

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **I. Latar Belakang Masalah**

Pesatnya perkembangan ekonomi di dunia mengakibatkan ketatnya persaingan ekonomi pada individu maupun badan usaha untuk berlomba-lomba mencari keuntungan demi meningkatkan kemakmuran perekonomian mereka. Di Indonesia khususnya, merupakan negara yang memiliki potensi ekonomi tinggi. Hal ini dibuktikan dengan melimpahnya kekayaan alam yang dimiliki oleh Indonesia sebagai modal perkembangan investasi di Indonesia. Letak geografis Indonesia sangatlah strategis yaitu diantara Benua Asia dan Benua Australia serta Samudera Pasifik dan Samudera Hindia. Secara tidak langsung hal ini membuat Indonesia menjadi jalur perdagangan dunia. Letak Indonesia yang strategis berdasarkan keadaan geografis ini membuat Indonesia kaya akan barang tambang mineral, sumber daya laut yang melimpah. Serta iklim tropis yang dimiliki oleh Indonesia memberikan nilai lebih bila dibandingkan dengan negara-negara yang memiliki iklim ekstrim, karena tingkat kenyamanan cuaca yang dirasakan oleh penduduk lokal maupun pendatang yang tinggal di Indonesia dalam waktu lama.

Indonesia sebagai negara berkembang, terus meningkatkan stabilitas perekonomiannya demi terwujudnya kemakmuran rakyat sebagaimana tercermin dalam Pasal 33 UUD RI 1945, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat. Dalam hal ini negara harus mendahulukan

kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Kesejahteraan masyarakat perlahan-lahan tumbuh dan berkembang seiring pertambahan waktu dan peran serta pemerintah Indonesia yang terus berupaya memudahkan kegiatan investasi atau penanaman modal di Indonesia.

Kegiatan investasi atau penanaman modal di Indonesia merupakan salah satu langkah yang diambil pemerintah guna meningkatkan pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Apalagi pada tahun 2015 ini akan segera diberlakukan Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA), yang mana persaingan dan pertumbuhan ekonomi akan menjadi semakin ketat, apabila negara-negara yang termasuk di dalamnya tidak mempersiapkan kemampuan mereka, baik itu sumber daya manusia, sumber daya alam, serta peraturan yang membatasi dan mengatur kegiatan ekonomi yang berlangsung maka akan segera tersingkir/perkonomiannya melemah. Sudah barang tentu pemerintah Indonesia akan terus berusaha untuk mempertahankan bahkan memperkuat tingkat ekonomi negaranya. Pemerintah memberikan fasilitas dan kemudahan kepada para penanam modal yang menanamkan modalnya di Indonesia. Fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh Pemerintah bertujuan untuk menarik minat para penanam modal berinvestasi di Indonesia. Disamping pemberian fasilitas dan kemudahan kepada para penanam modal, pemerintah tentu memberlakukan pula kontrol guna mengatur para penanam modal supaya tetap pada jalur yang benar, tidak merugikan kepentingan nasional dan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Kontrol yang dilakukan oleh Pemerintah tersebut dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur dan membatasi kegiatan usaha para penanam modal agar sesuai dengan hukum di Indonesia.

Kegiatan investasi atau penanaman modal di Indonesia dilakukan dengan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun Penanaman Modal Asing (PMA). Penanaman Modal Dalam Negeri dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri untuk melakukan kegiatan menanam modal di wilayah negara Republik Indonesia, sedangkan Penanaman Modal Asing merupakan kegiatan penanaman modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing baik menggunakan modal asing maupun berpatungan dengan penanam modal dalam negeri. Penanaman modal yang dilakukan tersebut dapat berupa penanaman modal secara langsung (*direct investment*) ataupun penanaman modal tidak langsung (*indirect investment*). Kegiatan penanaman modal langsung yang dilakukan baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing dilakukan dengan cara turut serta langsung melakukan kegiatan kepengurusan dengan membentuk badan usaha di wilayah negara Republik Indonesia dan tunduk pada hukum negara Republik Indonesia. Penanaman modal langsung yang dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dapat dilakukan dalam bentuk badan usaha yang berbentuk badan hukum, tidak berbadan hukum atau usaha perorangan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal). Sedangkan penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan oleh undang-undang (Pasal 5 ayat (2) UU Nomor 25 Tahun 2007).

Penanaman modal asing yang dilakukan oleh penanam modal/investor asing/orang asing yang melakukan kegiatan usahanya di Indonesia mendapatkan sorotan tersendiri bagi masyarakat di Indonesia. Oleh karena orang asing tersebut memanfaatkan dan menggunakan kekayaan alam yang dimiliki oleh Indonesia. Sering pula terjadi kecemburuan sosial kepada para investor asing yang melakukan kegiatan usaha disekitar masyarakat penduduk lokal. Padahal kegiatan usaha yang dilakukan oleh investor asing tersebut telah sesuai dan memiliki izin sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemberian hak atas tanah kepada orang asing yang berkedudukan di Indonesia guna menjalankan kegiatan usahanya dan untuk tempat tinggal serta badan hukum yang kegiatan kepengurusannya dilakukan oleh orang asing memiliki pembatasan khusus bila dibandingkan dengan pemberian hak atas tanah kepada Warga Negara Indonesia (WNI). Pengaturan mengenai pemberian hak atas tanah yang tepat, telah tersirat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

Secara umum, penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia diatur pada Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA, yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Landasan hukum ketentuan pada Pasal 42 UUPA adalah Pasal 33 ayat (3) UUD RI 1945. Berdasarkan kewenangan yang diperoleh dari hak menguasai negara guna mengatur hubungan hukum antara subyek hukum

dengan tanah, pemerintah dapat menentukan bermacam-macam hak atas tanah (Pasal 4 *jo* Pasal 16 UUPA).<sup>1</sup>

Penguasaan hak atas tanah oleh orang asing sering menjadi polemik bagi masyarakat sekitar apalagi bila yang dikuasai oleh orang asing atau badan hukum penanaman modal asing berada disekitar tanah adat milik masyarakat adat setempat. Seperti kasus yang dihadapi oleh PT. Ubertraco/Nafasindo yang merupakan penanaman modal asing dalam bentuk badan hukum Indonesia atau sering disebut sebagai PT. PMA. Bersengketa dengan Gubernur Aceh atas surat Gubernur Aceh No. 590/4877 tanggal 28 Pebruari 2011 yang ditandatangani oleh Irwandi Yusuf, Perihal: Penyelesaian sengketa/Konflik Hak Guna Usaha PT. Ubertraco/Nafasindo dengan masyarakat di Kabupaten Aceh Singkil, yang ditujukan kepada Bupati Kabupaten Aceh Singkil dan tembusannya disampaikan kepada PT. Nafasindo.

Semula PT. Nafasindo adalah bernama PT. Ubertaco sebagai badan hukum Indonesia. PT. Ubertraco/ Nafasindo merupakan perusahaan yang bergerak di bidang Perkebunan Kepala Sawit Terpadu dan telah memperoleh Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) No. 2 Tahun 1996 berlokasi di Kec. Simpang Kiri, Kec. Simpang Kanan dan kec. Singkil, Kabupaten Aceh Selatan pada tanggal 4 November 1996 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan seluas 10.917 Ha. Sebagai pengganti/disalin Sertifikat Hak Guna Usaha No. 1/88. Surat Ukur No. 2680/1996 tanggal 4 November 1996. Sebagai tambahan areal perkebunan kelapa sawit terpadu, berdasarkan Keputusan Menteri

---

<sup>1</sup>Martin Roestamy, Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan), P.T. Alumni Bandung, 2011, h.118

Negara Agraria/Kepala BPN RI No. 39/HGU/BPN/1993 tanggal 11 Desember 1993, PT. Ubertraco/Nafasindo juga telah memperoleh Serifikat Hak Guna Usaha No. 1 tahun 1994/Desa Lentong, Kec. Simpang Kiri, Kab. Aceh Selatan tanggal 11 Mei 1994 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan sekarang kabupaten Aceh Singkil seluas 3.007 Ha, Surat Ukur No. 1343/1994 tanggal 11 Mei 1994.

Pada tanggal 28 Februari 2011 M/25 Rabiul Awal 1432 H, Gubernur Aceh telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Nomor : 590/4877 yang ditandatangani oleh Irwandi Yusuf, Perihal : Penyelesaian Sengketa / Konflik HGU PT.Ubertraco/Nafasindo dengan masyarakat di Kabupaten Aceh Singkil yang ditujukan Kepada Bupati Aceh Singkil sesuai dengan objek gugatan Tata Usaha Negara butir 3 huruf a,b dan c yang isinya sangat merugikan PT. Nafasindo, salah satunya adalah supaya PT. Nafasindo menyerahkan areal seluas yang telah ditentukan kepada masyarakat yang bersengketa karena PT. Nafasindo melakukan penanaman dan penggarapan diluar areal Hak Guna Usaha yang telah diberikan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Padahal PT. Ubertraco/Nafasindo merasa tanah yang diberikan penguasaan kepadanya telah sesuai dengan sebagaimana mestinya diberikan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh dan penggunaannya pun sesuai dengan izin-izin yang telah diberikan kepadanya. Namun akibat peran serta masyarakat dan Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) sekitar lahan tersebut, Gubernur Aceh mungkin lebih mementingkan kepentingan masyarakat lokal dibandingkan dengan investor asing/orang asing yang telah memiliki izin sebagaimana diatur dalam

peraturan perundang-undangan.

Dalam hal ini, apakah pemberian hak atas tanah badan hukum penanaman modal asing tersebut sesuai dengan prosedur dan izin yang berlaku sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, serta mengenai surat yang di keluarkan oleh Gubernur Aceh yang menimbulkan akibat hukum terhadap sertifikat yang telah dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh, yang mana keduanya merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), apakah penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan permasalahan yang timbul dari sengketa yang terjadi antara PT. Ubertraco/Nafasindo dengan Gubernur Aceh sebagaimana terurai diatas, menarik perhatian penulis untuk membahas dan mengkaji lebih lanjut dalam tesis ini dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (UUPA) dan peraturan yang terkait lainnya dengan judul tesis yaitu: “Hak Atas Tanah Badan Hukum Penanaman Modal Asing Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor: 03/G/2011/PTUN-BNA, Penyelesaian Sengketa Hak Guna Usaha PT. Ubertraco/Nafasindo atas Surat Gubernur Aceh)”.

## **II. Rumusan Masalah**

Dari uraian tersebut diatas, maka permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut:

1. Apakah Badan Hukum Penanaman Modal Asing dapat menguasai hak atas tanah di Indonesia?
2. Apakah surat Gubernur Aceh yang ditujukan kepada PT. Ubertraco/Nafasindo sesuai dengan kewenangan dalam bidang pertanahan?

### **III. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui, menjelaskan, dan mengkaji macam-macam hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh badan hukum penanaman modal asing dikaitkan dengan pemilikan hak atas tanah PT. Ubertraco/Nafasindo yang berkedudukan di Kabupaten Aceh Singkil.
2. Untuk mengetahui, menjelaskan, dan mengkaji kekuatan hukum surat yang dikeluarkan oleh Gubernur Aceh kepada PT. Ubertraco/Nafasindo berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **IV. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Akademis dari penelitian dalam tesis ini dimaksudkan untuk meneliti sejauh mana aturan-aturan tersebut dapat dijalankan ditengah-tengah masyarakat selain itu manfaat bagi penulis dapat menambah khasanah pengetahuan, pengalaman dan memenuhi tugas sebagai salah satu syarat guna meraih gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
2. Manfaat Praktis dari penelitian dalam tesis ini dimaksudkan untuk memberi manfaat dalam memperluas wawasan dan khasanah pemikiran rekan-rekan

mahasiswa dan para praktisi bidang hukum, khususnya hukum kenotariatan mengenai pemberian hak atas tanah atas kepada badan hukum milik orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam rangka penanaman modal asing serta prosedur pemberiannya oleh pejabat yang berwenang.

## **V. Tinjauan Pustaka**

### **1. Status Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), serta Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) merupakan macam hak – hak atas tanah yang mungkin dimiliki oleh badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Pemilikan hak atas tanah untuk badan hukum penanaman modal asing di Indonesia berupa Hak Pakai dan Hak Sewa Untuk Bangunan. Pengaturan mengenai hak atas tanah tersebut terdapat dalam Pasal 28 UUPA yang mengatur mengenai Hak Guna Usaha, Pasal 35 UUPA yang mengatur mengenai Hak Guna Bangunan, Pasal 41 UUPA yang mengatur mengenai Hak Pakai, serta Pasal 44 UUPA yang mengatur mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Pemberian Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang paling lama selama 20 tahun atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan – bangunannya.

Dari penjelasan III/3 dalam Undang-undang Pokok Agraria maka hak yang dipunyai oleh pemegang hak sangatlah terbatas oleh karena didirikan di atas

tanah yang bukan haknya, jadi hanya terjadi sepanjang waktu tertentu. Tidak seperti halnya dengan hak milik yang haknya adalah terpenuh diantara hak – hak atas tanah.<sup>2</sup>

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak guna bangunan ini, dan di sini terlihat bahwa prinsip nasional tetap dipertahankan, sehingga orang yang bukan warga negara Indonesia hanya dapat mempunyai hak seperti yang ditentukan pada huruf b pasal di atas yaitu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, oleh karena orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat – syarat sebagai pemegang hak, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan itu kepada orang lain yang memenuhi syarat. Dan ketentuan itu juga berlaku terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika dia tidak mempunyai syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut diatas, hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak – hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan – ketentuan yang

---

<sup>2</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, 2004, Jakarta, hal. 21

ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria).<sup>3</sup>

Hak Guna Bangunan dapat diberikan diatas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik.

Sedangkan Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 UUPA, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 yaitu, Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun, sedangkan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha – usaha untuk waktu paling lama 35 tahun dan hak guna usaha ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Hak guna usaha ini digunakan untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam kaitannya dengan Pasal 30 Undang–Undang Pokok Agraria ini, erat sekali hubungannya dengan kewarganegaraan seseorang, oleh karena hak guna usaha ini hanya untuk warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan tunduk kepada hukum Indonesia, jadi hanya badan hukum Indonesia yang dapat mempunyai hak guna usaha. Oleh karenanya tanah yang di atasnya melekat hak guna usaha yang jatuh kepada bukan warga negara atau badan hukum Indonesia

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hal. 22

maka jika tidak dialihkan dalam jangka satu tahun setelah tidak dipenuhi syarat-syarat tentang pemilikan maka haknya menjadi hapus.<sup>4</sup>

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara. Tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian hak guna usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan. Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah 5 hektar. Sedangkan luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah 25 hektar dan kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan.

Selain Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, hak atas tanah yang dapat diberikan kepada badan hukum yang berkedudukan di Indonesia adalah Hak Pakai. Berdasarkan Pasal 41 UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa – menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan Undang-undang ini.

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hal. 24

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik. Pemberian hak pakai atas tanah itu hanya dapat diberikan:

- a. Selama jangka waktu yang tertentu dan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
- b. Dengan cuma – cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Pemberian hak pakai tersebut tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur - unsur pemerasan, sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat (3) UUPA.

Hak Pakai atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Pemberian Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan untuk keperluan tertentu. Sesudah jangka waktu hak pakai atau perpanjangan sebagaimana dimaksud tersebut kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama. Dalam Pasal 45 ayat (3) UUPA, Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada:

- a. Departemen, Lembaga Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
- c. Badan keagamaan dan badan sosial.

Secara tegas hak pakai ini hanya dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang – orang yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan – badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Maka jelaslah bahwa hak pakai ini hanya boleh dipunyai oleh warga negara Indonesia saja atau orang – orang asing yang menjadi penduduk Indonesia atau badan hukum yang mempunyai perwakilan di Indonesia serta perwakilan – perwakilan negara – negara sahabat dapat pula diberikan hak pakai.<sup>5</sup>

## 2. Badan Hukum

Badan hukum merupakan subjek hukum buatan manusia berdasarkan hukum yang berlaku. Agar dapat berbuat menurut hukum, maka badan hukum diurus oleh pengurus yang ditetapkan dalam anggaran dasarnya, sebagai yang berwenang mewakili badan hukum. Artinya perbuatan pengurus adalah perbuatan badan hukum.

Adapun badan hukum itu bermacam-macam bentuknya: (a) badan hukum publik, yaitu negara, pemerintah, pemerintah daerah, BUMN, dan lain-lain; (b) badan hukum perdata, yaitu perseroan terbatas, yayasan, koperasi dan lain-lain. Terlepas dari macam-macam bentuk badan hukum ini, Arifin P. Soeriaatmaja berpendapat bahwa syarat-syarat badan hukum antara lain:

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hal.20

(a) mempunyai kekayaan terpisah; (b) mempunyai tujuan tertentu; (c) mempunyai kepentingan tertentu; dan (d) mempunyai organisasi teratur.<sup>6</sup>

Berdasarkan Pasal 5 ayat (2) UU Nomor 25 Tahun 2007, penanam modal asing di Indonesia wajib didirikan dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan sistem hukum yang berlaku di Indonesia dan perusahaan tersebut berkedudukan dalam wilayah Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.

Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing (PT PMA) adalah PT-PT yang didirikan oleh orang perorangan warga negara asing, atau badan usaha asing, dan/atau pemerintah asing, yang sekarang diatur dalam UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.<sup>7</sup> Pasal 1 angka 3 UU No. 25 Tahun 2007 menyatakan bahwa penanaman modal asing adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri. Penanam modal asing adalah perseorangan warga negara asing, badan usaha asing, dan/atau pemerintah asing yang melakukan penanaman modal di wilayah negara Republik Indonesia (Pasal 1 angka 6 UU No. 25 Tahun 2007).

---

<sup>6</sup> Arifin P. Soeriaatmadja, *Badan Usaha Milik Negara : Konsepsi Dasar dan Teori*, dalam : Supraba Sekarwati W., (Ketua Tim), *70 Tahun Djuhaendah Hasan , Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Padjajaran; pembangunan Hukum Bisnis Dalam Kerangka Sistem Hukum Nasional*, Bandung, Panitia Peringatan 70 Tahun Djuhaendah Hasan, 2007., hlm. 21

<sup>7</sup> Rudhi Prasetya, *Perseroan Terbatas Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, hal. 16 (selanjutnya disebut Rudhi Prasetya 1)

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) UU No. 25 Tahun 2007, penanaman modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilakukan dengan:

- a. Mengambil bagian saham pada saat pendirian perseroan terbatas;
- b. Membeli saham; dan
- c. Melakukan cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengesahan pendirian badan usaha penanaman modal asing yang berbentuk perseroan terbatas dilakukan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam UU Nomor 25 Tahun 2007 serta Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 12 Tahun 2009 berkaitan dengan izin dan prosedur yang wajib dipenuhi oleh penanam modal asing dalam bentuk perseroan terbatas.

### **3. Penanaman Modal Asing**

Dalam Pasal 5 ayat (2) UU Penanaman Modal, penanam modal asing di Indonesia wajib didirikan dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan sistem hukum yang berlaku di Indonesia dan perusahaan tersebut berkedudukan dalam wilayah Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Pemerintah menetapkan daerah berusaha perusahaan-perusahaan modal asing di Indonesia dengan memperhatikan perkembangan ekonomi nasional maupun ekonomi daerah, macam perusahaan, besarnya penanaman modal dan keinginan

pemilik modal asing sesuai dengan rencana pembangunan ekonomi nasional dan daerah.<sup>8</sup>

Modal asing adalah modal yang dimiliki oleh negara asing, perseorangan warga negara asing, badan usaha asing, badan hukum asing, dan/atau badan hukum Indonesia yang sebagian atau seluruh modalnya dimiliki oleh pihak asing. Untuk mendapatkan persetujuan melakukan penanaman modal di Indonesia, penanam modal melakukan permohonan terlebih dahulu kepada pihak-pihak yang memiliki kewenangan, dalam hal ini adalah Meninves/Kepala BKPM; atau kepala Perwakilan RI setempat; atau ketua BKPMD setempat; atau Meninves/Kepala BKPM, dalam hal permohonan penanaman modal baru yang berlokasi di dua propinsi atau lebih. Serta yang dapat bertindak sebagai pemohon dalam pengajuan permohonan penanaman modal baru dalam rangka Penanaman Modal Asing (PMA) adalah:<sup>9</sup>

- 1) Warga Negara Asing dan atau badan hukum asing dan atau perusahaan PMA; atau
- 2) Warga Negara Asing dan atau badan hukum asing dan atau perusahaan PMA bersama dengan warga negara Indonesia dan atau badan hukum Indonesia.

Penanaman modal asing melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilakukan dengan:

- a. Mengambil bagian saham pada saat pendirian perseroan terbatas;
- b. Membeli saham; dan

---

<sup>8</sup> I.G Rai Widjaya, *Penanaman Modal, Pedoman Prosedur Mendirikan dan Menjalankan Perusahaan Dalam Rangka PMA dan PMDN*, PT. Percetakan Penebar Swadaya, Jakarta, 2005, hlm. 26

<sup>9</sup> *Ibid.*

- c. Melakukan cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penanam modal asing dapat melakukan kegiatan usahanya pada bidang-bidang usaha terbuka sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2010 tentang Daftar Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka Dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal *jo* Peraturan Presiden Nomor 39 Tahun 2014 tentang Daftar Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka Dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal. Dalam bidang-bidang usaha yang terbuka bagi modal asing dapat diadakan kerjasama antara modal asing dengan modal nasional dengan mengingat ketentuan mengenai bentuk hukum, kedudukan dan daerah berusaha yang berlaku. Pemerintah menetapkan lebih lanjut bidang-bidang usaha, bentuk-bentuk dan cara-cara kerja sama antara modal asing dan modal nasional dengan memanfaatkan modal dan keahlian asing dalam bidang ekspor serta produksi barang-barang dan jasa-jasa. Keuntungan yang diperoleh perusahaan modal asing sebagai hasil kerja sama antara asing dan modal nasional tersebut, setelah dikurangi pajak-pajak serta kewajiban-kewajiban lain yang dibayar di Indonesia, diizinkan untuk ditransfer dalam valuta asli dari modal asing yang bersangkutan seimbang dengan bagian modal asing yang ditanam.<sup>10</sup>

Untuk mendirikan PT. PMA, Penanaman Modal Asing diperlukan minimal 2 pemegang saham. Persentase kepemilikan saham asing diperbolehkan mulai dari 5% (lima persen) sampai dengan 95% (sembilan puluh lima persen),

---

<sup>10</sup> *Ibid*

tergantung bidang usaha yang mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2010 (DNI 36) yang menjelaskan tentang Daftar Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka dengan persyaratan di bidang Penanaman Modal. PT. Ubertraco/Nafasindo yang memiliki bidang usaha perkebunan kelapa sawit, termasuk dalam bidang usaha yang terbuka dengan persyaratan berdasarkan ketentuan DNI 36. Bidang usaha yang terbuka dengan persyaratan adalah bidang usaha tertentu yang dapat diusahakan sebagai kegiatan penanaman modal dengan syarat tertentu, yaitu bidang usaha yang dicadangkan untuk Usaha Mikro, Kecil, Menengah, dan Koperasi, bidang usaha yang dipersyaratkan dengan lokasi tertentu, dan bidang usaha yang dipersyaratkan dengan perizinan khusus.

Berdasarkan Pasal 22 ayat (3) Peraturan Kepala BKPM RI Nomor 5 Tahun 2013, penanaman modal asing harus memenuhi ketentuan:

- a. Total nilai investasi lebih besar dari Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) atau nilai setaranya dalam satuan *US Dollar*, diluar tanah dan bangunan;
- b. Nilai modal ditempatkan sama dengan modal disetor sekurang-kurangnya sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) atau nilai setaranya dalam satuan *US Dollar*;
- c. Penyertaan dalam modal perseroan, untuk masing-masing pemegang saham sekurang-kurangnya Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atau nilai setaranya dalam satuan *US Dollar* dan persentase kepemilikan saham dihitung berdasarkan nilai nominal saham.

## **VI. Metode Penelitian**

### **a. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian ini termasuk dalam tipe penelitian hukum karena penelitian ini menggunakan pendekatan masalah dengan pendekatan perundang-undangan

(*Statute Approach*). Yang kemudian perundang-undangan tersebut dikaji dan dianalisis secara relevan berdasarkan konsep-konsep hukum yang telah ada serta dikaitkan dengan study kasus.

#### **b. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam tesis ini adalah pendekatan masalah secara *Statute Approach*, *Conceptual Approach* dan *Case Study*.

Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) yaitu penelitian yang digunakan dengan cara menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan hukum pertanahan khususnya mengenai kepemilikan pulau oleh orang asing di Indonesia dan mengaitkannya dengan informasi serta jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan permasalahan kepemilikan pulau oleh orang asing di Indonesia.

Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), yaitu pendekatan secara konseptual pada pembahasan tertentu yang membutuhkan pendalaman mengenai suatu penafsiran tertentu dalam suatu pembahasan tertentu tersebut.

Pendekatan kasus (*Case Study*), merupakan pendekatan secara intensif dan rinci terhadap kasus tertentu yang melatarbelakangi permasalahan yang dibahas.

#### **c. Bahan Hukum**

Bahan hukum yang dipergunakan dalam tesis ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang sifatnya mengikat dan mutlak dipergunakan berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku

berkaitan dengan hukum pertanahan dan institusi yang berwenang memberikan hak atas tanah kepada orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, yang mana bahan hukum sekunder tersebut diperoleh melalui kepustakaan berbagai karya ilmiah, pendapat sarjana hukum yang terdapat dalam berbagai literatur buku-buku hukum, artikel-artikel ilmiah, jurnal hukum, majalah-majalah hukum serta melalui media internet yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.

#### **d. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan hukum dalam penyusunan tesis ini dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) cara, yaitu :

- a. Mencari dan membaca buku-buku, artikel, jurnal, serta hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan masalah pertanahan dan khususnya mengenai penguasaan hak atas tanah oleh badan hukum penanaman modal asing di Indonesia;
- b. Menelaah, menggabungkan dan membandingkan bahan hukum yang telah didapat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini.

#### **e. Analisis Bahan Hukum**

Berdasarkan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta kasus yang telah dikumpulkan penulis, dilakukan analisis berdasarkan metode interpretasi atau metode penafsiran yaitu interpretasi gramatikal (bahasa) dan

sistematis (peraturan perundang-undangan).<sup>11</sup> Kemudian interpretasi tersebut dikaitkan dan dianalisis berdasarkan permasalahan yang terjadi, sehingga dapat mengetahui peraturan-peraturan dan sumber-sumber bahan hukum secara fokus terkait dengan permasalahan dalam tesis ini yang berguna untuk memecahkan, memaparkan dan menguraikan permasalahan.

## VII. Sistematika Penelitian

Penulisan tesis ini dibagi menjadi 4 (empat) bab agar menjadi sistematis dan lebih mudah dipahami.

Bab pertama adalah bab pendahuluan, yang memuat pengantar mengenai permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini. Bagian pendahuluan terdiri dari Latar Belakang dan Rumusan Masalah, kemudian diikuti dengan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian. Isi bab pendahuluan ini diharapkan dapat memberi pemahaman mengenai permasalahan yang dibahas dalam tesis ini.

Pada bab kedua tesis ini dilakukan pembahasan mengenai hak atas tanah yang dikuasai oleh Badan Hukum Penanaman Modal Asing di Indonesia terkait dengan pemilikan hak atas tanah oleh PT. Ubertraco/Nafasindo yang berkedudukan di Kabupaten Aceh Singkil. Didalamnya dijabarkan mengenai badan hukum penanaman modal asing di Indonesia serta hak atas tanah dan syarat pemilikan hak atas tanah oleh badan hukum yang sebagian sahamnya dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Ditelaah dengan peraturan

---

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, h.58

perundang-undangan yang terkait, pembahasan mengenai hak atas tanah yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Bab ketiga dalam tesis ini membahas mengenai sengketa yang terjadi oleh PT. Ubertraco/Nafasindo dengan Gubernur Aceh perihal surat Nomor : 590/4877 dikaitkan dengan peraturan-peraturan di bidang pertanahan yang didalamnya diuraikan mengenai kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam pemberian hak atas tanah kepada badan hukum penanaman modal asing dan kekuatan hukum surat yang dikeluarkan oleh Gubernur Aceh kepada PT. Ubertraco/Nafasindo.

Bab keempat merupakan bab terakhir dari tesis ini yaitu bab penutup. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang telah dibahas dalam tesis ini di bab-bab sebelumnya dan juga terdapat saran yang penulis berikan mengenai peran lembaga-lembaga pertanahan di Indonesia yang berkaitan dengan pemberian hak atas tanah kepada Badan Hukum Penanaman Modal Asing di Indonesia.