

## **Perlindungan Hukum terhadap Investor dalam Rencana Pembatalan Reklamasi Pantai Utara Jakarta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal**

Legal Protection Against Cancellation of Reclamation of North Coast of Jakarta Based on Law Number 25 Year 2007 about Investment

<sup>1</sup>Garvada Zulfaa Khonza Maraga, <sup>2</sup>Ratna Januarita, <sup>3</sup>Frencky Siska

<sup>1</sup>*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,  
Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116  
email: 1givamrg@gmail.com*

**Abstract.** The election of Anies Baswedan and Sandiaga Uno became Governor and Vice Governor for the period of 2017-2022 then the work programs they promise will be realized, one of them is the plan of cancellation of North Jakarta beach reclamation. This if the cancellation plan of the reclamation of Pantura Jakarta is realized has the potential to cause problems to the investments already invested in the construction of the North Coast of Jakarta reclamation and will create legal uncertainty for investors who have issued funds for the investment. The regulations that accommodate the Presidential Decree No. 52 of 1995 on the North Coast Reclamation of Jakarta and Law No. 25 of 2007 on Investment. In this writing the authors use normative juridical approach and descriptive analytical methods. Whereas the legal position of investor in reconstruction of North Beach Jakarta is still recognized based on three conditions, namely the position in the agreement, the change of leader which resulted in the change of policy, and the overlapping of authority between the Central Government and the Regional Government. The replacement of the Governor of DKI Jakarta with a policy that may be made by the new Governor is the cancellation of Reclamation Pantura Jakarta is not in accordance with the investment rules so that the purpose of Investment Law to provide protection, especially in legal certainty to investors has not been fulfilled.

**Keywords:** Legal Protection, Pantura Jakarta Reclamation, Investment.

**Abstrak.** Terpilihnya Anies Baswedan dan Sandiaga Uno menjadi Gubernur dan Wakil Gubernur untuk periode tahun 2017-2022 maka program-program kerja yang mereka janjikan akan direalisasikan, salah satunya yaitu rencana pembatalan reklamasi Pantai Utara Jakarta. Hal ini apabila rencana pembatalan reklamasi Pantura Jakarta berpotensi menimbulkan persoalan terhadap investasi yang sudah ditanamkan dalam pembangunan reklamasi Pantai Utara Jakarta serta akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para investor yang sudah mengeluarkan dana untuk investasi tersebut. Adapun peraturan yang mengakomodasi yaitu Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Dalam penulisan ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dan deskriptif analitis. Bahwa kedudukan hukum investor dalam pembangunan reklamasi Pantai Utara Jakarta masih diakui berdasarkan tiga kondisi, yaitu kedudukan dalam perjanjian, pergantian pemimpin yang mengakibatkan pergantian kebijakan, dan tumpang tindih kewenangan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah. Adanya pergantian Gubernur DKI Jakarta dengan kebijakan yang kemungkinan dibuat oleh Gubernur yang baru yaitu pembatalan Reklamasi Pantura Jakarta tidak sesuai dengan peraturan penanaman modal sehingga tujuan UU Penanaman Modal untuk memberikan perlindungan terutama dalam kepastian hukum terhadap investor belum terpenuhi.

**Kata kunci :** Perlindungan Hukum, Reklamasi Pantura Jakarta, Investasi.

### **A. Pendahuluan**

Penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia. Kegiatan penanaman modal di Indonesia, baik berupa Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun Penanaman Modal Asing (PMA) yang dilaksanakan dengan maksud untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional tersebut sudah berlangsung sejak lama dan berkembang terus menerus sampai sekarang hingga tanpa disadari sudah menjadi bagian penting bagi pertumbuhan

perekonomian dan perkembangan hukum dalam mengatur permasalahan penanaman modal.

Pengaturan penanaman modal di Indonesia terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. UU Penanaman Modal sebagai landasan hukum dalam penanaman modal dibuat dengan tujuan untuk melindungi investor supaya merasa nyaman, tentram, dan damai sehingga dapat melahirkan kepercayaan dan minat untuk berinvestasi. Disebutkan dalam bagian konsideran bahwa dalam menghadapi perubahan perekonomian global dan keikutsertaan Indonesia dalam berbagai kerjasama internasional perlu diciptakan iklim penanaman modal yang kondusif, promotif, memberikan kepastian hukum, keadilan, dan efisien dengan tetap memperhatikan kepentingan ekonomi nasional.

Salah satu kegiatan penanaman modal di Indonesia yaitu penanaman modal pada pembangunan reklamasi Pantai Utara Jakarta.

Pada Tahun 2017 terjadi pilkada DKI Jakarta yang salah satu calonnya adalah Anies Baswedan dan Sandiaga Uno. Pada saat kampanye mereka menyampaikan janji-janji atau program-program kerja yang akan dilakukannya apabila terpilih menjadi Gubernur, salah satu janji tersebut yaitu akan dibatalkannya pembangunan Reklamasi Pantai Utara Jakarta karena sejumlah persoalan, mulai dari pelanggaran peraturan, proses tidak transparan, dan kerugian bagi masyarakat di wilayah pesisir Pantai Utara Jakarta yang mayoritas adalah seorang nelayan. Akhirnya mereka terpilih menjadi Gubernur dan Wakil Gubernur untuk periode Tahun 2017-2022, dengan menjabatnya Anies – Sandiaga tersebut maka janji-janji pada saat kampanye dalam jangka waktu 5 tahun akan direalisasikan dan salah satunya adalah rencana pembatalan reklamasi Pantura.

Dalam hal ini apabila rencana pembatalan reklamasi Pantura direalisasikan, penulis mencermati hal ini berpotensi menimbulkan persoalan terhadap investasi yang sudah ditanamkan dalam pembangunan reklamasi Pantura. Hal ini akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para investor yang sudah mengeluarkan dana untuk investasi tersebut.

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan, maka penulisan ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum investor dalam pembangunan reklamasi Pantai Utara Jakarta berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap investor dalam rencana pembatalan reklamasi pantai Jakarta dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.

## **B. Landasan Teori**

Istilah penanaman modal merupakan terjemahan dari kata *investment*, yang berasal dari bahasa Inggris. *Investment* diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia menjadi “investasi” atau “penanaman modal”. Penanaman modal diartikan sebagai kegiatan pemanfaatan dana yang dimiliki dengan menanamkannya ke usaha/proyek yang produktif baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan harapan selain mendapatkan pengembalian modal awalnya di kemudian hari, tentunya pemilik modal juga akan mendapatkan sejumlah keuntungan dari penanaman modal dimaksud.

Kegiatan investasi di Indonesia awalnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 1967 Tentang Penanaman Modal Asing (selanjutnya ditulis dengan UUPMA) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1970 Tentang Perubahan dan Tambah Undang-Undang Nomor 1 tahun 1967 Tentang Penanaman

Modal Asing, yang mengatur mengenai penanaman modal asing secara langsung serta pembatasan minimum untuk investor asing dalam hal bidang usaha, kerjasama, maupun lokasi usaha. Selanjutnya, pada tahun 1968 lahir Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 Tentang Penanaman Modal dalam Negeri (selanjutnya ditulis dengan UUPMDN) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 Tentang Perubahan dan Tambahan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 Tentang Penanaman Modal dalam Negeri, yang mengatur mengenai ketentuan-ketentuan tentang pengaturan modal dalam negeri, garis besar pengusaha-pengusaha dan perusahaan-perusahaannya, serta pembebasan serta keringanan perpajakan.<sup>1</sup>

Namun, seiring dengan berkembangnya zaman, Undang-Undang Nomor 1 tahun 1967 jo Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1970 dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 jo Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 kemudian tidak sesuai lagi dengan kebutuhan percepatan perkembangan perekonomian dan pembangunan hukum nasional, khususnya di bidang penanaman modal. maka pada tahun 2007 diterbitkanlah Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal (selanjutnya ditulis dengan UUPM) yang mencabut dan menggantikan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1967 Tentang Penanaman Modal Asing dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 Tentang Penanaman Modal dalam Negeri.<sup>2</sup>

Asas-asas penanaman modal mencakup hal-hal sebagai berikut:<sup>3</sup>

- a. Asas Kepastian Hukum
- b. Asas Keterbukaan
- c. Asas Akuntabilitas
- d. Asas Perlakuan yang Sama dan Tidak Membedakan Asal
- e. Asas Kebersamaan
- f. Asas Efisiensi Berkeadilan
- g. Asas Berkelanjutan
- h. Asas Berwawasan Lingkungan
- i. Asas Kemandirian
- j. Asas Keseimbangan Kemajuan dan Kesatuan Ekonomi Nasional

Mengenai hak penanam modal bahwa setiap penanam modal berhak untuk mendapat hal-hal sebagai berikut: <sup>4</sup>

1. Kepastian hak, hukum, dan perlindungan
2. Kepastian hak adalah jaminan pemerintah bagi penanam modal untuk memperoleh hak sepanjang penanam modal telah melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan. Sementara kepastian hukum adalah jaminan pemerintah untuk menempatkan hukum dan ketentuan perundang-undangan sebagai landasan utama dalam setiap tindakan dan kebijakan bagi penanam modal. Disamping itu kepastian perlindungan adalah jaminan pemerintah bagi penanam modal untuk

---

<sup>1</sup>Maulida Zian, “*Urgensi Model Built, Operate, and Transfer (BOT) Dalam Investasi Pembangunan Aerocity Kertajati di Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat Dihubungkan Dengan Peraturan Daerah Nomor 22 TAHUN 2013 Tentang Pembentukan Badan Usaha Milik Daerah Pengelola Bandar Udara Internasional Jawa Barat Dan Aerocity Kertajati dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara*” (Bandung : Unisba) 2018, Hlm. 23-24.

<sup>2</sup> *Ibid*

<sup>3</sup> Pasal 3 UU Penanaman Modal.

<sup>4</sup> Pasal 14 UU Penanaman Modal.

- memperoleh perlindungan dalam melaksanakan kegiatan penanaman modal.
3. Informasi yang terbuka mengenai bidang usaha yang dijalankannya;
  4. Hak pelayanan;
  5. Berbagai bentuk fasilitas kemudahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Salah satu pembangunan reklamasi di Indonesia yaitu reklamasi Pantura Jakarta yang diatur dalam Keppres No. 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta. Reklamasi Pantura adalah kegiatan penimbunan dan pengeringan laut di bagian perairan laut Jakarta. Reklamasi Pantura sebagai upaya penataan dan pengembangan ruang daratan dan pantai untuk mewujudkan Kawasan Pantai Utara sebagai Kawasan Andalan yang diartikan sebagai kawasan yang mempunyai nilai strategis dipandang dari sudut ekonomi dan perkembangan kota.<sup>5</sup>

Dalam penyelenggaraan urusan penanaman modal pemerintah dan/atau pemerintah daerah menjamin kepastian dan keamanan berusaha bagi pelaksanaan penanaman modal. Pemerintah daerah menyelenggarakan urusan penanaman modal yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan penyelenggaraan penanaman modal yang menjadi urusan Pemerintah. Penyelenggaraan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal yang merupakan urusan wajib pemerintah daerah didasarkan pada kriteria eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi pelaksanaan kegiatan penanaman modal. Penyelenggaraan penanaman modal yang ruang lingkupnya lintas provinsi menjadi urusan Pemerintah. Penyelenggaraan penanaman modal yang ruang lingkupnya lintas kabupaten/kota menjadi urusan pemerintah provinsi. Penyelenggaraan penanaman modal yang ruang lingkupnya berada dalam satu kabupaten/kota menjadi urusan pemerintah kabupaten/kota.<sup>6</sup>

Menurut pasal 1313 KUH Perdata, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.

Syarat sahnya perjanjian yaitu:<sup>7</sup>

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Terbitnya Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta menjadi langkah awal terbukanya investasi. Di dalam Pasal 8 Ayat (1) disebutkan bahwa untuk menyelenggarakan reklamasi Pantura, Gubernur DKI Jakarta membentuk sebuah badan pelaksana. Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 8 Ayat (2) bahwa badan pelaksana dalam melaksanakan tugasnya dapat melakukan kerjasama usaha dengan pihak lain.

Pada saat pemerintahan DKI Jakarta dibawah pimpinan Gubernur Ahok pada tahun 2014. Ahok mengundang beberapa perusahaan pengembang izin reklamasi untuk

<sup>5</sup> Ksideran huruf a dan b Keppres No. 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta

<sup>6</sup> Pasal 30 UU Penanaman Modal.

<sup>7</sup> Pasal 1320 KUH Perdata.

mengagedakan kontribusi tambahan bagi pihak pengembang. Pembangunan reklamasi di beberapa pulau sudah berlangsung sekitar 70-80%, yaitu Pulau C dan Pulau D oleh PT Kapuk Naga Indah serta Pulau G oleh PT Muara Wisesa Samudera.

Pada tahun 2017 DKI Jakarta mempunyai pemimpin baru yaitu Anies Baswedan dan Sandiaga Uno sebagai Gubernur terpilih. Pelantikan Gubernur dan Wakil Gubernur baru DKI Jakarta dengan persoalan yang paling mengemuka dan janji yang dipertanyakan oleh publik adalah tentang pulau reklamasi Pantura. Sebab Anies – Sandi dalam kampanyenya menjanjikan untuk tidak melanjutkan reklamasi Pantura tersebut.

Dengan bergantinya kepemimpinan DKI Jakarta oleh Anies Baswedan yang mengeluarkan kebijakan akan membatalkan reklamasi Pantura tidaklah dapat dikatakan bahwa perjanjian yang telah terjadi itu bertentangan dengan peraturan yang baru.

Pada 100 hari masa kepemimpinannya, Anies-Sandi telah berupaya memenuhi janjinya membatalkan reklamasi Pantura Jakarta itu. Sejauh ini, upaya itu dilakukan dengan melayangkan surat permohonan pencabutan Hak Guna Bangunan (HGB) atas Hak Pengelolaan pengembang pulau reklamasi kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI. Anies Baswedan beralasan, permohonan pembatalan HGB proyek reklamasi karena ada cacat administrasi dalam penerbitan HGB itu. Pemprov DKI bahkan mengaku siap menanggung ganti rugi sebesar Rp 483 miliar. Nominal ganti rugi tersebut muncul atas penggantian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pihak pengembang.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengirimkan surat permohonan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan membatalkan seluruh Hak Guna Bangunan (HGB) yang diberikan kepada pihak ketiga atas seluruh pulau hasil reklamasi antara lain Pulau C, Pulau D, dan Pulau G. Surat permohonan pembatalan Hak Guna Bangunan (HGB) pulau reklamasi juga menjadi kelanjutan sikap pemprov DKI yang sebelumnya telah mencabut kegiatan pembahasan Raperda Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP3K) dan Raperda Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta (RTRKS Pantura).

Esensi perlindungan hukum terhadap penanam modal adalah suatu perlindungan yang memberikan jaminan bagi seorang penanam modal, bahwa ia akan dapat menanamkan modalnya dengan situasi yang fair terhadap para pihak yang terkait dengan hukum, masyarakat, dan pihak-pihak lainnya, terutama dalam hal mendapatkan akses informasi mengenai situasi pasar, situasi politik dan masyarakat, asset yang dikelola oleh penanam modal, peraturan perundang-undangan, dan lain sebagainya.

Bila melihat kasus yang telah dijabarkan sebelumnya maka dapat diketahui bahwa pemenuhan perlindungan sebagaimana yang telah dijelaskan diatas belum terpenuhi pelaksanaannya. Seperti yang diketahui bahwa pelaksanaan reklamasi tidak terlepas dari campur tangan investor, dimana tidak terpenuhinya janji untuk perlindungan terhadap investor akan berdampak pada investor yang sudah berinvestasi dalam pembangunan Reklamasi Pantura.

#### **D. Simpulan**

1. Kedudukan hukum investor dalam pembangunan reklamasi Pantura Jakarta yang dikaitkan dengan Keppres No. 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta dapat disimpulkan berdasarkan tiga kondisi, yang pertama kedudukan dalam perjanjian bahwa perjanjian investasi reklamasi tidak dapat dibatalkan jika para pihak tidak membatalkan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kedudukan investor masih diakui. Kedua, Pergantian pemimpin yang mengakibatkan pergantian kebijakan apabila perjanjian itu tidak selaras dengan kebijakan yang terbaru yang dikeluarkan pemimpin terbaru, tidaklah dapat

dikatakan bertentangan karena perjanjian reklamasi Pantura sudah dibuat berdasarkan Keppres terdahulu. Ketiga, tumpang tindih kewenangan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak dapat menghapuskan kedudukan hukum investor terhadap reklamasi Pantura yang masih terus berjalan.

2. Terciptanya tujuan UU Penanaman Modal memberikan perlindungan terhadap investor terutama dalam hal kepastian hukum. Dalam pelaksanaannya, adanya pergantian Gubernur DKI Jakarta dengan kebijakan yang kemungkinan dibuat oleh Gubernur yang baru yaitu pembatalan Reklamasi Pantura Jakarta tidak sesuai dengan peraturan penanaman modal sehingga tujuan UU Penanaman Modal untuk memberikan perlindungan terutama dalam kepastian hukum terhadap investor belum terpenuhi

#### **E. Saran**

1. Diharapkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam membuat kebijakan baru yaitu pembatalan reklamasi Pantai Utara Jakarta seharusnya menyesuaikan kebijakan yang dibuat oleh pemimpin sebelumnya yang akan berdampak pada ketidakpastian hukum bagi investor.
2. Diharapkan kepada Pemerintah Pusat dapat bekerjasama dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta agar segala kebijakan yang akan dibuat dapat selaras sehingga perlindungan dalam hal kepastian hukum dapat diwujudkan dalam penanaman modal di Indonesia.

#### **Daftar Pustaka**

##### **Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

##### **Karya Ilmiah**

Maulida Zian, "Urgensi Model Built, Operate, and Transfer (BOT) Dalam Investasi Pembangunan Aerocity Kertajati di Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat Dihubungkan Dengan Peraturan Daerah Nomor 22 TAHUN 2013 Tentang Pembentukan Badan Usaha Milik Daerah Pengelola Bandar Udara Internasional Jawa Barat Dan Aerocity Kertajati dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara" (Bandung : Unisba) 2018.