statusnya hanya sebagai kontraktor untuk perusahaan negara, karena hanya melalui pengelolaan badan usaha milik negara, upaya mendukung terwujudnya kesejahteraan dapat terwujud (Ulfatun Najicha et al., 2020).

#### **D. KESIMPULAN**

Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan guna untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Perlindungan hukum preventif yang diberikan oleh pemerintah berdasarkan undang-undang bagi penanam modal asing sektor perkebunan di Indonesia adalah berupa penetapan kebijakan dasar penanaman modal, jenis usaha perkebunan, izin penggunaan tanah dan izin usaha sampai dengan berakhirnya kegiatan penanaman modal. Penguasaan hak atas tanah untuk usaha Perkebunan dapat berupa hak guna usaha atau hak guna bangunan. Perlindungan hukum represif adalah bertujuan untuk menanggulangi dan menyelesaikan perselisihan yang terjadi antara penanam modal dengan pemerintah atau antara sesama penanam modal. Penanam modal asing harus mengetahui hak-hak, kewajiban serta tanggungjawab nya terhadap lingkungan sekitarnya dan juga negara.

Tanggung jawab sosial perusahaan (CSR) lebih menekankan pada tanggung jawab perusahaan atas tindakan dan kegiatan usahanya yang berdampak pada orang-orang tertentu, masyarakat dan lingkungan di mana perusahaan-perusahaan melakukan aktivitas usahanya sedemikian rupa sehingga perusahaan memberikan manfaat yang positif bagi masyarakat, perusahaan itu sendiri dan pemerintah. Pun juga diperlukan penegakan hukum dalam asas ultimum remedium sebagai suatu bentuk dari pelaksanaan nilai dari hasil analisis kaidah-kaidah dan sikap untuk menertibkan dalam lingkungan bermasyarakat, sehingga dalam pelaksanaanya

penegakan hukum tidak sebatas pelaksanaan peraturan perundang-undangan atau keputusan hakim (Wicaksono & Najicha, 2021).

#### **DAFTAR PUSTAKA**

al Maghfiroh, M., & Najicha, F. (2021). LEGAL BASIS FOR TAKING THE LAND OWNED AND COMPENSATION FOR THE AFFECTED LAND. *UNTAG Law Review Journal*, 5(1), 39–44.

Wicaksono, I., & Najicha, F. (2021). Penerapan Asas Ultimum Remedium Dalam Penegakan Hukum Di Bidang Lingkungan Hidup. *Paguruyuang Law Journal*, 5(1), 47–56. <https://jurnal.umsb.ac.id/index.php/pagaruyuang>

Ayuningtyas, S., Najicha, F., & Candrakirana, R. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda. *JURNAL DISCRETIE: JURNAL BAGIAN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA*, 1, 69–77.

Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, I., Dyah Kusumawati, E., Gasser, H., Monteiro, S., Kadir Jaelani, A., & Ulfatun Najicha, F. (2019). HARMONIZING THE RIGHTS OF WATER RESOURCES REGULATION BASED ON ECOLOGICAL JUSTICE. *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law*, 20(4), 5–10.

Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, I., Gunarto, G., Mashdurohatun, A., Gusti Putu Diva Awatara, I., & Najicha, F. U. (2018). Politic of legislation in Indonesia about forestry and the mining activity permit in the forest area of environmental justice. *Journal of Engineering and Applied Sciences*, 13(6), 1430–1435. <https://doi.org/10.3923/jeasci.2018.1430.1435>

Najicha, F. U. (2018). Environmental management strategy in mining activities in forest area accordance with the based justice in Indonesia. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, 21(2), 1–8. <https://www.researchgate.net/publication/326802750>

Narendra Sudjudiman, H., & Ulfatun Najicha, F. (2020). Pengaturan Pemutusan Hubungan Kerja (Phk) di Indonesia dan Singapura (Studi Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Singapura). *UIR Law Review Journal*, 4(1), 40–50.



- Trisamansyah, P., & Zamil, Y. (2016). Divestasi Saham Asing dalam Penambangan Bawah Tanah Dihubungkan dengan. *PADJADJARAN Jurnal Ilmu Hukum*, 3(3), 609–627.
- Ulfatun Najicha, F., Ayu Ketut Rachmi Handayani, I. G., a, H., & Karjoko, L. (2020). NATURAL RESOURCE MANAGEMENT IN THE WELFARE STATE PARADIGM ON THE ENVIRONMENTAL POLICY RULES IN INDONESIA. *International Journal of Advanced Research*, 8(1), 1198–1205. <https://doi.org/10.21474/IJAR01/10424>
- Ulfatun Najicha, F., & Handayani, I. G. A. K. R. (2020). *Legal Protection “Substantive Rights for Environmental Quality” on Environmental Law Against Human Rights in the Constitution in Indonesia.*
- Ulfatun Najicha, F., & Hermawan, S. (2019). *Law in the Globalization and Its Influence on Economic Development and Environmental Preservation based on Pancasila and the Indonesian Constitution of 1945.*
- Vania Suardhana, C. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Penanaman Modal Asing pada Sektor Perkebunan di Indonesia. *Jurnal Hukum Prasada*, 6(1), 1–14. <https://doi.org/10.22225/jhp.6.1.1007.1-14>