

**PENGUASAAN LAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA
LAHAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN
2007 TENTANG PENANAMAN MODAL ASING**

Moh. Ujang Rismi Hidayatullah

Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang
Email: Ujangrismih@gmail.com

Abstrak

Dampak Globalisasi Pembangunan ekonomi suatu negara tak terkecuali Indonesia, dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi, mendorong pemerintah untuk menyelenggarakan dan sekaligus memberikan service terhadap penanam modal asing dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang penanaman modal asing. Hal tersebut tidak dapat dipisahkan dengan sengketa atas penguasaan lahan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif membahas tentang penguasaan lahan dan penyelesaian sengketa lahan dikaitkan dengan undang-undang nomor 25 tahun 2007 melalui pendekatan penelitian perundang-undangan (*statute approach*) dan juga menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) sedangkan bahan hukum yang digunakan adalah jenis bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier dan menggunakan metode analisis Deskriptif. Hasil penelitian dan pembahasan berkenaan dengan pemberlakuan kebijakan pemerintah berdasarkan UUPMA tentang penguasaan lahan oleh penanam modal Dalam hal pemberlakuan pasal 22 ayat (1-4) Tahun 2007 UUPM dibatalkan melalui yudicial review atau putusan MK nomor 21-22/PUU-V/2007, karena dianggap bertentangan dengan Konstitusi dan pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dalam hal tersebut dapat melemahkan kehendak bebas negara dalam rangka melakukan pemerataan kesempatan dalam memperoleh hak-hak atas tanah secara adil. Mengenai penyelesaian sengketa yang terjadi disebutkan cara penyelesaiannya dalam pasal 32 UU No 25 Tahun 2007 Tentang PMA yaitu melalui musyawarah dan mufakat terlebih dahulu, apabila belum selesai melalui jalur arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa, jalur selanjutnya melalui pengadilan dan yang terakhir melalui jalur Arbitrase Internasional atau penyelesaian sengketa lintas negara seperti ICSID, ICC, UNCITRAL dan lain sebagainya.

Kata-Kunci: penguasaan lahan, Penyelesaian sengketa, Penanam modal asing.

Abstract

Impact of Globalization The economic development of a country, including Indonesia, in the context of increasing economic growth, has encouraged the government to organize and at the same time provide services to foreign investors with the issuance of Law Number 25 of 2007 concerning foreign investment. This cannot be separated from disputes over land tenure. The research method used is normative juridical research discussing land tenure and land dispute resolution associated with law number 25 of 2007 through a statutory research approach (statute approach) and also using a conceptual approach (conceptual approach) while the legal materials used are types of primary legal materials, secondary legal materials, tertiary legal materials and using descriptive analysis methods. The results of research and discussion regarding the implementation of government policies based on the UUPMA concerning land tenure by investors. considered contrary to the Constitution and Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution, in that case it can weaken the free will of the state in the context of equalizing opportunities in obtaining land rights fairly. Regarding the settlement of disputes, it is stated in article 32 of Law No. 25 of 2007 concerning PMA, namely through deliberation and consensus first, if it has not been completed through arbitration or alternative dispute resolution, the next route is through the courts and the last one is through international arbitration or settlement. cross-border disputes such as ICSID, ICC, UNCITRAL and so on.

Keywords: *land tenure, dispute resolution, foreign investors.*

PENDAHULUAN

Tanah serta sumber daya agraria diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang diterbitkan pada 24 September 1960 ini diklaim sebagai payung hukum utama dalam pengaturan dan pengelolaan agraria di Indonesia. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai aparaturnan pertanahan menjalankan amanat dari UUPA diluar bidang sumber daya lainnya seperti hutan, air, udara, maupun juga pertambangan. Selain itu kedudukan BPN sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen (LPND) juga kurang memiliki *bargaining possition* ketika harus berhadapan dengan lembagalainnya.¹

Dampak globalisasi terhadap pembangunan suatu negara, telah memacu setiap negara untuk meningkatkan pertumbuhan ekonominya,

¹Tim Peneliti STPN Press, Penataan dan Pengelolaan Pertanahan Yang Mensejahterahkan Masyarakat, Yogyakarta, 2015, 2014, hal 203

**PENGUASAAN LAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL ASING**

(Moh. Ujang Rismi Hidayatullah)

salah satunya melalui penanaman modal asing sebagai suatu langkah pragmatis untuk mendorong kemajuan suatu bangsa tak terkecuali dengan Indonesia, untuk mempermudah dan memberikan service yang memuaskan bagi para investor yakni dengan dikeluarkannya Undang-Undang nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal (UUPM), semakin memberikan kemudahan bagi para Penanam Modal khususnya Penanam Modal Asing. Keterbukaan pemerintah kepada swasta terutama pihak asing atau para pemodal besar sangat signifikan, baik dalam produksi, konsumsi, perdagangan, dan eksploitasi sumber daya alam.²

Jauh sebelumnya sejarah dari investasi yang memberikan kemudahan kepada investor dengan cara memberikan hak monopoli pada swasta diprakarsai oleh pemerintahan kolonial, langsung dari instruksi Kerajaan Belanda. Hal ini disebabkan kerana adanya kemajuan di bidang industri di Negeri Belanda, sehingga pihak swasta dapat membangun perusahaan-perusahaan besar yang memiliki kemampuan untuk menyewa tanah dan mengupah para buruh. Dengan dikeluarkannya *Agrarische Wet* 1870 yang memberikan jaminan kepada pihak swasta untuk menanamkan modalnya dengan masa sewa selama 75 tahun.

Ketentuan tersebut mendorong investor asing berbondong-bondong menanamkan modalnya di Indonesia yang berdampak pada kemajuan negeri Belanda. Indonesia sebagai negeri jajahan sebenarnya yang menjadi negara penghasil bahan baku industri di Eropa, tempat mencari untung yang besar dengan penanaman modal asing, dan juga tempat sumber tenaga kerja yang murah dan tempat pemasaran produksi negara-negara dunia, Kepemilikan atas tanah telah menggeser masyarakat menjadi miskin sehingga tidak ada lagi lahan yang diolah untuk pertanian. Akhirnya, masyarakat dipekerjakan di lahan-lahan perkebunan yang dimiliki oleh kaumswasta.³

Kondisi petani sampai saat ini pun tidak jauh berbeda dibandingkan dengan zaman kolonialisme dimana petani masih sebagai objek eksploitasi, objek represi, dan objek hegemoni. Eksploitasi petani telah terjadi dalam berbagai cara produksi. Cara produksi yang eksploitatif ini, pada tingkat masyarakat, membangun apa yang biasa disebut sebagai diferensiasi sosial. Diferensiasi sosial adalah proses penggolongan di dalam masyarakat berdasarkan penguasaan terhadap alat-alat produksi dan modal, termasuk tanah. Watak dari kapitalisme di Indonesia yang tumbuh dan berkembang

²Puji Astuti Wulandari, Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Pasundan - Bandung, 2016, p. 46, hal 1

³Mohammed Ikhwan, ed. by Cecep Risnandar,; Federasi Serikat Petani Indonesia (FSPI), Jakarta, 2007, hal 3-4

dari negara, maka diferensiasi sosial yang terjadi selalu berhubungan dengan watak intervensi pemerintah terhadap masyarakatpedesaan.⁴

Pada sekitar tahun 1960-an awal (atau sekitar kurun 1961-1962) barulah dimulai proses nasionalisasi perkebunan asing yang dilakukan oleh pemerintahan Presiden Soekarno. Terjadi landreform pada tahun 1960 yang mengambil tanah dari Perusahaan Harrison, perusahaan perkebunan Inggris, dengan luas kurang lebih 4.000 hektar. Serta dikeluarkannya peraturan pengganti Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang batasan luas lahan pertanian yang dikenal dengan Undang-Undang Landreform.⁵

Penguasaan dan pengelolaan penguasaan sumber daya alam oleh negara berdasarkan Pasal 33 UUD 1945 yaitu soal perekonomian, sumber daya alam/agraria dan kesejahteraan sosial bertujuan untuk dipergunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat. Muhammad Hatta dalam Yance Arizona mengatakan bahwa pengertian dikuasai oleh negara di dalam Pasal 33 UUD 1945 sebagai dikuasai oleh negara berarti Pasal 33 UUD1945juga tidak menolak ide kompetisi diantara para pelaku usaha Asalkan kompetisi tersebut tidak meniadakan penguasaan oleh negara yang mencakup kekuasaan untuk mengatur (*regelendaad*), mengurus (*bestuursdaad*), mengelola (*beheersdaad*), dan mengawasi (*toezichthoudensdaad*) cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan/atau menguasai hajat hidup orang banyak untuk tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang tidak berarti bahwa negara sendiri menjadi pengusaha, usahawan atau ondernemer. Lebih tepat dikatakan bahwa kekuasaan negara terdapat pada membuat peraturan guna kelancaran jalan ekonomi, peraturan yang melarang pula penghisapan orang yang lemah oleh orang yangbermodal.⁶

Sengketa lahan dimulai sejak tidak berfungsinya UU No. 5 Tahun 1960, yang biasa dikenal dengan UUPA (Undang-undang Pokok Agraria), dalam menguatkan hak rakyat petani atas tanah, sementara itu, di pihak rakyat petani, kebutuhan akan tanah untuk usaha produksi, semakin meningkat karena jumlah penduduk yang bertambah. Tekanan penduduk berarti kebutuhan akan konsumsi yang semakin meningkat. Kenyataannya, rakyat petani yang telah bertahun-tahun menguasai tanah-tanah tersebut secara produktif tidak memperoleh jaminan kepastian hukum.Kebijakan pemerintah justru memberi kemudahan bagi dirinya dan modal besar untuk memperoleh lahan untuk industri mereka, walaupun harus beroperasi pada

⁴Noer Fauzi, *Petani Dan Penguasa : Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia*, Cetakan I: Insist, KPA Bekerja sama dengan Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999, hal 244

⁵Ikhwan.*Op.cit*, hal 5

⁶Y. Arizona, *Jurnal Konstitusi*, 8.3 (2011), 257–314. Hal 230- 290,

PENGUASAAN LAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL ASING

(Moh. Ujang Rismi Hidayatullah)

tanah-tanah produktif yang telah digarap rakyatpetani.⁷

Sengketa tanah merupakan salah satu sengketa yang ada antar rakyat dan rakyat dan juga dengan negara, hal ini tergambarkan dalam Aditjondro dalam Noer Fauzi Rahman mengatakan bahwa sengketa-sengketa yang mendasar, antara lain: Sengketa antar sistem ekonomi; Sengketa antar mayoritas-minoritas; Sengketa antar warga-negara versus negara; dan Sengketa antar sistem ekologi, sehingga sengketa tanah merupakan satu ciri pokok dalam perubahan struktural yang terjadi dalam kurun Orde Baru. Perubahan struktural pembangunan kapitalis, yang difasilitasi oleh suatu bangunan politik otoritarian (termasuk hukum).⁸

Pada masa Presiden Suharto berkuasa, pemerintah mengeluarkan Peraturan Nomor 10 Tahun 1961 dimana diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya dan melalui Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1970 secara resmi membubarkan Pengadilan Land Reform, dan semua kasus sengketa kepemilikan tanah diserahkan ke pengadilan negeri. Direktorat Jenderal Agraria dalam Departemen Dalam Negeri mempertahankan redistribusi tanah sebagai sebuah kategori administrasi untuk satu jenis khusus dari skema pendaftaran tanah yang status awalnya adalah tanah negara.

Setelah Suharto dipilih kembali oleh MPR RI untuk kelima kalinya di tahun 1988 BPN ditingkatkan statusnya dari Direktorat Jenderal menjadi sebuah badan yang menangani sektor pertanahan secara nasional, melalui Kepres Nomor 26 Tahun 1988 dimana dasar pertimbangannya adalah sebagai berikut:

- a) “bahwa dalam pelaksanaan pembangunan nasional, adanya kebutuhan, penguasaan, dan penggunaan tanah pada umumnya termasuk untuk kepentingan pembangunan dirasakan makin meningkat;” dan
- b) “bahwa dengan meningkatnya kebutuhan, penguasaan, dan penggunaan tanah terutama untuk kepentingan pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a, meningkat pula permasalahan yang timbul di bidangpertanahan”

Kemudian berdasarkan Keputusan Presiden No. 26/ 1988 pasal 3 Badan Pertanahan Nasional menyediakan layanan-layanan dalam kebijakan penggunaan tanah terkait dengan perencanaan ruang, mengatur survei, pemetaan dan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, memberikan berbagai hak tanah, dan mengembangkan hukum dan regulasi tanah.

⁷Fauzi, *Op.Cit*, hal 6

⁸*Ibid*,

Kebijakan paling penting yang dihasilkan BPN dalam konteks memperdalam rejim kebijakan tanah untuk pembangunan adalah ijin lokasi. Ijin lokasi diberikan untuk menyederhanakan prosedur-prosedur bagi investasi asing dan domestik diatur melalui Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1993 mengenai tatacara penanaman modal. Ijin lokasi secara resmi dimaksudkan untuk menjalankan tiga fungsi sebagai berikut:⁹

- i. instrumen pengambilalihan tanah sebelum hak-hak tanah yang lebih permanen diberikan oleh BPN;
- ii. ijin untuk menggunakan tanah yang cocok untuk perencanaan ruang dengan detail yang sudah ada; dan
- iii. ijin untuk memindah hak-hak tanah yang melekat dengan tanah yang sudah ada dan tercakup dalam ijin (Badan Pertanahan Nasional 1998:156) Tujuan dari kebijakan ijin lokasi adalah untuk melayani para investor untuk mendapatkan tanah, meskipun tanah-tanah tersebut dimiliki oleh penduduk lokal.

Jika sebuah ijin lokasi diberikan BPN kepada satu badan usaha perumahan (developer), pihak-pihak lain tidak diperbolehkan untuk membeli atau membangun tanah yang tercakup dalam ijin area, terkecuali bila mereka mendapatkan ijin dari pemegang hak ijin lokasi yang resmi. Selama lima tahun, dari tahun 1993 s/d 1998.

Arah pembangunan tersebut mengesampingkan kehidupan masyarakat kecil yang memiliki lahan terbatas demi kelangsungan hidup, di satu sisi lain investasi asing terus didorong masuk ke Indonesia, bahkan untuk jangka waktu yang sangat lama. Eksploitasi kekayaan alam yang terkandung di bumi Indonesia ini, lebih berpihak pada investor, namun belum berefek pada kesejahteraan masyarakat. Eksploitasi sumber daya alam yang berdurasi sangat lama berpotensi habisnya cadangan sumber daya alam dan kerusakan alam yang ditimbulkannya yang sulit untuk direhabilitasi/direklamasi setelah pasca selesainya usaha penambangan tersebut.¹⁰

pemerintahan yang terlalu berfokus pada pembangunan sehingga menghasilkan sektoralisme¹¹ pengelolaan agraria ini telah memicu munculnya banyak permasalahan diantaranya adalah sengketa lahan (konflik agrarian).

Aturan yang terkait penguasaan lahan adalah sebagai berikut:

⁹*Ibid*, hal 64-68

¹⁰*Ibid*, hal 198-199

¹¹*Ibid*, hal 188

**PENGUASAAN LAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL ASING**

(Moh. Ujang Rismi Hidayatullah)

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan penjabaran dari amanah Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 - untuk memudahkan investor asing yang akan masuk ke Indonesia;
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.¹²

Dari uraian diatas dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Konsep Penguasaan Lahan Terkait Penanaman Modal Asing Secara Langsung (Foreign Direct Investment) di Indonesia?
2. Bagaimana Penyelesaiannya Jika Terjadi Sengketa Lahan antara Investor Dengan Masyarakat Setempat Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian memegang peranan yang sangat penting dalam kegiatan penelitian dan penyusunan suatu karya ilmiah. Dengan metode penelitian akan terlihat jelas bagaimana suatu penelitian itu dilakukan.¹³ Metode Penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya¹⁴. Metode penelitian yang digunakan oleh penulis sebagai pedoman dalam memperoleh data-data yang akurat dalam membuat proposal penelitian ini adalah yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif ini adalah penelitian yang berdasarkan bahan-bahan hukum yang fokus pada membaca dan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktriner, juga

¹²Puji Astuti Wulandari. *Op. cit*, hal 1-2

¹³Suratman, Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 106

¹⁴ Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2002, hlm. 1.

disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum lain. Dikatakan sebagai penelitian kepustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada diperpustakaan.¹⁵ Dalam penelitian ini membahas mengenai Penguasaan lahan dan Penyelesaian Sengketa Lahan dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing.

Mengenai isu yang akan dibahas penulis menggunakan beberapa pendekatan penelitian yang akan digunakan untuk mendapatkan informasi dan berbagai aspek lainnya, maka penulis menggunakan pendekatan antara lain menggunakan Pendekatan Perundang-Undangan (*Satute Approach*) Pendekatan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan isu hukum yang akan dibahas. Adapun diantaranyaialah pendekatan terhadap Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal Asing, dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu mengacu pada konsep kekayaan Intelektual. Jenis bahan hukum yang digunakan adalah Bahan Hukum Primer Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan,¹⁶ Bahan Hukum Sekunder yaitu Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, yang terdiri dari penjelasan peraturan perundang-undangan, rancangan undang-undang, naskah akademik, doktrin dan pendapat ahli yang tertuang dalam buku dan dapat juga diperoleh dari hasil penelitian yang bersumber dari seluruh publikasi yang berhubungan dengan hukum terkhusus tentang hukum Penanaman Modal Asing seperti jurnal hukum, pendapat ahli, buku-buku tentang hukum, yang bertujuan untuk memberikan literasi kepada peneliti agar lebih mudah mengkaji dan menganalisis terkait isu hukum yang diteliti, dan Jenis Bahan Hukum Tersier Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan suatu penjelasan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Dari bahan hukum yang sudah terkumpul, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penulis menggunakan metode analisis deskriptif, yaitu dengan cara menguraikan dan menafsirkan data untuk mendapatkan penjelasan yang sistematis. Pendeskripsian ini dilakukan untuk menentukan isi atau makna bahan hukum yang disesuaikan dengan pokok-pokok permasalahan yang ada. Dari data-data yang sudah

¹⁵ Suratman, H dan Philips Dillah, *Op.Cit*, hal. 51.

¹⁶*Ibid*,

(Moh. Ujang Rismi Hidayatullah)

terkumpul tersebut, baik yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan kemudian dilakukan analisis deskriptif kualitatif yaitu analisis yang menggambarkan suatu keadaan yang sebenarnya mengenai fakta-fakta tertentu.

PEMBAHASAN

Bagaimana Konsep Penguasaan Lahan Terkait Penanaman Modal Asing Secara Langsung (*Foreign direct investment*) di Indonesia.

1) Konsep Penguasaan Lahan Terkait Penanaman Modal asing Secara Langsung

Menurut ketentuan Hukum Tanah Nasional, perusahaan yang berstatus badan hukum Indonesia termasuk PT PMA (Penanaman Modal Asing) dapat menguasai tanah sesuai dengan peruntukannya dengan hak-hak sebagai berikut :

1. Hak Guna Bangunan (HGB) untuk perumahan, industri, dan lainlain dalam rangka fungsi tanah sebagai wadah
2. Hak Guna Usaha (HGU) untuk pertanian, perikanan, perkebunan dan peternakan
3. Hak Pakai (HP) untuk keperluan pertanian maupun non-pertanian.
4. Hak Pengelolaan (HPL) khusus untuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang 100% sahamnya dimiliki negara yang penguasaan tanahnya tidak terbatas pada penggunaan untuk keperluan sendiri akan tetapi dimaksudkan untuk menyerahkan bangunan dan tanah kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang HPL, meliputi segi-segi penggunaan, jangka waktu dan keuangan.

Dari hak-hak yang disebutkan diatas, hak atas tanah yang penting untuk diketahui untuk pelaku penanaman modal dan diatur dalam UUPM adalah HGU, HGB dan HP.

a. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 UUPA, HGU adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan dengan luas paling sedikit 5 hektar serta hak ini pun dapat beralih kepada pihak lain dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.¹⁷

b. Hak Guna Bangunan

HGB tidak mengenai tanah pertanian oleh karena itu se lain atas tanah yang diklilasai langsung oleh negara, dapat pula diberikan atas tanah

¹⁷ 7 Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan *Ibid*, hal. 33

Hak Milik seseorang.¹⁸ oleh negara, dapat pula diberikan atas tanah Hak Milik seseorang. " Ketentuan mengenai HGB tersebut diatur dalam Pasal 35 UUPA.

c. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 UUPA HP adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang mana penggunaannya untuk keperluan pertanian dan non pertanian (hunian, perkantoran) dengan memperhatikan aspek Rencana Umum Tata Ruang Daerah (RUTRD) setempat.¹⁹ Menurut Pasal 41 ayat (2) UUPA

Berdasarkan perbandingan diatas dapat dilihat bahwa UUPM tidak mengubah Iembaganya, dan juga tidak mengubah pembatasan jangka waktu pemberiannya, sebagaimana yang disediakan dan ditetapkan perhitungannya dalam UUPA. Perbedaan yang terdapat dalam UUPA dengan UUPM adalah apabila dalam UUPA pemberian perpanjangan jangka waktunya dan pembaharuan haknya dilakukan secara bertahap sedangkan UUPM memberikan hal tersebut secara sekaligus. Jangka waktu yang panjang tersebut dapat dikatakan masuk di aka I karena dalam beberapa kegiatan penanaman modal membutuhkan jangka waktu yang cukup lama untuk mendapatkan keuntungannya.

Persyaratan bagi kegiatan penanaman modal yang dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus yang terdapat dalam Pasal 22 ayat (2) UUPM 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 jangka pengembalian modal dalam jangka panjang sesuai dengan jenis kegiatan penanaman modal yang dilakukan;
- c. Penanaman modal yang tidak memerlukan area yang luas: (yang dimaksud dengan "area yang luas" adalah luas tanah yang diperlukan untuk kegiatan penanaman modal dengan mempertimbangkan kepadatan penduduk, bidang usaha, alau jenis usaha yang dilenlukan dengan peraturan perundang-undangan)
- d. Penanaman modal dengan hak atas tanah negara; dan
- e. Penanaman modal tidak mengganggu rasa keadi Ian masyarakat dan tidak merugikan kepentingan umum.

Berdasarkan Pasal 22 ayat (3) UUPM, hak atas tanah yang telah disebutkan diatas baru dapat diperbaharui apabila setelah dilakukan evaluasi,

¹⁸ Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Ibid* hal. 36.

¹⁹ *Ibid*, hal. 101

**PENGUASAAN LAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL ASING**

(Moh. Ujang Rismi Hidayatullah)

tanah tersebut masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak. Menurut Pasal 22 ayat (4) UUPM bahwa pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang diberikan sekaligus di muka dan dapat diperbaharui tersebut dapat dihentikan atau dibatalkan oleh Pemerintah jika perusahaan penanaman modal menelantarkan tanah, merugikan kepentingan umum, menggunakan atau memanfaatkan tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian hak atas tanahnya, serta melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

**2) Perubahan Pasal Mengenai Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007
Tentang Penanaman Modal Asing Terkait Kebijakan Pertanahan
Oleh Mahkamah Konstitusi**

Uji materi terhadap enam pasal UU Penanaman Modal diajukan oleh sejumlah lembaga swadaya masyarakat, antara lain Perhimpunan Bantuan Hukum dan Hak Asasi Manusia Indonesia (PBHI), Wahana Lingkungan Hidup (Walhi), serta 22 pemohon perseorangan yang terdiri atas buruh, petani, dan pedagang tradisional yang diwakili kuasa hukum dari Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia (YLBHI).²⁰

Salah satu hal yang menjadi perhatian dalam sidang uji materi tersebut adalah mengenai kebijakan pertanahan dalam UUPM yang terdapat dalam Pasal 22 ayat (1) sampai dengan ayat (5). Pada akhirnya Mahkamah Konstitusi (MK) menyatakan bahwa sebagian ketentuan Pasal 22 UUPM bertentangan dengan konstitusi yang mana hal tersebut disampaikan dalam sidang pengucapan putusan perkara 21 -22/PUU-V/2007, Selasa (25/3), di Ruang Sidang MK.²¹

Bagian dari Pasal 22 UUPM yang bertentangan dengan UUD 1945, yaitu Pasal 22 ayat (1) sepanjang menyangkut kata-kata "di muka sekaligus" dan "berupa" dan Pasal 22 ayat (2) sepanjang menyangkut kata-kata "di muka sekaligus" dan Pasal 22 ayat (4) sepanjang menyangkut kata-kata "sekali-gus di muka" juga dinyatakan bertentangan dengan UUD 1945.²²

Banyak ahli yang memberikan keterangan dalam sidang uji materi ini baik dari pihak pemohon maupun dari Pemerintah. Salah satunya untuk ahli dari bidang Agraria diwakili oleh Kurnia Toha, S.H., LL.M., " Pada kesempatannya untuk memberikan keterangan telah dikemukakan bahwa perhitungan jangka waktu pemberian Hak atas Tanah yang terdapat dalam

²⁰ Tri Wibowo Santoso. "UU Penanaman Modal Asing Abaikan Rakyat Miskin", diakses tanggal 20 November 2021.

²¹ Luthfi Widagdo Eddyono, "Sebagian Ketenluon UU Penanaman Modal Bertentangan Dengan UU Konstitusi",

²² *Ibid.*,

UUPM tidak berbeda dengan yang terdapat dalam UUPA." Namun Mahkamah Konstitusi tetap berpendapat bahwa uji materiil dari Undang-Undang Penanaman Modal ini adalah terhadap Undang-Undang Dasar 1945 bukan terhadap Undang-Undang lainnya." Selain itu Mahkamah Konstitusi membatalkan Pasal 22 tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut :²³

1. kewenangan negara dalam pencabutan atau pembatalan hak atas tanah dalam kegiatan penanaman modal sangat terbatas karena alasan pencabutan atau pembatalan hak atas tanah ditentukan secara limitatif dalam Pasal 22 ayat 4 sehingga negara tidak lagi bebas menjalankan kehendaknya untuk menghentikan atau tidak memperpanjang hak-hak atas tanah jika diberikan perpanjangan Hak atas Tanah diberikan di muka sekaligus.
2. Pemberian dan perpanjangan hak-hak atas tanah yang diberikan sekaligus di muka tersebut juga menghambat negara untuk melakukan pemerataan kesempatan dalam memperoleh hak-hak atas tanah secara adil yang mana alasan tersebut di atas tidak termasuk salah satu alasan yang dapat digunakan oleh negara untuk menghentikan atau membatalkan hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 ayat (4). Dengan demikian, sebagian dari kewenangan negara untuk melakukan tindakan pengelolaan (*beheersdaad*), dalam hal ini kewenangan untuk melakukan pemerataan kesempatan untuk mendapatkan hak-hak atas tanah secara lebih adil dan lebih merata, menjadi terhalang.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Pasal 22 dinyatakan bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 khususnya pasal 33 ayat (3)" dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. 24 Sehingga bunyi Pasal 22 diubah menjadi sebagai berikut.

Pasal 22

- (1) *Kemudahan pelayanan dan lalau perizinan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a dapat diberikan dan diperpanjang dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanam modal*
- (2) *Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Ayal (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;*

²³ Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21-22IPUU-V/2007, hal. 209.



**PENGUASAAN LAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL ASING**

(Moh. Ujang Rismi Hidayatullah)

- (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 rasa keadilan masyarakat merugikan kepentingan umum. mengganggu dan lidak 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 kelentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.*

Usai sidang Wakil Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) Yu'san mengatakan bahwa pasa 1 22 ayat 1 dan 2 ini akan diganti bahasanya dengan menggunakan acuan yang ada pada UU Agraria. Dapat dilihat bahwa kebijakan pertanahan yang terdapat dalam UUPM kembali kepada UUPA walaupun pada dasarnya sedari awal kebijakan pertanahan dalam UUPM tidak bertentangan dengan UUPA.

Apabila kita tarik pendapat bahwa ketentuan dalam UU Penanaman Modal yang tidak jauh berbeda/sama dengan UUPA namun dikatakan telah melanggar Undang-Undang Dasar 1945 maka kita dapat mengatakan bahwa UUPA pun sebenarnya bertentangan dengan UUD 1945 padahal telah diketahui dan diakui bahwa UUPA merupakan pengejawantahan nilai dari Pasal 33 UUD 1945. Dapat dilihat pula bahwa ketentuan perundangundangan yang terdapat dalam UUPA harus diubah dalam rangka mengikuti perkembangan zaman. Apabila semua Undang-Undang yang berkaitan dengan UUPM harus diubah maka UUPA pun merupakan salah satu undang-undang yang harus dirubah.

Bagaimana Penyelesaiannya Jika Terjadi Sengketa Lahan Antara Investor Dengan Masyarakat Setempat Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing. ?

1. Penyelesaian Sengketa Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing.

Dalam penanaman modal asing, besar kemungkinan terjadi perselisihan atau sengketa antara pihak penanam modal asing dengan pihak nasional. Perselisihan atau sengketa tersebut harus mendapatkan penyelesaian. Penyelesaian sengketa menurut Richard L. Abel adalah “Pernyataan publik mengenai tuntutan yang tidak selaras (inconsistent claim) terhadap sesuatu yang bernilai”²⁴ Untuk mengantisipasi terjadinya perselisihan antara pihak nasional dengan pihak asing di bidang penanaman modal tersebut, Pemerintah Indonesia telah meratifikasi International Convention on The Settlement of Dispute (ICSID) melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1968 tentang Penyelesaian perselisihan antara negara dan warga negara asing mengenai penanaman modal.

Dalam penanaman modal antara Negara dan Warga Negara Asing mengenai Penanaman Modal pasti ada suatu sengketa atau permasalahan, jika terjadi sengketa maka melalui penyelesaian lembaga arbitrase. Penyelesaian melalui lembaga arbitrase di Indonesia diawali pada tahun 2007 dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1968 tentang Persetujuan atas Konvensi tentang Penyelesaian Perselisihan antara Negara dan Warga Negara Asing mengenai Penanaman Modal. Diundangkannya Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 merupakan suatu bentuk ratifikasi dari Konvensi International Centre for the Settlement of Investment Disputes between States and Nationals of other States (ICSID). Meskipun telah ada ketentuan yang mengaturnya, namun dibentuk juga peraturan yang mengatur masalah arbitrase yaitu Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase (selanjutnya disingkat Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999).

Konvensi ICSID mengakui hak individu untuk menjadi pihak dihadapan arbitrase ICSID. Namun hanya untuk sengketa di bidang penanaman modal dan Negara dari Individu yang bersangkutan telah menjadi anggota Konvensi ICSID (Konvensi Washington 1965). Dengan meratifikasi konvensi tersebut, Pemerintah Indonesia berupaya untuk memberikan rasa aman bagi Investor asing yang menanamkan modalnya di Indonesia sehingga citra Indonesia di mata Internasional menjadi baik. Pasal 32 Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal secara garis besar menyatakan cara penyelesaian sengketa di bidang penanaman modal dilakukan dengan melalui cara sebagai berikut:

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Musyawarah dan Mufakat

Musyawarah dan mufakat merupakan cara penyelesaian sengketa

²⁴ Huala Adolf, 2005, Hukum Perdagangan Internasional, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlmn, 5.

**PENGUASAAN LAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL ASING**

(Moh. Ujang Rismi Hidayatullah)

yang dapat dikatakan sebagai khas Indonesia, dan sesuai dengan Pancasila. Apabila cara ini ditempuh, maka tidak ada pihak yang kalah dan menang. Kedua belah pihak yang bersengketa duduk bersama, membicarakan pokok sengketa untuk menghasilkan kesepakatan yang dirasa adil bagi keduanya. Hal ini selaras dengan sifat bangsa Indonesia yang pada umumnya cenderung menghindari konflik terbuka.²⁵

2. Penyelesaian Sengketa Melalui ADR / Arbitrase

Alternatif penyelesaian sengketa menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. ADR merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan (ordinary court) melalui proses negoisasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.

Cara penyelesaian sengketa dibidang investasi melalui Arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa yang populer dibidang investasi dan hampir semua negara memilih cara penyelesaian sengketa penanaman modal melalui Arbitrase. Hal ini karena penyelesaian melalui arbitrase dirasakan lebih praktik, cepat, murah. Di samping itu, karena arbitrase memiliki kelebihan atau keunggulan yang tidak dimiliki peradilan umum yaitu pertama kebebasan, kepercayaan, dan keamanan, yaitu memberikan kebebasan otonomi yang sangat luas kepada para pelaku bisnis (pihak yang bersengketa) dan memberikan rasa aman terhadap keadaan tak menentu atau kepastian berkenaan dengan sistem hukum yang berbeda serta terhadap kemungkinan putusan yang berat sebelah. Keunggulan kedua yaitu keahlian arbiter, yaitu para arbiter merupakan orang-orang yang mempunyai keahlian besar mengenai permasalahan yang disengketakan. Keunggulan yang ketiga yaitu, Cepat dan hemat biaya, yaitu proses pengambilan keputusan cepat, tidak terlalu formal dan putusannya bersifat final dan banding. Permasalahan baru muncul jika pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela. Keunggulan yang keempat, yaitu bersifat confidential, yaitu arbitrase bersifat rahasia dan tertutup, oleh karenanya pemeriksaan dilakukan dalam sidang tertutup termasuk pengucapan keputusannya. Keunggulan yang kelima yaitu, bersifat non preseden, artinya putusan arbitrase tidak mempunyai preseden, maka mungkin saja dengan masalah yang sama dihasilkan putusan arbitrase yang berbeda di masa datang.²⁶ Keunggulan keenam yaitu independen, artinya pemeriksaan

²⁵ Rustanto, Hukum Nasionalisasi Modal Asing, Kuwais, Jakarta Timur, 2012, hlm. 253.

²⁶ Ridwan Khairandy, Nandang Sutrisno dan Jawahir Tontowi, Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia, Gama Media, Yogyakarta, 1999, hlm. 149-151.

arbitrase dilakukan oleh para arbiter yang dipilih oleh kedua belah pihak dan dalam memberikan putusannya arbiter tidak dipengaruhi oleh pihak luar termasuk pemerintah. Keunggulan ketujuh yaitu final dan binding, artinya putusan arbitrase merupakan putusan terakhir yang mengikat parapihak dan mempunyai kekuatan hukum tetap, dimana atas keputusan tersebut tidak dapat banding. Keunggulan yang kedelapan yaitu kepekaan arbiter artinya arbiter menerapkan hukum yang berlaku dalam menyelesaikan masalah dan akan lebih memberikan perhatian privat terhadap keinginan, realitas, dan praktik para pihak. Untuk memperkuat keberadaan lembaga arbitrase sebagai alternatif penyelesaian sengketa khususnya didalam penanaman modal, Pemerintah Indonesia telah meratifikasi Convention on the Settlement of Investment Disputes between States and Nationals of otherstates dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1968.²⁷

3. Penyelesaian sengketa Lahan antara pemerintah dengan penanam modal dalam negeri, sengketa diselesaikan melalui arbitrase ataupun pengadilan.

Penyelesaian sengketa investasi melalui pengadilan dilakukan apabila cara penyelesaian sengketa melalui musyawarah dan mufakat tidak tercapai. Cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan kurang dirasakan adil dan kurang dipercaya oleh investor. Para investor cenderung menganggap cara penyelesaian melalui pengadilan tidak efektif dan efisien sehingga menimbulkan ketidakpuasan.

4. Penyelesaian sengketa Lahan antara pemerintah dengan penanam modal asing diselesaikan melalui Arbitrase Internasional yang disepakati

Huala Adofl menyatakan, bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 32 Piagam PBB ada beberapa metode yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa yang berkaitan dengan penanaman modal asing yaitu melalui negosiasi, penyelidikan, mediasi, konsiliasi, arbitrase, pengadilan nasional dan internasional, badan-badan regional, dan cara damai lainnya yang para pihak sepakati.²⁸ Lebih lanjut menurut Beliau bahwa pengadilan nasional adalah forum yang paling tepat dalam menyelesaikan sengketa. Negara berkembang umumnya berpendirian bahwa wewenang mengadili sengketa di bidang ekonomi (termasuk penanaman modal) berada pada pengadilan nasional dari negara yang bersangkutan.

²⁷ Ida Bagus Rahmadi Supancana, Kerangka Hukum dan Kebijakan Investasi Langsung di Indonesia, Cetakan Pertama, Ghalia Indonesia, Bogor, 2006, hlm. 8

²⁸ Huala Adolf, Hukum Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal, Keni Media, Bandung, 2011, hlm. 2.

**PENGUASAAN LAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL ASING**

(Moh. Ujang Rismi Hidayatullah)

Arbitrase merupakan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan umum yang mempunyai kelebihan sebagai berikut:

1. Pihak yang bersengketa dapat menghindari dari proses yang memakan waktu dan dana disebabkan oleh hal-hal prosedural dan administratif.
2. Pihak yang bersengketa dapat memilih arbiter yang memiliki pengetahuan, pengalaman serta latar belakang yang relevan dengan masalah yang disengketakan²⁹

Selain Arbitrase ICSID, Arbitrase ICC (International Chamber of Commerce) juga dapat menjadi pilihan. Indonesia sendiri sudah meratifikasi New York Convention on Recognition and enforcement of Foreign Arbitral Award of 1958. Sementara itu, penyelesaian melalui BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) juga dapat dilakukan. Untuk dapat menyelesaikan sengketa melalui Arbitrase, biasanya para pihak merumuskan dalam klausul arbitrase pada perjanjian yang mereka buat, baik dalam bentuk *pactum de compromi tendo* maupun dalam bentuk akta kompromis.³⁰ Penyelesaian sengketa di bidang penanaman modal adalah melalui musyawarah mufakat, Pengadilan, ADR (Negosiasi, Mediasi dan Konsiliasi) ataupun Arbitrase. Khusus untuk sengketa antara Penanam modal asing dengan Pemerintah Negara Indonesia diselesaikan melalui Arbitrase Internasional ICSID (International Convention on The Settlement of Dispute) ataupun ICC (International Chamber of Commerce).

Apabila Negara, c.q. Pemerintah, menghentikan atau membatalkan hak-hak atas tanah (HGU, HGB, dan HP) yang dapat diperpanjang di muka sekaligus itu di mana kemudian tindakan itu dipersoalkan seara hukum oleh pihak penanam modal maka berarti telah terjadi sengketa penanaman modal antara Pemerintah dan penanam modal. Untuk perusahaan penanam modal dalam negeri akan ditempuh jalan arbitrase yang apabila tidak disepakati akan ditempuh penyelesaian melalui 'Pengadilan sedangkan untuk perusahaan penanam modal asing akan ditempuh jalan arbitrase internasional. Menurut pendapat Mahkamah Konstitusi, hal tersebut melemahkan kedaulatan rakyat di bidang ekonomi karena arbitrase adalah sarana penyelesaian sengketa antarpihak-pihak yang sederajat berarti, dengan kata lain, tindakan negara tersebut oleh Pasal 32 Ayat (4) UU Penanaman Modal secara implisit dikualifikasikan sebagai tindakan subjek hukum perdata biasa (*de jure gesliones*) yang kedudukannya sederajat dengan penanam modal. Seharusnya klausul penyelesaian sengketa melalui arbitrase dicantumkan dalam rumusan kontrak, kasus demi kasus, bukan dalam perumusan undang-undang yang berlaku umum dan bersifat

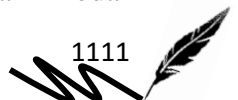
²⁹ Dhaniswara K.Hardjono, 2006, *Pemahaman Hukum Bisnis Bagi Pengusaha*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 70

³⁰ *Ibid*, h. 72.

permanen yang justru mempersulit Pemerintah sendiri dan juga mencerminkan ketidakpercayaan terhadap institusi peradilan di Indonesia yang dilegalisasikan secara permanen oleh pembentuk undang-undang.

Dari dua pembahasan tersebut maka, dapat disimpulkan bahwa Konsep penguasaan tanah di Indonesia terkait penanaman modal asing langsung (*Foreign Direct Investmen*) berdasarkan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yaitu Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 yang berisi tentang kebijakan pemerintah indonesia dalam memberi insentife ataupun service terhadap penanaman modal asing dalam rangka peluasan usaha ataupun penanaman modal baru yang berupa pemberian penguasaan Hak Atas Tanah yang diperbolehkan. Yang pertama adalah Hak Guna Usaha, yang kedua adalah Hak Guna Bangunan, yang ketiga Hak Pakai. dari tiga Hak Yang diberikan Oleh pemerintah terkait penanaman modal asing harus sesuai dengan peruntukannya dari macam-macam hak tersebut, dan diharuskan mendatangkan kemanfaatan terhadap negara penerima modal dikuatkan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing. Dalam hal pemberlakuan pasal 22 ayat (1-4) Tahun 2007 UUPM dibatalkan melalui yudicial review atau putusan MK nomor 21-22/PUU-V/2007, karena dianggap bertentangan dengan Konstitusi dan pasal 33 ayat (3) UUD 1945, MK berpendapat hal tersebut dapat melemahkan kehendak bebas negara dalam rangka melakukan pemerataan kesempatan dalam memperoleh hak-hak atas tanah secara adil yang mana alasan tersebut di atas tidak termasuk salah satu alasan yang dapat digunakan oleh negara untuk menghentikan atau membatalkan hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 ayat (4). Dengan demikian, sebagian dari kewenangan negara untuk melakukan tindakan pengelolaan (*beheersdaad*), dalam hal ini kewenangan untuk melakukan pemerataan kesempatan untuk mendapatkan hak-hak atas tanah secara lebih adil dan lebih merata, menjadi terhalang.

Tersambung dari hal penguasaan tanah oleh penanaman modal asing tentunya tidak dapat dipisahkan dengan keberadaan konfli yang wujudnya adalah sengketa. meskipun setiap penanam modal asing yang menanamkan modalnya di Indonesia telah mempunyai kepastian hukum terkait pelaksanaan penanaman modal asing di Indonesia tentunya terbesit tentang tentang kewaspadaan terhadap sesuatu hal buruk yang tidak diinginkan terjadi. terlepas dari hal tersebut pastinya ada oknum-oknum nakal yang menyebabkan sengketa tersebut absolute wujudnya, yang pasti akan menimbulkan keraguan bagi penanam modal asing untuk menanamkna modalnya di Indonesia, hal tersebut akan berdampak buruk terhadap dunia penanaman modal di Indonesia yang berupa tidak adanya penanam modal



**PENGUASAAN LAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL ASING**

(Moh. Ujang Rismi Hidayatullah)

asing yang menanamkan modalnya di Indonesia, meskipun penanam modal asing dibentengi oleh kepastian hukum tentang penanaman modal di Indonesia. apabila timbul sengketa pastinya ada cara penyelesaian terjadinya sengketa. berdasarkan undang-undang nomor 25 tahun 2007 penyelesaian sengketa terkait penanaman modal asing terdapat 4 cara yaitu : pertama melalui Musyawarah/Mufakat, kedua melalui ADR / Arbitrase, ketiga penyelesaian melalui Litigasi (Pengadilan), ke empat melalui arbitrase Internasional. dari empat macam penyelesaian sengketa menurut UU no 25 Tahun 2007, dominan penyelesaian sengketa yang ditempuh antara negara dengan penanam modal asing adalah melalui jalur non Litigasi dibandingkan penyelesaian sengketa melalui jalur Litigasi, lebih pastinya melalui Arbitrase. Jalur tersebut lebih diminati oleh penanam modal asing karena cara penyelesaiannya dianggap lebih efisien terkait biaya, waktu, putusan lebih cepat dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui jalur Litigasi yang memakan banyak waktu, biaya, dan putusnya sampai tahapan-tahapan persidangan hingga selesai.

KESIMPULAN

Penguasaan lahan yang dapat dikuasai oleh penanam modal asing adalah berupa pemberian Hak Atas Tanah, sebagai salah satu cara untuk menarik penanam modal asing agar menanamkan modalnya di Indonesia dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakat Indonesia. Penguasaan Hak Atas Tanah yang diberikan oleh negara kepada penanam modal asing adalah berupa Hak Atas Tanah meliputi Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). Penguasaan Hak Atas Tanah tersebut, disebutkan dalam pasal 22 ayat 1 UU No 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal Asing, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21-22/PUU-V/2007 pemberlakuan pasal 22 ayat 1,2 dan 4 dinyatakan bertentangan dengan ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dikembalikan pemberlakuan tentang penguasaan Hak Atas Tanah Oleh PMA yang bersangkutan dengan Jangka Waktu Perizinan penguasaan tanahnya kepada ketentuan peraturan pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Penyelesaian Sengketa penanam Modal berdasarkan Pasal 32 Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal secara garis besar menyatakan bahwa penyelesaian sengketa di bidang penanaman modal dilakukan dengan melalui cara musyawarah dan mufakat, Namun jika tidak selesai melalui penyelesaian sengketa arbitrase, APS (alternatif

penyelesaian sengketa) jika tak kunjung menemukan titik temu penyelesaian sengketa yang terjadi maka melalui pengadilan. Sedangkan dalam hal penyelesaian sengketa yang terjadi antara pemerintah dan penanam modal asing maka apabila musawarah dan mufakat tidak tercapai penyelesaiannya, maka dapat dilakukan melalui Arbitrase Internasional atau Lembaga Penyelesaian Sengketa Lintas Negara, seperti SIAC (Singapore INTERNATIONAL Arbitration Centre), ISCID (The International Centre For Settlement of Invesmen Dispute, WIPO Arbitration Centre, ICC (International Chamber of Commerce, LCIA (The London Court of International Arbitration. Sesuai dengan kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam klausula perjanjian. Lembaga yang menangani sengketa lintas negara ini hadir akibat refleksi perkembangan dunia yang semakin mengglobal sehingga dibutuhkan mekanisme penyelesaian sengketa yang netral dan efektif. Karena dianggap lebih cepat dan efisien terkait biaya, waktu dan putusan sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Suratman, Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, 2014
- Tim Peneliti STPN Press, *Penataan dan Pengelolaan Pertanahan Yang Mensejahterahkan Masyarakat*, Yogyakarta, 2015, 2014, hal 203.
- Puji Astuti Wulandari, *Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Pasundan - Bandung*, 2016, p. 46, hal 1
- Mohammed Ikhwan, ed. by Cecep Risnandar, : *Federasi Serikat Petani Indonesia (FSPI)*, Jakarta, 2007, hal 3-4
- Noer Fauzi, *Petani Dan Penguasa : Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia*, Cetakan I, : Insist, KPA Bekerja sama dengan Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999, hal 244
- Y. Arizona, *Jurnal Konstitusi*, 8.3 (2011), 257–314. Hal 230- 290,
- Suratman, Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 106
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2002, hlm. 1.
- Tri Wibowo Santoso. "UU Penanaman Modal Asing Abaikan Rakyat Miskin", diakses tanggal 20 November 2021.
- Luthfi Widagdo Eddyono, "Sebagian Ketenluon UU Penanaman Modal Bertentangan Dengan UU Konstitusi" ,
Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21-22IPUU-V/2007, hal. 209.



**PENGUASAAN LAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL ASING**

(Moh. Ujang Rismi Hidayatullah)

Huala Adolf, 2005, *Hukum Perdagangan Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 5.

Ida Bagus Rahmadi Supancana, *Kerangka Hukum dan Kebijakan Investasi Langsung di Indonesia*, Cetakan Pertama, Ghalia Indonesia, Bogor, 2006, hlm. 8

Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal*, Kencana Media, Bandung, 2011, hlm. 2.

Dhaniswara K. Hardjono, 2006, *Pemahaman Hukum Bisnis Bagi Pengusaha*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 70

Tesis dan Jurnal

Ginting Budiman, *Hukum Investasi, Perlindungan Pemegang Saham Minoritas Dalam Perusahaan Penanaman Modal Asing*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2007.

Harjono K. Dhaniswara, *Hukum Penanaman Modal*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Website

Pokok-Pokok-Pengaturan-Penanaman-Modal-Di-Indonesia_2016_SA.pdf
https://www.mkri.id/public/content/persidangan/putusan/putusan_sidang_Putusan%20122%20PUU%20V%202007%20Baca%2025%20Maret%202008_ASLI2.pdf

http://repository.um-surabaya.ac.id/2180/3/BAB_2.PDF

<https://dpmpstp.bantenprov.go.id/Berita/topic/810>

Perundang - undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015

UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;

Peraturan Presiden No. 76 Tahun 2007 tentang Kriteria dan Persyaratan Penyusunan Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka dengan Persyaratan di Bidang Pasar Modal.

Peraturan Presiden No. 77 Tahun 2007 tentang Daftar Bidang Usaha Yang Tertutup dan Bidang Usaha Yang Terbuka Dengan Persyaratan Di Bidang Penanaman Modal.

Peraturan Presiden No. 111 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 77 Tahun 2007 tentang Daftar Bidang Usaha Yang Tertutup dan Bidang Usaha Yang Terbuka Dengan Persyaratan Di Bidang Penanaman Modal.