



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 21 November 2023, Revised: 5 Desember 2023, Publish: 6 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Regulasi Sebagai Pengontrol dalam Mendukung Investasi Pembangunan Infrastruktur di Indonesia dengan Skema Hak Pengelolaan Terbatas di Atas Barang Milik Negara

Widyaningrum¹

¹ Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Email: widyaningrumsutayan@gmail.com

Corresponding Author: widyaningrumsutayan@gmail.com

Abstract: *Legal certainty is one of the aspects that can attract investors to invest in Indonesia, one of which is investment in infrastructure development. This investment is one form of funding other than the state budget to develop Indonesia. One of the schemes as an alternative funding for infrastructure development is Limited Cooperation for Infrastructure Financing (KETUPI) which until now has not been able to be implemented, one of the obstacles is the covid pandemic, so to attract investors it is necessary to improve regulations and harmonize other regulations in the context of implementing this KETUPI. The role of regulation is very important, one aspect that provides legal certainty is the substance of the law itself, so that existing regulations need to contain the spirit contained in investment, namely equal treatment, openness and one-stop service for various investment pilots.*

Keyword: *Investment, Control by The Host State, Ketupi.*

Abstrak: Kepastian Hukum (*legal certainty*), merupakan salah satu aspek yang dapat menarik investor untuk berinvestasi di Indonesia salah satunya investasi di pembangunan infrastruktur. Investasi ini merupakan salah satu bentuk pendanaan selain dari APBN untuk membangun Indonesia. Salah satu skema sebagai alternatif pendanaan pembangunan infastruktur adalah Kerjasama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI), yang sampai dengan saat ini belum dapat dilakukan salah satu kendalanya adalah pandemi covid, sehingga untuk menarik investor perlu adanya suatu penyempurnaan regulasi dan harmonisasi regulasi lain guna dapat terimplementasinya KETUPI ini. Peranan regulasi sangat penting, salah satu aspek yang memberikan kepastian hukum adalah substansi hukum itu sendiri, sehingga peraturan yang ada perlu mengandung semangat yang terkandung dalam investasi, yakni perlakuan yang sama, keterbukaan dan pelayanan satu atap terhadap berbagai rintisan investasi.

Kata Kunci: *Investasi, Control by The Host State, Ketupi.*

PENDAHULUAN

Pemerintah menyadari bahwa investasi berperan penting dalam membantu menjaga stabilitas ekonomi di Indonesia, sehingga perlu selalu dijaga agar tetap menunjukkan trend yang positif, salah satunya melalui penerapan Undang-Undang Cipta Kerja. Dampak positif untuk perekonomian nasional jika investasi semakin berkembang antara lain menciptakan lapangan kerja yang berdampak pada meningkatnya daya beli masyarakat. Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian senantiasa selalu mengoptimalkan kolaborasi dengan pihak swasta guna memenuhi kebutuhan belanja infrastruktur periode 2020-2024, salah satu bentuk upaya optimal dari pemerintah yakni memperluas kebijakan dan rekomendasi skema alternatif pembiayaan infrastruktur untuk menurunkan ekuitas dan penyertaan modal negara.¹

Skema alternatif pembiayaan infrastruktur yang digaungkan oleh pemerintah ada lima instrumen pembiayaan untuk mengurangi beban APBN yakni skema Kerja Sama Pemerintah Dan Badan Usaha (KPBU), skema Hak Pengelolaan Terbatas (HPT), *Sovereign Wealth Fund* (SWF), serta skema *Land Value Capture* (LVC) atau Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan².

Presiden dalam pidatonya pada 14 Juli 2019 memuat lima poin mulai dari infrastruktur, sumber daya manusia (SDM), investasi, reformasi birokrasi dan penggunaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang tepat sasaran. Salah satu amanat Presiden untuk membangun konektivitas dengan kawasan produksi rakyat, industri kecil, ekonomi khusus, pariwisata, persawahan, perkebunan, serta tambak perikanan³. Upaya Pemerintah meningkatkan infrastruktur di Indonesia terlihat dari sampai dengan tahun 2021, 24 (dua puluh empat) Proyek Strategis Nasional (PSN) telah selesai yang antara lain terdiri dari jalan tol, pengembangan jalan, Pelabuhan, Stasiun serta jalur kereta api, Kawasan industri, bendungan, sistem penyediaan air minum⁴.

Kedepannya dengan adanya perubahan prioritas PSN berdasarkan Permenko No 5 Tahun 2017, dalam laporannya KPPIP menyampaikan:

“Berdasarkan Permenko No. 5 Tahun 2017, terdapat 37 Proyek dengan total nilai investasi 2.665,48 triliun rupiah. Daftar PIP termasuk proyek Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS) sejumlah 15 proyek sehingga total proyek menjadi 51 proyek. Proyek Infrastruktur Prioritas tersebar di masing-masing wilayah yaitu Sumatera dengan 19 PIP dengan nilai investasi 400,55 triliun rupiah, Kalimantan terdapat 4 PIP dengan nilai investasi 384,18 triliun rupiah, Jawa dengan jumlah PIP 18 proyek dengan nilai investasi 639,18 triliun rupiah, Sulawesi terdapat 3 PIP dengan nilai investasi 51,83 triliun rupiah, wilayah Maluku dan Papua dengan 2 PIP senilai 428,66 triliun rupiah serta 5 PIP merupakan proyek nasional dengan nilai investasi 761,08 triliun rupiah.”⁵

Dengan total investasi yang berjumlah besar tentunya jika dibebankan dari APBN dan PMN akan berat, sehingga perlu peran swasta, dimana pembiayaan melalui Hak Pengelolaan Terbatas/*Limited Concession Scheme* (LCS) sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 2020 tentang Pembiayaan Infrastruktur Melalui Hak Pengelolaan Terbatas (Perpres 32/2020) merupakan salah satu solusi.

¹ Firdaus Baderi, “Undang-Undang Cipta Kerja Mempermudah Iklim Investasi”, *Harian Ekonomi Neraca*, 11 Juli 2022, tersedia pada www.neraca.co.id/article/165320/uu-cipta-kerja-mempermudah-iklim-investasi, diakses pada tanggal 17 Desember 2022.

² Menparekraf Kembangkan Lima Skema Pembiayaan Infrastruktur, *Balipost*, 2 Agustus 2022, tersedia pada <https://www.balipost.com/news/2022/08/02/283587/Menparekraf-Kembangkan-Lima-Skema-Alternatif..html>, diakses pada tanggal 17 Desember 2022.

³ Warta Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Indonesia (BPIW), “Renstra Kementerian PUPR 2020-2024, Arah Prioritas Pembangunan Infrastruktur Nasional”, *Sinergi*, Ed. 47, Julis-Agustus 2020, hlm,31

⁴ Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas, “Laporan KPPIP Semester 2 Tahun 2021”

⁵ *Ibid*, hlm 51.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana peranan regulasi sebagai alat pengontrol pemerintah dalam mendukung investasi di Indonesia
2. Bagaimana peluang investor asing dalam berinvestasi di Indonesia dengan skema Hak Pengelolaan Terbatas dalam pembangunan Infrastruktur di atas Barang Milik Negara

Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pentingnya regulasi dalam memberikan kepastian hukum dari investor dalam berinvestasi di Indonesia, karena Investor terlebih asing dalam berinvestasi tentunya akan mempertimbangkan hal-hal yang memberikan keamanan bagi investasinya dalam suatu proyek, bagaimana perlindungan terhadapnya. Sehingga perlu dilakukan penelitian apa yang menjadi kendala dengan peraturan yang ada saat ini sehingga penyempurnaan-penyempurnaan yang perlu dilakukan dalam suatu regulasi namun demikian tentunya juga memperhatikan kepentingan negara khususnya terkait kedaulatan negara, dan juga menjaga tata kelola yang baik. Penelitian ini dilakukan atas peraturan terkait Barang Milik Negara (BMN), dimana pemerintah juga punya misi aset jangan hanya diam saja namun juga harus bekerja, namun dari satu sisi jangan sampai terdapat hal yang seharusnya kewajiban investor saat berakhirnya kerjasama menjadi beban kewajiban pemerintah.

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada regulator mengingat saat ini sedang dilakukan revisi Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 2020 dimana telah sampai pada tahap konsultasi publik, dan sebagai masukan dalam pengaturan dalam pemanfaatan BMN, dimana peraturan teknis untuk pelaksanaan hak pengelolaan terbatas untuk BMN dikenal dengan Kerjasama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI).

METODE

Metode penelitian ini adalah metode *nondoctrinal* dengan pengumpulan data secara kualitatif, dari data peraturan, jurnal, teori dalam literatur untuk mendukung penelitian sehingga mendapatkan berupa rekomendasi untuk menjawab rumusan permasalahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peranan regulasi dalam mendukung investasi di Indonesia

Hak Pengelolaan Terbatas atas aset infrastruktur atas BMN dan/atau BUMN adalah optimalisasi BMN untuk meningkatkan fungsi operasional dari BMN dan/atau BUMN untuk mendapat pendanaan untuk pembiayaan infrastruktur⁶ Dengan kata lain proyek yang *brownfield* akan membiayai yang *greenfield*. Dalam hal BMN yang digunakan maka sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 dikenal sebagai Kerjasama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur yakni pemanfaatan BMN melalui optimalisasi BMN dalam meningkatkan fungsi operasional BMN untuk mendapat pendanaan sehingga dapat membiayai penyediaan infrastruktur lain.⁷ KETUPI ini dapat dilakukan untuk infrastruktur transportasi, jalan tol sumber daya air, air minum, sistem pengelolaan air limbah, sistem pengelolaan persampahan, telekomunikasi dan informatika, ketenagalistrikan dan minyak, gas bumi dan energi terbarukan (vide Pasal 3 Perpres 32/2020 jo Pasal 86 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020).

⁶ Peraturan Presiden tentang Pembiayaan Infrastruktur Melalui Hak Pengelolaan Terbatas, Perpres Nomor 32 Tahun 2020, LN Tahun 2020 Nomor 46, selanjutnya disebut Perpres 32/2020, Pasal 1 angka 1.

⁷ Peraturan Menteri Keuangan tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara, PMK Nomor 115/PMK.06/2020, Pasal 1 angka 18.

Pihak yang dapat melaksanakan KETUPI meliputi PJPB (Penanggung Jawab Pemanfaatan BMN) dan BLU selaku PJPB yang ditetapkan oleh Pengelola Barang (dalam hal ini adalah Kementerian Keuangan) dengan pihak yang dapat menjadi mitra meliputi BUMN, BUMD, Swasta berbentuk Perseroan Terbatas, Badan hukum asing atau koperasi (vide Pasal 3 Perpres 32/2020 jo Pasal 85 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020).

Objek KETUPI merupakan BMN berupa tanah dan/atau bangunan beserta fasilitasnya pada Pengguna Barang, yang dilakukan terhadap BMN yang memenuhi persyaratan:

1. Sudah beroperasi penuh minimum 2 tahun;
2. Membutuhkan peningkatan efisiensi operasi sesuai dengan standar internasional yang berlaku umum;
3. memiliki umur manfaat aset infrastruktur paling sedikit selama 10 (sepuluh) tahun; dan
4. disajikan dalam Kementerian/Lembaga laporan keuangan yang telah diaudit berdasarkan Standar Akuntansi Pemerintahan pada periode sebelumnya.

Objek KETUPI ini harus diserahkan kepada Pengelola Barang dan selanjutnya akan diserahkan kepada BLU untuk dikelola, dan akan diserahkan kembali kepada Pengguna Barang setelah jangka waktu KETUPI berakhir.

Hasil KETUPI berupa pembayaran dana di muka (*upfront money*) dan aset, dimana nilai ditetapkan oleh PJB setelah mendapat persetujuan Pengelola Barang berdasarkan hasil penilaian.

BLU yang ditetapkan Pengelola Barang, akan mengelola dana hasil KETUPI yang meliputi pembayaran dana di muka (*upfront money*), pembagian kelebihan keuntungan dan/atau pencairan jaminan, yang nantinya dana tersebut digunakan untuk pembiayaan infrastruktur salah satunya.

Menurut Prof Erman Rajaguk (*legal certainty* (kepastian hukum), merupakan salah satu daya tarik investasi bagi investor baik asing maupun dalam negeri. Karena investor akan menanamkan sejumlah dananya ke suatu proyek. Faktor kepastian hukum ini apalagi jika telah ada regulasinya dan pengaturannya jelas akan menambah keyakinan bagi investor, selain itu juga karena *host state* harus mengontrol atas jalannya investasi jangan sampai investasi yang dilakukan oleh investor justru merugikan negara. Dan investor asing wajib tunduk pada hukum dan regulasi yang dirancang. Dalam hal segala aturannya jelas dan tertulis dalam suatu regulasi tentunya akan memberikan jaminan baik bagi investor maupun oleh Pemerintah.

Kepastian hukum ini sendiri terdapat aspek yang mempengaruhi, yakni:⁸

1. Aspek substansi hukum

Peraturan perundang-undangan di bidang investasi, dirasa belum mencerminkan aspek kepastian hukum. Hal ini disebabkan muncul peraturan yang cenderung memberatkan investor. Undang-Undang tentang penanaman modal dalam rangka menciptakan iklim yang betul kondusif bagi dunia usaha untuk menggerakkan perekonomian Indonesia. Para pengusaha sangat membutuhkan ketertiban sehingga mereka tidak ragu dalam melakukan kebijakan investasi.

Dalam peraturan perundangan terkait investasi perlu mengandung semangat yang terkandung dalam investasi, yakni perlakuan yang sama, keterbukaan dan pelayanan satu atap terhadap berbagai rintisan investasi.

2. Aparatur Hukum

Aparatur Hukum mempunyai peran yang besar dalam menarik investor atau menciptakan iklim yang kondusif untuk berinvestasi. Aparatur hukum meliputi badan yudikatif, legislatif dan eksekutif.

⁸ Prof Erman Rajaguk, SH.LLM.,Phd, opcit, hlm 62

Terdapat penelitian yang dilakukan *Mckinsey and company* mengenai peringkat pelaksanaan *good corporate governance* yang melibatkan para investor di Asia, Eropa dan Amerika terhadap lima negara di Asia menyatakan bahwa Indonesia menempati peringkat terendah dalam pelaksanaan *good corporate governance*. Survei juga menunjukkan lebih dari 75 responden menyatakan isu mengenai pemerintahan lebih penting daripada isu mengenai keuangan. Dalam survei juga tercermin sebenarnya para investor rata-rata setuju untuk membayar 27% premium jika perusahaan-perusahaan Indonesia menerapkan prinsip *Good Corporate Governance*⁹

3. Budaya Hukum

Adalah persepsi atau pandangan masyarakat terhadap sistem hukum. Para investor asing akan memperhatikan budaya hukum masyarakat dan pelaku bisnis dalam menghadapi setiap permasalahan yang berkaitan dengan hukum.

Salah satu faktor yang mempengaruhi budaya hukum adalah perilaku para pengusaha atau investor.

Dari aspek tersebut di atas, terlihat bahwa peranan regulasi sendiri sangat penting untuk memberikan kepastian hukum, kejelasan bahwa mana yang boleh mana yang tidak diperbolehkan sehingga *host state* dapat melakukan *control* dengan acuan dari regulasi tersebut, dan begitu juga dengan investor, investor akan percaya untuk melakukan investasi di Indonesia jika perangkat hukum di suatu negara jelas dan akan merasa terlindungi.

Kejelasan pengaturan dalam suatu peraturan akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Harmonisasi peraturan terkait juga diperlukan, jangan sampai suatu peraturan tertulis tumpang tindih satu sama lainnya.

Peluang investor asing dalam berinvestasi di Indonesia dengan skema Hak Pengelolaan Terbatas dalam pembangunan Infrastruktur di atas Barang Milik Negara (Kerjasama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI))

Kondisi pandemi covid-19 tentunya tidak hanya berpengaruh bagi Indonesia saja tetapi juga seluruh dunia, banyak kapasitas fiskal dan *cashflow* badan usaha terganggu sebagai akibat dampak dari Pandemi covid-19, yang tentunya membawa dampak atas keterbatasan pendanaan perusahaan terhadap proyek.

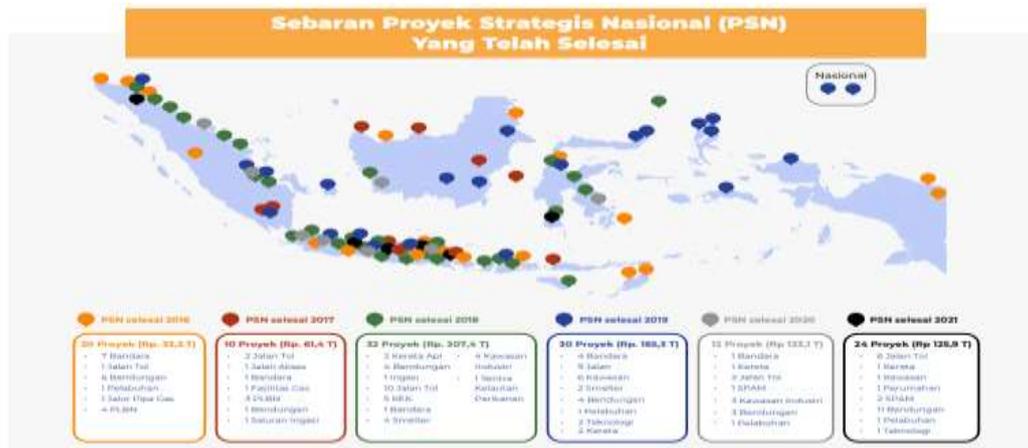
Guna pembangunan infrastruktur diperlukan pembiayaan dari investor asing, dalam KETUPI ini mengoptimalkan BMN yang dimiliki sehingga efektif dalam penggunaan aset untuk penyediaan layanan *public, cost saving* sehingga mengurangi eksposur APBN untuk pembiayaan pembangunan, peningkatan PNBPN yang tentunya akan digunakan kembali untuk membiayai infrastruktur lain yang *greenfield*, sehingga diharapkan dapat tercipta kredibilitas APBN dan mendorong pertumbuhan ekonomi.

Namun demikian pasca terbitnya Perpres 32/2020 dan PMK Nomor 115/PMK.06/2020, KETUPI ini belum terlaksana, hal ini salah satunya karena adanya dampak pandemi covid-19, sehingga tertunda, dan juga adanya persyaratan atas BMN yang menjadi objek KETUPI. Hal ini tentunya membawa kendala tersendiri dalam pelaksanaan KETUPI/skema Hak Pengelolaan Terbatas ini.

Melihat peluang banyak PSN yang telah selesai dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2021 KPIP telah mencatat penyelesaian 128 PSN hal ini tentunya memberikan peluang tersendiri untuk Indonesia dalam menerapkan skema HPT/KETUPI ini. Adapun sebaran PSN yang telah selesai :¹⁰

⁹Ibid, hal 64.

¹⁰ Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas, op.cit, hlm. 43



Sumber : Laporan KPPIP semester 2 Tahun 2021

Ditambah dengan arahan Presiden ketika rapat terbatas tanggal 16 Juli tahun 2021, terdapat 10 PSN yang diarahkan untuk dibiayai swasta, sehingga pentingnya regulasi guna memberikan keyakinan bagi investor dan agar skema KETUPI ini dapat terlaksana dengan aturan yang ada.

Saat ini Pemerintah sedang melakukan revisi Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 2020, dan telah sampai dengan pada tahap konsultasi publik untuk permintaan masukan. Adapun pasal yang akan direvisi adalah terkait dengan baik untuk yang terkait jika objeknya BUMN maupun BMN. Terdapat 12 isu yang terdapat di 15 pasal pengaturan. Penyempurnaan ini perlu segera dilakukan karena terkait dengan penyesuaian persyaratan dengan kondisi pandemi yang diperlukan untuk menarik investor, untuk memastikan keberhasilan proses implementasi skema HPT¹¹. Jika penyempurnaan ini tidak dilakukan berpotensi pada tidak akan tertariknya investor dalam waktu dekat untuk menginvestasikan dananya, mengganggu proses implementasi skema HPT dan menyebabkan penundaan dalam pelaksanaannya karena tidak ada investor yang akan menanamkan dananya, serta dengan aturan yang ada sekarang sulit untuk terimplementasi/terbatasi.

Perubahan terkait dengan pengaturan atas BMN dikaitkan dengan investasi (*control by the host state*, perlindungan investor yang semata untuk menarik investor dalam berinvestasi), antara lain:¹²

1. Pada pasal 3 Perpres 32/2020, terkait jenis BMN atau aset BUMN yang dapat dijadikan objek, pemerintah menganggap perlu adanya perluasan jenis aset yang dapat dilakukan HPT sehingga meliputi aset potensial seperti fasilitas Kesehatan, Gedung perkantoran pemerintah, Kawasan pariwisata dan perumahan. Diperlukan fleksibilitas dengan memberikan ruang kepada Menteri/Kepala Lembaga untuk dapat mengusulkan jenis aset selain yang telah disebutkan dalam Perpres 32/2020.
2. Pasal 4 Perpres 32/2020, terkait syarat BMN yang dapat jadi objek, dimana saat ini yang dapat menjadi objek adalah telah beroperasi penuh paling kurang selama 2 tahun, dan memiliki rekam jejak arus kas positif paling kurang 2 tahun berturut-turut. Bahwa terjadinya covid-19 yang membawa dampak bagi seluruh dunia memberikan dampak negatif pada aktivitas usaha sehingga perlu dilakukan perubahan kriteria aset. Dimungkinkan aset dapat dikerjasamakan walaupun belum terpenuhi kriteria tersebut. Terkait hal ini menurut pendapat kami perlu diatur, mengingat untuk fleksibilitas.
3. Perpres 32/2020 belum mengatur mengenai pengajuan Prakarsa Badan Usaha

¹¹ Asenar NR, "Diskusi Publik Rancangan Peraturan Presiden tentang Perubahan Perpres Nomor 32 Tahun 2020 tentang Pembiayaan Infrastruktur Hak Pengelolaan Terbatas (HPT), durasi video 2:12:17, tersedia pada <https://www.youtube.com/watch?v=mNFNXB4SiO0>, diakses pada tanggal 18 Desember 2022.

¹² Ibid

4. Pasal 7 Perpres 32/2020 terkait dengan peruntukan dana hasil pengelolaan aset, dimana pemerintah merasa diperlukan pengaturan mengenai dana hasil yang diperoleh oleh pemerintah pembayaran dimuka dan dapat ditambah dengan *clawback*, sebenarnya dalam PMK 115/PMK.06/2020 telah diatur, namun dalam Perpres belum sehingga perlu penegasan lebih lanjut.
5. Perpres 32/2020 belum mengatur terkait perubahan perkiraan nilai dana hasil pengelolaan aset, hal ini terdapat potensi bahwa PJPK tidak memperoleh penawaran dengan nilai dana hasil yang lebih tinggi atau sama dengan perkiraan nilai dana hasil perencanaan pengelolaan aset yang telah ditetapkan oleh Menteri Koordinator. Diperlukan pengaturan sehingga memungkinkan Menteri/Pimpinan Lembaga atau Direksi BUMN kepada Menteri Koordinator perubahan perkiraan nilai dana hasil pengelolaan aset yang ditetapkan.
6. Pasal 8 Perpres 32/2020, pertimbangan perubahan untuk menarik Kementerian/Lembaga untuk menggunakan skema HPT/KETUPI
7. Perpres 32/2020 belum mengatur mengenai dukungan pemerintah dan/atau jaminan pemerintah, dukungan diperlukan untuk menarik PJPK dan badan usaha, jaminan ini dapat meningkatkan kelayakan/*feasibility* suatu proyek HPT. Dukungan pemerintah dimaksud dapat berupa insentif perpajakan dan fasilitas perencanaan dan penyiapan transaksi proyek.

Dilihat dari regulasi yang mengatur terkait HPT/KETUPI dan urgensi adanya perubahan peraturan, maka sebagaimana pendapat dari Prof Erman Rajagukguk, bahwa peranan hukum sangat penting salah satunya adalah regulasi. Dimana penanaman modal diselenggarakan berdasarkan asas kepastian hukum, keterbukaan, akuntabilitas, perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal negara, efisiensi berkeadilan, berwawasan lingkungan, keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi (vide Pasal 3 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007).

Isu perubahan tersebut di atas, adalah upaya dalam menarik investor baik asing maupun dalam negeri untuk membangun infrastruktur bagi Indonesia, dengan beberapa insentif yang diberikan bagi investor, serta daya tarik bagi penguasa lahan.

Peranan regulasi ini sangat penting dalam memberikan kepastian hukum, maka dari itu, dalam pembentukan peraturan diperlukan adanya diskusi *public* dan pembahasan bersama, agar peraturan dapat tereksekusi dan juga harus dilakukan harmonisasi dalam hal ini di lead oleh Kementerian Hukum dan HAM. Namun pemerintah memang masih memerlukan masukan agar skema ini benar dapat terlaksana dan investor asing tertarik menjadi mitra dalam KETUPI ini.

Selain dengan beberapa isu di atas, penulis melihat beberapa hal yang juga menjadi kendala pelaksanaan skema KETUPI ini, antara lain:

1. Karena objek KETUPI adalah BMN, maka perkiraan nilai dana hasil KETUPI dilakukan penilaian terlebih dahulu oleh penilai pemerintah. Hasil penilaian sendiri memiliki jangka waktu validitas yakni 6 bulan sebagaimana diatur dalam peraturan Menteri Keuangan, sehingga investor asing dalam hal ini bisa jadi merasa tidak pasti ada perkiraan nilai ini, apakah dimungkinkan jika dalam suatu perencanaan *benchmark* dari KPBU/PPP bahwa sudah terdapat perkiraan nilai dimana nilai tersebut bisa sebagai katalog (dibutuhkan aturan dimana mengatur mem *freeze* jangka waktu keberlakuan penilaian, mengingat proses yang tentunya akan memakan waktu lama. Bapak Bastari dalam diskusi publik Perubahan Perpres 32/2020 menyampaikan bahwa semangat PPP *book* dahulu untuk pemasaran. Apakah hal ini dapat diterapkan juga dalam KETUPI, dimana terdapat *list* katalog nilai wajar, sehingga investor dapat mempunyai perkiraan berapa yang harus dia tanamkan.
2. Diperlukan perencanaan yang terdokumentasi, sehingga Pengelola Barang dapat melakukan *assessment* ketika memberikan persetujuan, dimana usulan ini bisa *on top* atau

usulan dari masing-masing Kementerian/Lembaga, selain juga dibukanya Prakarsa dari Badan Usaha (baik asing maupun dalam negeri), dan tentunya atas prakarsa ini dapat diberikan insentif kepada Badan Usaha.

3. Skema KETUPI ini mewajibkan Kementerian/Lembaga untuk menyerahkan BMN yang dikuasai kepada Pengelola Barang (dalam hal ini adalah Kementerian Keuangan c.q DJKN), sama halnya seperti KSPI atau BGS/BSG sebelum adanya PMK 115/PMK.06/2020, dimana hal ini membawa keengganan bagi Kementerian Lembaga. Sehingga agar skema ini dapat terlaksana memang diperlukan adanya komitmen dari para pihak. Harapannya dengan adanya keterlibatan Kementerian/Lembaga dalam perjanjian pada perubahan Perpes 32/2020, dan pengaturan insentif lain dapat membawa ketertarikan pihak Kementerian/Lembaga selaku PJKK menggunakan skema ini.

Dalam hal perubahan Perpres 32/2020 ini telah ditetapkan, maka peraturan terkait lainnya antara lain Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 juga perlu diharmonisasi, sehingga tidak ada tumpang tindih dalam pengaturan yang menyebabkan tidak adanya kepastian hukum. Selain itu mengingat pelaksana KETUPI adalah BLU yang akan ditetapkan oleh Pengelola Barang, maka untuk BLU yang akan ditetapkan harus telah mempersiapkan regulasi yang mengatur terkait pelaksanaan KETUPI ini, sehingga mitra KETUPI dalam hal ini investor dapat yakin dan mendapatkan kejelasan dalam proses bisnis KETUPI ini.

Dengan telah lengkapnya perangkat regulasi dalam pelaksanaan HPT/ KETUPI ini untuk objek berupa BMN, tentunya akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melaksanakan, dan dilihat dari PSN yang telah selesai dan peluang PSN yang diarahkan untuk didanai oleh swasta, tentunya memberikan peluang bagi investor asing untuk menanamkan modal/kerjasama dengan pemerintah (dalam hal aset nya adalah BMN). Sehingga penyempurnaan dari Perpres 32/2020 dan PMK 115/PMK.06/2020 dan penyiapan BLU sebagai pelaksana KETUPI perlu dipercepat. Tentunya jika investor asing akan bekerja sama harus membentuk badan hukum Indonesia hal ini sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 tahun 2020, dimana Penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.

Peranan regulasi ini sangat penting bagi majunya investasi di Indonesia, karena substansi hukum yang ada perlu mengandung semangat yang terkandung dalam investasi, yakni perlakuan yang sama, keterbukaan dan pelayanan satu atap terhadap berbagai rintisan investasi, juga membangun suatu budaya hukum yang tentunya akan tercermin dalam perlakuan, aparatur hukum yang menerapkan *good corporate governance*, dan adanya regulasi ini juga mempengaruhi budaya hukum dari pengusaha/investor.

Sehingga dengan adanya regulasi yang memberikan kepastian hukum baik untuk *host state* maupun investor akan memberikan iklim investasi yang baik dan juga akan memberikan perlindungan bagi investor itu sendiri dengan adanya jaminan atas investasi yang dilakukannya.

KESIMPULAN

Peranan regulasi sebagai alat pengontrol pemerintah dalam mendukung investasi di Indonesia dan memberikan perlindungan kepada investor asing sangat berperan karena memberikan kepastian hukum yang merupakan salah satu daya tarik investasi bagi investor baik asing maupun dalam negeri. Karena investor akan menanamkan sejumlah dananya ke suatu proyek. Faktor kepastian hukum ini apalagi jika telah ada regulasinya dan pengaturannya jelas akan menambah keyakinan bagi investor, selain itu juga karena *host state* harus mengontrol atas jalannya investasi jangan sampai investasi yang dilakukan oleh investor justru merugikan negara. Kejelasan pengaturan dalam suatu peraturan akan

memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Harmonisasi peraturan terkait juga diperlukan, jangan sampai suatu peraturan tertulis tumpang tindih satu sama lainnya.

Adapun peluang investor asing dalam berinvestasi di Indonesia dengan skema Hak Pengelolaan Terbatas dalam pembangunan Infrastruktur di atas Barang Milik Negara dengan PSN yang telah selesai dan peluang PSN yang diarahkan untuk didanai oleh swasta, tentunya memberikan peluang bagi investor asing untuk menanamkan modal/kerjasama dengan pemerintah (dalam hal aset nya adalah BMN).

Dalam hal perubahan Perpres 32/2020 ini telah ditetapkan, maka peraturan terkait lainnya antara lain Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 juga perlu diharmonisasi, sehingga tidak ada tumpang tindih dalam pengaturan yang menyebabkan tidak adanya kepastian hukum. Selain itu mengingat pelaksana KETUPI adalah BLU yang akan ditetapkan oleh Pengelola Barang, maka untuk BLU yang akan ditetapkan harus telah mempersiapkan regulasi yang mengatur terkait pelaksanaan KETUPI ini, sehingga mitra KETUPI dalam hal ini investor dapat yakin dan mendapatkan kejelasan dalam proses bisnis KETUPI ini. Sehingga penyempurnaan dari Perpres 32/2020 dan PMK 115/PMK.06/2020 dan penyiapan BLU sebagai pelaksana KETUPI perlu dipercepat.

REFERENSI

- Sornarajah. M. “The International Law On Foreign Investment”, (New York: Cambridge University Press, 2010).
- Rajagukguk, Erman. “Hukum Investasi Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)”. (Depok: Rajawali Pers PT RajaGrafindo Perkasa, 2019).
- Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Indonesia (BPIW), Warta. “Renstra Kementerian PUPR 2020-2024, Arah Prioritas Pembangunan Infrastruktur Nasional”, Sinergi, Ed. 47, Julis-Agustus 2020.
- Baderi, Firdaus. “Undang-Undang Cipta Kerja Mempermudah Iklim Investasi”, Harian Ekonomi Neraca, 11 Juli 2022, tersedia pada www.neraca.co.id/article/165320/uu-cipta-kerja-mempermudah-iklim-investasi, diakses pada tanggal 17 Desember 2022.
- Kementerian Investasi/BKPM, “UU Cipta Kerja: Dorong Investasi Ciptakan Lapangan Kerja”, tersedia di <https://www.bkpm.go.id/id/publikasi/detail/berita/uu-cipta-kerja-dorong-investasi-ciptakan-lapangan-kerja>, diakses pada tanggal 18 Desember 2022.
- Kementerian Koordinator Bidang Perkonomian, Pemerintah Gelar Sosialisasi Regulasi Terkait Percepatan Pembangunan Proyek Strategis Nasional, tersedia di <https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/3510/pemerintah-gelar-sosialisasi-regulasi-terkait-percepatan-pembangunan-proyek-strategis-nasional>, diakses pada tanggal 18 Desember 2022.
- Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas. “Laporan KPPIP Semester 2 Tahun 2021”.
- Lev, Daniel S. Pemulihan Negara Hukum, Tempo, 6 Januari 2002
- Menparekraf Kembangkan Lima Skema Pembiayaan Infrastruktur, Balipost, 2 Agustus 2022, tersedia pada <https://www.balipost.com/news/2022/08/02/283587/Menparekraf-Kembangkan-Lima-Skema-Alternatif...html>, diakses pada tanggal 17 Desember 2022.
- Operator PPID Lampung, Rapat Progres Pembangunan Kawasan Industri Proyek Strategis Nasional, tersedia di <https://ppid.lampungprov.go.id/detail-post/Rapat-Monev-Progres-Pembangunan-Kawasan-Industri-Proyek-Strategis-Nasional>, diakses pada tanggal 18 Desember 2022.
- Sari, Indah. Syarat-Syarat Penanaman Modal Asing (PMA) di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal Asing (PMA), Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Vol.10 No.2, Maret 2020.

- Winata, Agung Sudjati. Perlindungan Investor Asing dalam Kegiatan Penanaman Modal Asing dan Implikasinya terhadap Negara. Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum Vol.2 No 2 Desember 2018.
- Yosefa, Melya Sarah, dkk. Hak Istimewa Bagi Investor Asing Dalam Berinvestasi di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Asenar NR, "Diskusi Publik Rancangan Peraturan Presiden tentang Perubahan Perpres Nomor 32 Tahun 2020 tentang Pembiayaan Infrastruktur Hak Pengelolaan Terbatas (HPT), durasi video 2:12:17, tersedia pada <https://www.youtube.com/watch?v=mNFNXB4SiO0>, diakses pada tanggal 18 Desember 2022.
- Undang-Undang tentang Penanaman Modal. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007. LN tahun 2007 Nomor 67. TLN 4724
- Undang-Undang tentang Cipta Kerja. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020. LN Tahun 2020 Nomor 245. TLN 6573
- Peraturan Pemerintah tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, PP Nomor 27 Tahun 2014, LN Tahun 2014 Nomor 92, TLN Nomor 5533, sebagaimana diubah oleh PP Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN/D, LN Tahun 2020 Nomor 142, TLN Nomor 6523
- Peraturan Pemerintah tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional. Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2021. LN Tahun 2021 Nomor 52, TLN nomor 6654
- Peraturan Presiden tentang Pembiayaan Infrastruktur Melalui Hak Pengelolaan Terbatas, Perpres Nomor 32 Tahun 2020. LN Tahun 2020 Nomor 46.
- Peraturan Presiden tentang Bidang Usaha penanaman Modal. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2021. LN Tahun 2021 Nomor 61 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 49 tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Bidang Usaha Penanaman Modal LN Tahun 2021 Nomor 128.
- Peraturan Menteri Keuangan tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara, PMK Nomor 115/PMK.06/2020, BNRI Tahun 2020 Nomor 972.