LETTERLIJK: JURNAL HUKUM PERDATA

Vol. 1 Issue 2, December 2024

ISSN 3062-9845 (Online) | DOI: https://doi.org/10.25134/jise.v1i2.xx
Available Online at https://journal.fhukum.uniku.ac.id/letterlijk/index

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (cc-by)

Peran Perikatan dalam Menjamin Kepastian Hukum bagi Investor di Sektor Properti Indonesia

Alvin Nur Sulistiawan[1], Alya Caesar Nurohma[2], Arianto Gunadi[3]

[1]Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum
Universitas Kuningan

Abstrak

Perikatan dalam sektor properti Indonesia memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum bagi investor. Perikatan ini meliputi perjanjian investasi, kontrak, dan perjanjian lain yang mengatur hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam bisnis properti. Dalam perikatan ini, diatur mengenai peran investor dalam bisnis properti. Perikatan ini sangat penting karena memberikan kepastian hukum bagi investor dalam menjamin hak-haknya dan menghindari konflik yang dapat timbul dalam bisnis properti. Selain itu, perikatan ini juga membantu menyelesaikan penyelesaian yang mungkin timbul dalam bisnis properti dengan cara yang adil dan transparan. Namun, perikatan ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi investor, tetapi juga bagi pihak lain yang terlibat dalam bisnis properti. Perikatan ini membantu memastikan bahwa hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak terpenuhi, sehingga properti bisnis dapat berjalan dengan lancar dan aman. Dalam beberapa kasus, perikatan ini juga membantu menyelesaikan penyelesaian yang timbul antara investor dan pihak lain, seperti dalam kasus wanprestasi yang dilakukan penjual properti. Dalam hal ini, perikatan ini membantu dalam menentukan hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga penyelesaian dapat diselesaikan dengan cara yang adil dan transparan. Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah studi kasus dengan pendekatan kualitatif dengan penelitian menggunakan data sekunder dari beberapa sumber seperti buku, jurnal, artikel, dan berita terkait. Dengan demikian dalam penelitian ini, ditemukan bahwa perikatan dalam sektor properti Indonesia memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum bagi investor. Perikatan ini membantu memastikan hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga bisnis properti dapat berjalan dengan lancar dan aman.

Kata kunci: Perikatan; Kepastian Hukum; Investor; Bisnis Properti.

Abstract

Agreements in the Indonesian property sector have an important role in ensuring legal certainty for investors. This engagement includes investment agreements, contracts, and other agreements that regulate the relationship between parties involved in the property business. In this engagement, it regulates the role of investors in the property business. This engagement is very important because it provides legal certainty for investors in guaranteeing their rights and avoiding conflicts that can arise in the property business. In addition, it also helps to resolve settlements that may arise in the property business in a fair and transparent manner. The research method used in this article is a case study with a qualitative approach with research using secondary data from several sources such as books, journals, articles, and related news. Thus in this research, it is found that the engagement in the Indonesian property sector has an important role in ensuring legal certainty for investors. This engagement helps ensure the rights and obligations of each party, so that the property business can run smoothly and safely.

Keywords: *Engagement; Legal Certainty; Investor; Property Business.*

*Corresponding Author: email@corresponding.com

Copyright©2024 LETTERLIJK: Jurnal Hukum Perdata. All rights reserved.

Pendahuluan

Perkembangan ekonomi yang pesat serta kemajuan teknologi dan industri telah menghasilkan beragam jenis barang dan/atau jasa yang variatif, sehingga konsumen pada akhirnya dihadapkan pada berbagai jenis pilihan. Setiap negara selalu berusaha meningkatkan pembangunan, kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya. Usaha tersebut dilakukan dengan berbagai cara yang berbeda antara satu negara dengan negara yang lainnya. Di Indonesia, upaya untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dituangkan dalam pembukaan Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang menyatakan bahwa: "Atas berkat rahmat Allah Yang Maha Kuasa dan dengan di dorongkan oleh keinginan luhur supaya berkehidupan kebangsaan yang bebas maka rakyat Indonesia dengan ini menyatakan kemerdekaannya. Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial."[1] Dari tujuan pembentukan Negara Indonesia tersebut terkandung cita–cita mulia yaitu menciptakan masyarakat yang adil dan makmur. Sebagaimana perikatan membantu memastikan bahwa hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak terpenuhi, sehingga properti bisnis dapat berjalan dengan lancar, aman, adil dan makmur bagi para pihak.

Perikatan adalah suatu hal yang penting dalam hukum perdata, oleh karena itu hukum perdata mengatur peraturan hukum berdasarkan atas perjanjian-perjanjian antara orang satu dengan orang yang lain. Perikatan adalah suatu peristiwa ketika seseorang telah sepakat untuk mengikatkan diri baik secara lisan maupun tertulis untuk membuat perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang melakukan kata sepakat. Perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdata Pasal 1233 yaitu tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Buku III KuhPerdata tidak memberikan rumusan tentang perikatan, akan tetapi menurut ilmu pengetahuan hukum, perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak lainya wajib memenuhi prestasi. Perikatan melibatkan sedikitnya dua pihak yang saling

[1] Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Amandemen Keempat), Bagian pembukaan alinea 3 dan 4.

memberikan kesepakatan dan terdapat unsur-unsur dalam perikatan yaitu hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak serta prestasi.[2] Perjanjian adalah suatu kesepakatan yang dibuat secara tertulis antara dua pihak atau lebih yang mengikat mereka untuk saling memenuhi kewajiban dan hak-hak yang telah disepakati.(Siti Widyastuti et al., 2022)

Dalam dunia bisnis, perikatan dan perjanjian adalah dua konsep yang sangat penting. Para pihak berfungsi sebagai alat hukum untuk mengatur hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam sebuah transaksi atau kerjasama bisnis seperti bidang properti.

Properti merupakan sebuah aset yang berbentuk tanah dan/atau bangunan yang menjadi satu kesatuan dengan kepemilikannya. Kepemilikan aset properti ini menjadi salah satu bidang bisnis yang banyak dilakukan oleh banyak orang, atau bahkan korporasi. Properti selalu dibebani suatu hak, dalam hal ini properti merupakan hak seseorang untuk melakukan suatu kepentingan tertentu (specific interest) atas objek properti tersebut, seperti hak milik, hak sewa, atau hak guna bangunan. Sumber hukum properti sebagai harta tanah dan bangunan salah satunya diatur di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria[3]

Properti merupakan salah satu bentuk investasi. Hal ini dikuatkan oleh pendapat yang dikemukakan oleh Walter, ada empat jenis investasi, yaitu reksadana, saham, emas, dan properti. Menurut survey yang dilakukan oleh Bank Indonesia pada Mei 2019, investasi terbanyak dalam urutan pertama adalah properti dengan jumlah 24% lalu disusul oleh emas. Saat ini, pencari properti paling banyak di dominasi oleh generasi milenial. Investasi merupakan sebuah komitmen dalam berbagai bentuk yang dapat disumbangkan oleh masyarakat (didominasi oleh generasi milenial pada saat ini) ke bidang reksadana, saham, emas, maupun properti, dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa depan.

Bisnis properti dan real estate adalah suatu kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan oleh perorangan ataupun perusahaan yang bergerak di bidang kepemilikan properti yang dapat dijadikan sebuah aset, baik berupa tanah, bangunan serta segala sarana dan prasarana yang terdapat di dalamnya sebagai satu kesatuan. Bisnis properti ini bisa dipahami sebagai sebuah bisnis yang bergerak di bidang jual-beli atau sewa-menyewa tanah dan berbagai aspek seperti termasuk didalamnya merancang bangun lahan atau sejenisnya. Hal-hal yang

[2] Subekti, 1999 , Aspek Aspek Hukum Perikatan, Alumni , Bandung , hlm. 12.
[3] Shahira, R., & Surahmad, S. (2022). Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Properti (Studi Kasus PT Developer Properti Indoland). *Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial*.

tergolong dalam kategori tersebut adalah jual beli ataupun sewa bangunan beserta saran prasarana dari berbagai jenis produk properti yang dapat dijumpai di pasaran.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana perikatan dapat mengikat dan menjamin adanya kepastian hukum bagi investor di sektor properti?
2. Bagaimana Prinsip dan tata cara perikatan menyelesaikan permasalahan hukum bagi investor di sektor properti Indonesia?

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah studi kasus dengan pendekatan kualitatif dengan penelitian menggunakan data sekunder dari beberapa sumber seperti buku, jurnal, artikel, dan berita terkait. Data tersebut kemudian di analisis secara deskriptif untuk memahami tentang peran perikatan dalam menjamin kepastian hukum bagi investor di sektor properti indonesia. Dengan demikian, dalam penelitian mengungkapkan bahwa perikatan dalam sektor properti dapat membantu memastikan hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga bisnis properti dapat berjalan dengan lancar dan aman.

Hasil dan Pembahasan

Perikatan dapat mengikat dan menjamin adanya kepastian hukum bagi investor di sektor properti

Asas kepastian hukum sejatinya dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.18 Pernyataan tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi yaitu dapat ditetapkannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum.

Hal ini berarti bahwa pihak yang mencari kepastian hukum ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan hukum untuk memperoleh keadilan. Kepastian hukum adalah ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum yang tidak tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak dapat lagi dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.

Unsur kepastian hukum berkaitan erat dengan keteraturan dalam masyarakat, karena kepastian hukum inti dari keteraturan itu sendiri. Adanya

keteraturan menyebabkan orang hidup secara berkepastian, karena dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Peraturan perundang-undangan yang diterbitkan oleh Pemerintah mulai UU Nomor 25 Tahun 2007 (UUPM), UU Nomor 11 Tahun 2020 (UUCK), PP Nomor 24 Tahun 2018 serta peraturan pelaksanaan lainnya diharapkan dapat memberikan kepastian hukum berinvestasi di Indonesia, sekaligus memberikan perlindungan hukumnya.

Jan M. Otto mengemukakan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (realistic legal certainty), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan.

Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) telah memberikan pengaturan penanaman modal di Indonesia. Salah satu pertimbangan diterbitkannya UUPM tersebut adalah untuk meningkatkan pembangunan perekonomian nasional. Salah satu pertimbangan diterbitkan UUPM tersebut adalah bahwa untuk mempercepat pembangunan ekonomi nasional dan mewujudkan kedaulatan politik dan ekonomi Indonesia diperlukan peningkatan penanaman modal untuk mengolah potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan modal yang berasal, baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri.

Selanjutnya pertimbangan lain menyebutkan bahwa dalam menghadapi perubahan perekonomian global dan keikutsertaan Indonesia dalam berbagai kerja sama internasional perlu diciptakan iklim penanaman modal yang kondusif, promotif, memberikan kepastian hukum, keadilan, dan efisien dengan tetap memperhatikan kepentingan ekonomi nasional.

Dalam praktek pelaksanaannya penanaman modal di Indonesia mengalami banyak hambatan. Menurut Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), setidaknya terdapat 5 (lima) kendala yang sering dihadapi investor dalam berinvestasi di Indonesia yang membuat minat investasi asing ke Indonesia

menurun. Lima kendala tersebut yaitu: (1) regulasi berbelit; (2) akuisisi lahan yang sulit; (3) infrastruktur publik yang belum merata; (4) pajak dan insentif non fiskal lain yang tidak mendukung investasi; dan (5) tenaga kerja terampil yang belum memadai. Kendala tersebut menjadi hambatan yang sering dialami oleh pelaku investasi untuk melakukan bisnis atau usaha di Indonesia. Tidak dapat dipungkiri bahwa persaingan untuk mendatangkan investor asing di Indonesia menjadi sangat rendah dan tidak kompetitif.

Perikatan, dalam konteks hukum perdata, adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban. Dalam sektor properti, perikatan dapat memberikan kepastian hukum bagi investor melalui beberapa cara berikut:

1. Kontrak Jelas dan Detail

Perikatan biasanya diwujudkan dalam bentuk kontrak tertulis yang jelas dan detail. Kontrak ini mencakup segala hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat, termasuk spesifikasi properti, harga, jadwal pembayaran, dan jangka waktu pelaksanaan.

2. Perjanjian Jual Beli

Dalam transaksi properti, perjanjian jual beli yang sah menurut hukum adalah dasar utama yang mengikat kedua belah pihak. Perjanjian ini harus memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.

3. Klausul Penyelesaian Sengketa

Kontrak sering kali mencakup klausul yang mengatur cara penyelesaian sengketa, seperti melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan. Ini memberikan jaminan bahwa jika terjadi perselisihan, ada mekanisme yang jelas untuk menyelesaikannya.

4. Pengikatan Akta Notaris

Akta notaris memberikan kekuatan hukum yang lebih kuat karena dibuat di hadapan notaris yang merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan resmi. Akta notaris biasanya diperlukan dalam transaksi properti yang besar dan kompleks untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah penipuan.

5. Sertifikat Tanah

Kepemilikan properti biasanya dibuktikan dengan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat ini memberikan kepastian hukum atas kepemilikan dan meminimalkan risiko sengketa tanah.

6. Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundang-undangan

Investor harus memastikan bahwa semua aspek transaksi properti mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk peraturan zonasi, izin bangunan, dan regulasi lainnya yang relevan. Kepatuhan ini membantu memastikan bahwa investasi mereka sah dan terlindungi secara hukum.

7. Jaminan Kinerja dan Garansi

Kontrak dapat mencakup jaminan kinerja dan garansi dari pengembang atau kontraktor. Ini memberikan kepastian bahwa properti akan dibangun sesuai spesifikasi yang disepakati dan bahwa kerusakan atau kekurangan akan diperbaiki dalam periode tertentu setelah penyelesaian.

Dengan adanya perikatan yang kuat dan perjanjian yang jelas, investor di sektor properti dapat merasa lebih aman dan yakin bahwa hak-hak mereka akan terlindungi. Kepastian hukum ini adalah elemen kunci yang dapat mendorong lebih banyak investasi di sektor properti, karena mengurangi risiko yang mungkin dihadapi oleh investor.

Prinsip dan tata cara perikatan menyelesaikan permasalahan hukum bagi investor di sektor properti Indonesia

Perikatan dalam hukum Indonesia berarti suatu perjanjian yang dibuat antara dua pihak atau lebih untuk menyelesaikan suatu permasalahan hukum. Dalam sektor properti, perikatan dapat digunakan untuk menyelesaikan berbagai masalah, seperti konflik antara pengembang properti dengan penghuni, masalah hukum terkait dengan pembelian dan penjualan properti, dan lain-lain. (Agustina et al., n.d.) Untuk menyelesaikan permasalahan hukum di sektor properti, investor dapat menggunakan berbagai tata cara perikatan, seperti:

1. Mediasi

   Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan bantuan seorang mediator yang tidak memiliki kepentingan dalam sengketa tersebut. Mediasi dapat digunakan untuk menyelesaikan berbagai masalah, seperti konflik antara pengembang properti dengan penghuni, tanpa perlu melalui proses peradilan.

2. Peradilan

Peradilan adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui pengadilan. Dalam sektor properti, investor dapat mengajukan gugatan di pengadilan jika terjadi konflik dengan pihak lain, seperti pengembang properti atau penghuni.

3. Negosiasi

Negosiasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan cara berbicara dan berunding antara pihak-pihak yang terkait. Negosiasi dapat digunakan untuk menyelesaikan berbagai masalah, seperti konflik antara pengembang properti dengan penghuni, tanpa perlu melalui proses peradilan

Dalam menyelesaikan permasalahan hukum di sektor properti, investor harus memperhatikan beberapa prinsip, seperti:

1. Keadilan

Investor harus memastikan bahwa proses perikatan dilakukan dengan adil dan tidak memihak kepada salah satu pihak.

2. Transparansi

Investor harus memastikan bahwa proses perikatan dilakukan dengan transparansi dan jelas, sehingga semua pihak yang terkait dapat memahami proses tersebut.

3. Efisiensi

Investor harus memastikan bahwa proses perikatan dilakukan dengan efisiensi, sehingga biaya dan waktu yang dibutuhkan dapat diminimalisir.

Membuka ruang lebar-lebar untuk penanaman modal, Pemerintah bukan saja membatalkan peraturan daerah yang dianggap menghambat, tetapi juga membahas kemungkinan timbulnya sengketa. Investor menginginkan kepastian berusaha termasuk perlindungan hukum. Investor membutuhkan jaminan berinvestasi (investment guatanty). Sebaliknya, Pemerintah juga melihat kemungkinan sengketa investasi, baik antara Pemerintah dengan investor dalam negeri maupun Pemerintah dengan investor luar negeri. Bahkan tak menutup kemungkinan sengketa antar sesama investor.

Karena itu, Pemerintah sedang menyiapkan payung hukum berupa Peraturan Pemerintah (PP) mengenai penyelesaian sengkeya penanaman modal antara Pemerintah dan penanam modal (investor). Menteri Koordinator Bidang Perekonomian, Rancangan PP ini disiapkan sebagai aturan pelaksanaan dari UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Regulasi ini diperlukan untuk memperkuat kepastian hukum dalam kemudahan berusaha dan berinvestasi di Indonesia.

Rancangan PP mengatur penyelesaian sengketa dalam penanaman modal, baik bagi investor dalam negeri maupun dari luar negeri. Penyelesaian sengketa diutamakan untuk diselesaikan melalui mekanisme musyawarah mufakat melalui konsultasi dan negosiasi. Mekanisme musyawarah tersebut dibatasi dalam jangka waktu tertentu. Langkah selanjutnya yang dapat ditempuh adalah melalui arbitrase. Arbitrase dapat dilakukan di dalam negeri bagi investor dalam negeri, atau arbitrase luar negeri bagi investor asing. Namun sebelum investor membawa masalah ini ke arbitrase, perlu ada persetujuan Pemerintah terlebih dahulu. Dalam hal ini, Pemerintah tetap akan selektif dan bersiap diri bila menghadapi arbitrase internasional.

Selain melalui mekanisme arbitrase, penyelesaian sengketa penanaman modal nantinya dapat ditempuh melalui alternatif penyelesaian sengketa (alternative dispute settlement) atau melalui Peradilan. Selain itu, dalam menyusun RPP mengenai penyelesaian sengketa penanaman modal ini, pemerintah akan membatasi materi substansi lebih kepada yang bersifat formal, seperti pengaturan jangka waktu tahapan-tahapan sengketanya. Secara materiil, akan diatur pula tentang pilihan hukum penyelesaian sengketa bagi para pihak.

Mekanisme penyelesaian sengketa investasi itu sebenarnya bisa dibaca dalam Pasal 32 UU No. 25 Tahun 2007. Menurut pasal ini, dalam hal terjadi sengketa penanaman modal antara pemerintah dan investor, para pihak harus menyelesaikan melalui musyawarah mufakat. Kalau tidak tercapai maka sengketa bisa diselesaikan melalui pengadilan atau alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan seperti arbitrase. Dalam konteks ini, Indonesia sudah punya UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. (Upaya Bapepam Dalam Mengatasi Pelanggaran Dan Kejahatan Pasar & Sri Imantiati dan Diana Wiyanti, n.d.)

Disebutkan lebih jauh dalam UU Penanaman Modal, jika terjadi sengketa bidang penanaman modal antara Pemeirntah dengan investor dalam negeri, para pihak dapat menyelesaikan sengketa melalui arbitrase berdasarkan kesepakatan para pihak. Jika tak selesai melalui arbitrase mereka bisa maju ke pengadilan.Jika

sengketa itu timbul antara Pemerintah Indonesia dengan investor asing, maka sengketa dapat diselesaikan melalui arbitrase internasional yang disepakati para pihak. Nama ICSID (*International Center for the Settlement of Dispute*) termasuk salah satu yang sering disebut jika terjadi sengketa investasi. Indonesia sudah meratifikasi Konvensi ICSID melalui UU No. 5 Tahun 1968 tentang Penyelesaian Perselisihan Antara Negara dan Warga Negara Asing Mengenai Penanaman Modal. Pasal 25 ayat (3) Konvensi ICSID menentukan bahwa sengketa yang diajukan ke arbitrase masih membutuhkan persetujuan pemerintah negara yang digugat, dalam hal ini negara penerima modal. Kalaupun sudah diputuskan arbitrase asing, misalnya, ada aturan yang menentukan putusan itu hanya bisa dijalankan jika sudah memenuhi sejumlah syarat yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 1990 tentang Tata Cara Pelaksanaan Putusan Arbitrase Asing. Putusan arbitrase asing dapat dilaksanakan di Indonesia setelah memperoleh exequatur dari Mahkamah Agung.

Tantangan Regulasi Hukum Investasi di Indonesia memiliki dampak yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi negara ini. Berbagai hambatan dan ketidakpastian yang ada dalam kerangka regulasi investasi telah menjadi fokus utama pembahasan dalam upaya mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Melalui analisis yang cermat terhadap dasar hukum yang ada, beberapa aspek penting dapat diidentifikasi sebagai pemicu utama tantangan ini. Pertama, pada tingkat regulasi, Indonesia memiliki sejumlah undang-undang dan peraturan yang mengatur investasi. Namun, terdapat beberapa ketidakpastian interpretasi dalam pelaksanaannya. Sebagai contoh, undang-undang tentang kepemilikan asing dalam beberapa sektor tertentu seringkali menjadi tidak konsisten dan menimbulkan ketidakjelasan bagi investor asing.

Pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan peraturan turunannya juga sering menimbulkan interpretasi yang beragam, sehingga menciptakan tingkat ketidakpastian yang merugikan bagi para investor. Selain itu, proses birokrasi yang rumit dan panjang menjadi hambatan utama dalam memulai dan mengelola investasi di Indonesia. Meskipun telah ada upaya untuk menyederhanakan prosedur, implementasinya masih belum optimal. Hal ini tercermin dalam banyaknya perizinan dan regulasi yang berlapis-lapis, yang memperlambat proses investasi. Dasar hukum terkait izin usaha dan perizinan ditemukan dalam berbagai peraturan pemerintah, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, namun pelaksanaannya masih memerlukan penyempurnaan.

Perlindungan hukum terhadap hak investor juga merupakan permasalahan penting dalam konteks investasi di Indonesia. Meskipun sudah ada undang-undang yang mengatur hak dan kewajiban investor, implementasinya belum selalu konsisten. Isu perlindungan hukum ini terkait erat dengan penyelesaian sengketa yang kadangkadang melibatkan proses hukum yang panjang dan kompleks. Meskipun ada UndangUndang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penggunaannya masih belum merata dan seringkali kurang efisien.

Selain permasalahan tersebut, perbedaan antara regulasi nasional dan regulasi daerah (pemerintah provinsi atau kabupaten/kota) sering kali menimbulkan hambatan bagi investor. Ketidakkonsistenan antara regulasi nasional dan lokal sering mengakibatkan ketidakpastian dan kesulitan dalam menerapkan investasi di tingkat lokal, terutama dalam hal perizinan dan regulasi lingkungan. Dengan mempertimbangkan dasar hukum yang ada, perlu dilakukan peninjauan menyeluruh terhadap regulasi investasi di Indonesia untuk memperbaiki ketidakpastian hukum, menyederhanakan prosedur birokrasi, memperkuat perlindungan hukum bagi investor, serta meningkatkan koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah. Perbaikan dalam regulasi ini akan memainkan peran penting dalam menciptakan lingkungan investasi yang lebih kondusif dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan di Indonesia.

Kesimpulan

Perikatan, atau kontrak, memainkan peran penting dalam menjamin kepastian hukum bagi investor di sektor properti Indonesia. Dengan adanya perikatan, investor dapat memastikan bahwa hak-hak mereka akan dijamin dan bahwa pihak lain akan memenuhi kewajiban mereka, sehingga mengurangi risiko konflik hukum.

Perikatan menciptakan kewajiban hukum antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, memastikan kepastian hukum dan keadilan dalam hubungan antara para pihak. Dengan demikian, investor dapat memahami dan mempercayai hak-hak dan kewajiban mereka secara jelas dan adil.

Perikatan juga berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum bagi investor. Dengan demikian adanya perikatan, investor dapat memastikan bahwa hak-hak mereka akan dijamin dan bahwa pihak lain akan memenuhi kewajiban mereka, sehingga mengurangi risiko konflik hukum.

Daftar Pustaka

Siti Widyastuti E, Rissa Kamila T, Adam Agus Putra P *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah (2022) 1 (2) 43-50*

Kamagi, G. A. (2018). Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Perkembangannya. *Lex Privatum*, *6*(5).

Upaya Bapepam Dalam Mengatasi Pelanggaran Dan Kejahatan Pasar & Sri Imantiati dan Diana Wiyanti (n.d.)

Sudikno Mertokusumo, Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 2

L.J. van Apeldoonr, Pengantar Ilmu Hukum (In Leiding Tot De Studie Van Het Nederlandse Recht), diterjemahkan Oetarid Sadino, (Jakarta: Balai Pustaka, 2015), hlm. 19

Margono, Asas Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim, (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2019), hlm. 114

Mochtar Kusumaatmadja dan Arief B. Shidarta, Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Hidup Berlakunya Ilmu Hukum, (Bandung: Alumni, 2000), hlm. 30

M. Otto dalam Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 33

E. Fernando M. Manullang, Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 173

Rifda. (2023, July 27). *Perikatan dan Perjanjian: Pentingnya Kontrak dalam Bisnis - IZIN*.

Kamilah, A. (2021). Jaminan Kepastian Hukum Berinvestasi Melalui Pendekatan Konsep Lawrence M. Friedman Dalam Menghadapi Asean Economic Community (AEC). *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, *1*(1), 14-25.

Musmulyadi, M., Agustina, S., br Haloho, K. S. D., Hudri, Z., Wurdiyantho, R., Siregar, T. F., ... & Siregar, Y. S. (2023). Tantangan Regulasi Hukum Investasi di Indonesia dalam Mendorong Pertumbuhan Ekonomi. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, *7*(3), 32380-32384.

Kabir, S. F. (2021). Krisis dan Reformasi: Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Investasi Bilateral di Negara Dunia Ketiga. *Mimbar Hukum*, *33*(2), 401-435.

Dewi, K. A. P. (2022). Tanggung Jawab Perdata Pelaku Usaha Properti Yang Terlambat Menyelesaikan Pembangunan. *Jurnal Yustitia*, *16*(1), 54-61.

Imaniyati, N. S., & Wiyanti, D. (2000). Perlindungan hukum terhadap investor dan upaya bapepam dalam mengatasi pelanggaran dan kejahatan pasar. *MIMBAR: Jurnal Sosial dan Pembangunan*, *16*(4), 334-369.

Sitradewi, K. F. S., & Kusuma, A. A. G. A. D. (2014). Hak dan Kewajiban Investor Asing Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. *Kertha Semaya*, *2*(03).

Zakiya. (2024, April 3). *Menciptakan Kepastian Hukum dalam Investasi Properti*.