

TINJAUAN KAWASAN EKONOMI KHUSUS (KEK) LIDO DITINJAU DARI HUKUM PENANAMAN MODAL INDONESIA

Vanessa Christine Hotria Togatorop dan Rr. Adeline Melani

Fakultas Hukum, Universitas Katolik Indonesia Atma Jaya

Jl. Jenderal Sudirman RT 02 RW 04 No. 51, Karet Semanggi, Jakarta 12930

Corresponding Author: adeline.melani@atmajaya.ac.id.

ABSTRAK

Kawasan Ekonomi Khusus atau selanjutnya disebut KEK dibentuk untuk meningkatkan perkembangan ekonomi nasional Indonesia. Hal ini diamanatkan dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (“UU 25/2007”). Dalam wilayah KEK, investor diberikan beberapa fasilitas dan kemudahan. Namun, dalam pelaksanaannya pemberian fasilitas dan kemudahan di KEK terdapat beberapa permasalahan hukum seperti ketidaksesuaian antara peraturan pusat dan peraturan daerah, kekosongan hukum yang menyebabkan tidak adanya kepastian hukum dalam mengatur mekanisme pemberian fasilitas dan kemudahan tersebut. Penulisan ini akan membahas mengenai pentingnya peran pemerintah dalam menetapkan peraturan mengenai mekanisme pemberian fasilitas fiskal di daerah Bogor untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada investor. Mekanisme penyelesaian sengketa yang terjadi antara investor dengan pemerintah di wilayah KEK Lido dapat diselesaikan terlebih dahulu melalui tahap diskusi terbuka. Serta apabila investor melanggar peraturan dan menyalahgunakan fasilitas fiskal yang diberikan di wilayah KEK Lido, maka investor dapat dikenakan sanksi yang berlaku dalam ketentuan umum meskipun tidak diatur dalam regulasi yang ada di wilayah KEK Lido. Penulisan ini menggunakan metode penulisan yuridis normatif dengan mengumpulkan data baik melalui studi kepustakaan maupun melalui wawancara dengan informan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Kemudian data tersebut disusun secara sistematis untuk mendapatkan penjelasan dan penyelesaian atas permasalahan hukum yang diteliti.

Kata Kunci: Kawasan Ekonomi Khusus, Investasi, Fasilitas dan Kemudahan di Kawasan Ekonomi Khusus Lido

ABSTRACT

Special Economic Zone (SEZ) or hereinafter referred to as SEZ is established to enhance Indonesia's national economic development. This is provided for in Article 31 of Law Number 25 Year 2007 on Capital Investment ("Law 25/2007"). In the SEZ area, investors are given several facilities and conveniences. However, in the implementation of the provision of facilities and conveniences in SEZs, there are several legal problems such as discrepancies between central regulations and local regulations, a legal vacuum that causes the absence of legal certainty in regulating the mechanism for providing facilities and conveniences. This paper will discuss the importance of the government's role in establishing regulations regarding the mechanism for providing fiscal facilities to provide protection and legal certainty to investors. The dispute resolution mechanism that occurs between investors and the government in the Lido SEZ area can be resolved first through an open discussion stage. And if the investor violates the rules and misuses the fiscal facilities provided in the Lido SEZ area, then the investor can be subject to sanctions that apply in general provision even though it is not regulated in the existing regulations in the Lido SEZ area. This paper uses the normative juridical writing method by collecting data both through literature studies and through interviews with informants related to the problem under study. Then the data is arranged systematically to obtain an explanation and resolution of the legal issues under study.

Keywords: *Special Economic Zone, Investment, Facilities in the Lido Special Economic Zone*

A. Pendahuluan

Dalam masa ini, pengembangan investasi di Indonesia menjadi salah satu prioritas utama pemerintahan untuk meningkatkan pembangunan ekonomi nasional. Tentunya pengembangan investasi ini memiliki keterkaitan dari faktor yang dapat mempengaruhi iklim investasi di Indonesia. Faktor-faktor tersebut seperti faktor kestabilan politik, faktor sumber daya alam, faktor stabilitas ekonomi negara, ketersediaan infrastruktur, dan faktor kepastian hukum dalam menerapkan kebijakan pengaturan investasi. Beberapa faktor tersebut menjadi hal yang penting dalam menciptakan dan memberikan keamanan bagi iklim investasi di Indonesia.

Dengan memiliki iklim investasi yang baik dan untuk menarik minat investor dalam melakukan kegiatan usaha di Indonesia, Pemerintah membentuk Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) untuk meningkatkan perekonomian di berbagai daerah dan mendorong Indonesia dalam meningkatkan daya saing di kancah internasional. Konsepsi mengenai KEK di Indonesia diamanatkan dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (“UU 25/2007”).

Secara singkat, pengembangan kawasan-kawasan strategis di Indonesia sudah dimulai sejak tahun 1970, Indonesia sudah mengenal berbagai kawasan strategis untuk pengembangan ekonomi antara lain seperti kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas (*Free Trade Zone*), kawasan berikat (*bounded warehouse zones*), kemudian dikembangkan menjadi kawasan industri dan berlanjut dikembangkan menjadi kawasan pengembangan ekonomi terpadu (KAPET) dan pada tahun 2009 dikembangkan menjadi Kawasan Ekonomi Khusus (*Special Economic Zone*).¹

Konsepsi mengenai KEK dituangkan melalui Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus (“UU 39/2009”) yang sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja ini didefinisikan sebagai sebuah kawasan dalam wilayah Republik Indonesia dengan batasan tertentu yang dapat menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu. Pembentukan KEK ini diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan dapat meningkatkan minat investor untuk melakukan investasi.

¹ Nurafni Irma Suryani, Ratu Eva Febriani, “Kawasan Ekonomi Khusus dan Pembangunan Ekonomi Regional: Sebuah Studi Literatur”, *Convergence: The Journal Of Economic Development*, Vol. 1(1):40-54: Oktober, 2019, hal. 40.

Tujuan utama pembentukan KEK adalah untuk menciptakan pertumbuhan ekonomi, peningkatan daya saing investasi negara Indonesia, dan pemerataan pembangunan ekonomi di masing-masing daerah KEK, menciptakan lapangan pekerjaan dan menciptakan *transfer* teknologi, ilmu serta manajemen.² Wilayah yang menjadi kriteria dalam pembentukan KEK adalah wilayah yang memiliki keunggulan geoekonomi dan geostrategis untuk dapat menampung kegiatan industri, ekspor, impor dan aktivitas ekonomi lainnya dengan nilai ekonomi yang tinggi.

Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus (“**PP 40/2021**”) mengatur bahwa kriteria wilayah yang dapat diusulkan untuk pembentukan KEK harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan tidak berpotensi mengganggu kawasan lindung, memiliki batas yang jelas dan lahan yang diusulkan telah dikuasai paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari yang direncanakan.³ Wilayah yang telah memenuhi kriteria tersebut, akan dipetakan berdasarkan potensi daerah masing-masing seperti wilayah yang memiliki potensi pariwisata maka akan dibentuk KEK Pariwisata agar pemerintah pusat dan pemerintah daerah dapat membuat kebijakan sesuai dengan potensi daerah masing-masing KEK.

Hingga tahun 2023, terdapat 20 (dua puluh) KEK di Indonesia dengan 2 sektor terbesar yaitu sektor industri dan sektor pariwisata. Adapun KEK di Indonesia adalah sebagai berikut KEK Arun Lhokseumawe, KEK Sei Mangkei, KEK Batam Aero Technic, KEK Nongsa, KEK Galang Batang, KEK Tanjung Kelayang, KEK Tanjung Lesung, KEK Kendal, KEK Gresik, KEK Singhasari, KEK Sanur, KEK Kura Kura Bali, KEK Mandalika, KEK MBTK, KEK Palu, KEK Likupang, KEK Bitung, KEK Lido, KEK Morotai, dan KEK Sorong.

Dalam penyelenggaraan KEK tersebut, pemerintah Indonesia berkomitmen meningkatkan iklim investasi di KEK dengan memberikan fasilitas dan kemudahan di KEK. Pemberian fasilitas dan kemudahan di KEK ini untuk menarik minat investor dalam melakukan investasi. Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) PP 40/2021 fasilitas dan kemudahan di KEK adalah seperti perpajakan, kepabeanan dan cukai, lalu lintas barang,

² Shanti Darmastuti, Afrimadona, Andi Kurniawan, “Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) dan Pembangunan Sebuah Studi Komparatif Indonesia dan Cina”, *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, Vol. 1 No. 2: 2018, hal. 73.

³ Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus, Pasal 5.

ketenagakerjaan, keimigrasian, pertanahan dan tata ruang, perizinan berusaha, dan fasilitas serta kemudahan lainnya.⁴

Dalam rapat kerja nasional KEK, Plt. Sekretaris Jenderal Dewan Nasional KEK Bapak Susiwijono melaporkan bahwa per akhir tahun 2023, nilai realisasi investasi KEK di Indonesia mencapai nilai 177,5 triliun rupiah dan menyerap jumlah tenaga kerja sebanyak 117.492 orang. Bahwa pertambahan nilai investasi 2023 mencapai angka yang cukup besar dengan nilai investasi 66 triliun rupiah dan menyerap tenaga kerja sebanyak 57.005 orang.⁵ Dengan laporan ini, bahwa investasi di KEK memberikan kontribusi yang sangat baik terhadap perekonomian nasional dan perekonomian daerah di Indonesia.

Berdasarkan data di atas, secara teoritis Indonesia memiliki potensial yang tinggi sebagai negara tujuan investasi, namun dalam praktik investasi masih sering ditemukan permasalahan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan tidak memberikan perlindungan hukum terhadap investor, modal yang ditanamkan, dan terhadap kegiatan usaha yang dilakukan oleh investor itu sendiri. Aspek perlindungan hukum sangat krusial untuk menarik dan meningkatkan nilai investasi di wilayah KEK.

Sebagai salah satu wilayah yang telah ditetapkan sebagai wilayah KEK yang bergerak dalam sektor pariwisata, KEK Lido ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2021 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Lido (“**PP 69/2021**”) dan memiliki potensi dengan basis sektor pariwisata dan industri kreatif. Dengan luas lahan seluas 1040 ha (seribu empat puluh hektar) yang akan memberikan wisata kelas dunia seperti *studio film, theme park, music & arts center* dan *retail*.⁶

Dalam mengembangkan KEK Lido, Pemerintah Daerah Bogor sudah cukup maksimal dalam memberikan dukungan kepada KEK Lido dengan memberikan fasilitas sertifikasi bekerjasama dengan Badan Pertanahan Negara (BPN), fasilitas pembuatan

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus, Pasal 2

⁵ Bayu Saputra, *Pemerintah: Investasi 20 KEK capai Rp177,5 triliun sepanjang 2023*, sebagaimana dimuat dalam <https://www.antaraneews.com/berita/3921426/pemerintah-investasi-20-kek-capai-rp1775-triliun-sepanjang-2023>, diakses pada tanggal 10 Maret 2024.

⁶ Emir Yanwardhana, *Jokowi Resmikan KEK Lido, Potensi Investasi Rp32 Triliun*, sebagaimana dimuat dalam <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230331100251-4-426109/jokowi-resmikan-kek-lido-potensi-investasi-rp32-triliun>, diakses pada tanggal 09 Maret 2024.

infrastruktur jalan oleh PUPR, revisi peraturan daerah, dan fasilitas kebutuhan air oleh Perumda Tirta Kahuripan.⁷

KEK Lido memiliki potensi investasi yang sangat tinggi untuk meningkatkan perekonomian daerah Bogor dan meningkatkan angka wisatawan untuk berwisata di dalam negeri serta menekan *outflow* devisa ke negara lain. Sesuai dengan rencana investasi, direalisasikan nilai investasi KEK Lido mencapai nilai sebesar Rp32 triliun dan mampu menyerap 29.545 tenaga kerja di Indonesia. Akan sangat disayangkan apabila nilai potensi investasi yang besar ini tidak menjamin kepercayaan investor untuk berinvestasi di KEK Lido. Namun, dalam implementasinya KEK Lido tidak luput dari permasalahan hukum yang dapat memengaruhi minat investor menanamkan modalnya dan melakukan kegiatan usaha di wilayah KEK Lido.

Permasalahan hukum yang terjadi di KEK Lido di antaranya terjadi karena adanya kekosongan hukum peraturan pemerintah daerah yang belum mengatur mekanisme pemberian fasilitas dan kemudahan perpajakan di wilayah KEK Lido. Serta adanya inkonsistensi peraturan antara peraturan pemerintah dengan peraturan daerah yang mengatur kebijakan fasilitas pemotongan pajak penjualan atas barang mewah. Bahwa dalam PP 40/2021, mekanisme pemotongan pajak atas penjualan barang mewah tidak memerlukan surat faktur atas penjualan barang mewah, namun dalam peraturan turunannya pemotongan pajak atas barang mewah memerlukan surat faktur tersebut.

Adanya inkonsistensi peraturan akan berdampak pada minat investor menanamkan modalnya di wilayah KEK Lido serta tidak adanya kepastian hukum dalam melakukan investasi di wilayah KEK Lido. Sehingga, pada penulisan ini perlu dikaji mengenai perlindungan hukum terhadap investor terkait pemberian fasilitas dan kemudahan di wilayah KEK Lido, mekanisme penyelesaian sengketa terhadap permasalahan hukum pemberian fasilitas dan kemudahan di KEK Lido dan peran pemerintah dalam penerapan kebijakan serta pengembangan wilayah KEK Lido.

⁷ Diskominfo Kabupaten Bogor, “Pemdakab Bogor Komitmen Dukung Percepatan Terwujudnya KEK Lido, (<https://jabarprov.go.id/berita/pemdakab-bogor-komitmen-dukung-percepatan-terwujudnya-kek-lido-12014>), diakses pada 15 Maret 2024.

B. Pembahasan

1. Perlindungan Hukum Terhadap Investor Dalam Pemberian Fasilitas dan Kemudahan di Wilayah KEK Lido

Ketidakpastian hukum merupakan salah satu hal yang dapat membuat iklim investasi kurang menguntungkan dan sering kali problematika ketidakpastian hukum menjadi penghambat dalam masuknya investasi di Indonesia. Dengan adanya kepastian hukum yang berupa peraturan hukum dan bersifat memberikan perlindungan hukum terhadap investor, modal yang ditanamkan dan terhadap kegiatan usaha yang dilakukan tentunya dapat berdampak positif bagi iklim investasi di Indonesia. Wujud dari kepastian hukum ini adalah peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia yang berkaitan dengan investasi dan penyelenggaraan KEK khususnya KEK Lido.⁸

Salah satu faktor yang dapat mendukung kegiatan investasi di Indonesia adalah jaminan atas perlindungan hukum bagi pihak investor. Menurut R. La Porta dalam *Journal of Financial Economics* bahwa bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh negara memiliki dua sifat yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).⁹ Bentuk bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara yang paling nyata adalah adanya suatu lembaga penegak hukum seperti pengadilan, kepolisian, dan lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Bentuk perlindungan hukum yang dibagi menjadi 2 (dua) yang memiliki sifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang bersifat preventif adalah perlindungan hukum dengan membuat peraturan hukum agar mencegah terjadinya pelanggaran sedangkan perlindungan hukum yang bersifat represif adalah penegakan peraturan hukum yang telah terjadi dengan diberikannya sanksi yang berlaku sesuai peraturan yang dilanggar.¹⁰

KEK Lido yang merupakan salah satu KEK di Indonesia berbasis sektor pariwisata tentunya memiliki peran yang sangat penting dalam hal perkembangan ekonomi nasional. Dengan adanya pariwisata berkelas internasional mampu merangsang

⁸ Rahmad Ihza Mahendra, “*Perlindungan Hukum Terhadap Investor Di Sektor Pariwisata*”, *Palangka Law Review*, Volume 03 Issue 01, Maret 2023, hal 4.

⁹ Rafael La Porta, “*Investor Protection and Corporate Governance*”, *Journal of Financial Economics*, Volume 58, Oktober 1999, hal 9.

¹⁰ *Ibid.*, hal 9.

pertumbuhan ekonomi daerah melalui peningkatan devisa negara, meningkatkan lapangan pekerjaan, investasi dan juga ekspor. Investor di KEK Lido terdiri dari investor dalam negeri dan investor asing.

UU 25/2007 mengamanatkan bahwa agar tidak ada perbedaan perlakuan antara investor dalam negeri maupun investor asing. Indonesia yang memiliki keterikatan mengenai kebijakan *General Agreement on Trade in Service (GATS)*. Indonesia menerapkan prinsip *Most Favoured Nation (MFN)* yang menghendaki bahwa pemerintah Indonesia akan memberikan perlakuan yang sama terhadap seluruh investor yang melakukan kegiatan usaha dan menanamkan modalnya di KEK Lido.¹¹

Demi mendukung dan menjamin terlaksananya investasi di KEK Lido, diperlukan pengaturan hukum yang preventif dan pelaksanaan hukum yang baik. Dalam pemberian fasilitas dan kemudahan di KEK Lido ada beberapa peraturan umum yang mengatur seperti Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus, Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2021 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Lido.

Setelah KEK Lido ditetapkan melalui PP 69/2021 dengan kegiatan utama yang berbasis sektor pariwisata, ada beberapa langkah kebijakan yang sudah dan yang akan dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor dalam pengelolaan KEK Lido diantaranya yaitu sebagai berikut:

- a. Membuat surat Bupati Bogor perihal usulan anggota Dewan Kawasan KEK Provinsi Jawa Barat yang ditujukan kepada Gubernur Jawa Barat; dan
- b. Membuat Peraturan Bupati tentang Kemudahan berusaha dan insentif oleh bagian perekonomian setda¹²

Sebelumnya pemerintah daerah Bogor juga telah membuat kebijakan guna meningkatkan nilai dan daya saing investasi di daerah Bogor serta berpengaruh kepada kesejahteraan masyarakat bogor, telah ditetapkan Peraturan Daerah Bogor Nomor 6

¹¹ Nurhani Fithriah, “Penerapan Prinsip Non-Diskriminatif dan National Treatment oleh Indonesia Dalam Rangka MEA Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal”, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Ubelaj, Volume 1 Number 1, April 2017, hal 81

¹² Berita Ditjen Bina Adwil, *Kemendagri Sinergikan Kebijakan Pusat dan Daerah Dalam Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus Di KEK Lido Jawa Barat*, (<https://ditjenbinaadwil.kemendagri.go.id/berita/detail/kemendagri-sinergikan-kebijakan-pusat-dan-daerah-dalam-penyelenggaraan-kawasan-khusus-di-kek-lido-ja>), diakses pada 10 Maret 2024.

Tahun 2012 tentang Penanaman Modal (“**Perda Bogor Nomor 6/2012**”) yang mengatur juga mengenai pemberian insentif dan kemudahan investasi di wilayah bogor dan memberikan pelayanan yang baik kepada investor untuk berinvestasi¹³.

Terkait pemberian fasilitas dan kemudahan di wilayah KEK diatur dalam PP 40/2021 dan berdasarkan Pasal 100 PP 40/2021 diamanatkan bahwa pemerintah daerah wajib menetapkan peraturan daerah Bogor yang mengatur mengenai mekanisme pengurangan, keringanan, dan pembebasan atas pajak daerah/retribusi daerah kepada investor yang melakukan kegiatan usaha di KEK Lido serta diamanatkan bahwa pengurangan pajak daerah diberikan paling rendah 50% (lima puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen).

Dengan banyaknya fasilitas dan kemudahan di KEK, kewenangan pemerintah daerah dalam hal penyelenggaraan dan penetapan kebijakan di KEK hanya terbatas pada pajak daerah dan retribusi daerah. Bahwa karena pembangunan di wilayah KEK Lido sudah tidak memerlukan Izin Membangun Gedung (“**IMB**”) maka tidak ada retribusi daerah yang harus diberikan kepada Pemerintah Daerah Bogor. Dengan itu, untuk menarik minat investor melakukan kegiatan usaha di KEK Lido, Pemerintah Daerah Bogor membuat kebijakan berupa pengurangan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (“**BPHTB**”) dan Pajak Bumi Bangunan (“**PBB**”).

Investor akan diberikan pengurangan BPHTB dan PBB paling sedikit 50% (lima puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen), namun dalam praktiknya Peraturan Daerah yang mengatur mengenai mekanisme dan petunjuk teknis pengajuan pengurangan BPHTB dan PBB belum ditetapkan. Sehingga investor yang melakukan kegiatan usaha di KEK Lido belum mendapatkan fasilitas dan kemudahan perpajakan tersebut dikarenakan adanya kekosongan hukum terkait pemberian fasilitas di KEK Lido.

Dalam diskusi bersama, Pemerintah Daerah Bogor menilai bahwa dalam membuat, merancang dan menetapkan peraturan daerah akan membutuhkan waktu yang cukup lama dan proses yang cukup panjang sehingga pemerintah daerah mengambil langkah bijak dengan membuat Peraturan Bupati Kabupaten Bogor untuk mengatur mengenai mekanisme dan petunjuk teknis pengajuan pengurangan pajak BPHTB dan

¹³ Berita Ditjen Bina Adwil, *Kemendagri Sinergikan Kebijakan Pusat dan Daerah Dalam Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus Di KEK Lido Jawa Barat*, (<https://ditjenbinaadwil.kemendagri.go.id/berita/detail/kemendagri-sinergikan-kebijakan-pusat-dan-daerah-dalam-penyelenggaraan-kawasan-khusus-di-kek-lido-ja>), diakses pada 10 Maret 2024.

PBB di KEK Lido. Peraturan Bupati tersebut masih dalam tahap pembahasan bersama dengan Administrator KEK dan para pihak yang bersangkutan.

Kekosongan hukum tersebut tentunya memberikan kerugian kepada investor dan dapat mempengaruhi iklim investasi di KEK Lido. Dalam hal ini masih terdapat kekosongan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi investor terhadap pemberian fasilitas dan kemudahan perpajakan di KEK Lido, sehingga penting agar pemerintah daerah Bogor dan Administrator KEK Lido segera menetapkan peraturan yang mengatur mengenai mekanisme dan petunjuk teknis pengajuan pengurangan pajak BPHTB dan PBB tersebut.

2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Terhadap Permasalahan Pemberian Fasilitas dan Kemudahan di Wilayah KEK Lido

Pada dasarnya tidak ada satu pun pihak yang menginginkan terjadinya sengketa. Sama halnya dengan para investor yang melakukan kegiatan usaha di wilayah KEK. Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa dapat timbul sengketa dalam melakukan kegiatan investasi di Indonesia. Meskipun para investor telah melakukan kegiatan usaha sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak menutup kemungkinan dapat terjadi sengketa.

Salah satu hal yang menjadi pertimbangan investor melakukan kegiatan usaha di Indonesia adalah mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif terhadap sengketa yang mungkin timbul antara pemerintah dengan pihak investor. Sehingga dalam UU 25/2007 sangat jelas mengatur mengenai mekanisme penyelesaian sengketa investasi di Indonesia. Pengaturan mengenai mekanisme ini menjadi bentuk kepastian hukum.

Mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif adalah sebagai berikut:

- a. forum penyelesaian sengketa baik penyelesaian sengketa melalui badan peradilan nasional atau forum penyelesaian sengketa tidak melalui peradilan Indonesia;
- b. Efektivitas dari penerapan hukum yang telah ditetapkan dalam sengketa;
- c. Proses penyelesaian sengketa yang cepat dan biaya yang relatif murah;
- d. Penyelesaian sengketa yang netral dan tidak berpihak pada salah satu pihak saja serta profesionalisme hakim dalam menetapkan putusan;
- e. Implementasi dari putusan forum penyelesaian sengketa baik putusan pengadilan, mediasi maupun arbitrase; dan

- f. Para pihak patuh terhadap seluruh keputusan yang dihasilkan dalam proses penyelesaian sengketa tersebut.¹⁴

Berdasarkan Pasal 32 UU 25/2007 menyatakan bahwa dalam hal terjadi sengketa di bidang penanaman modal antara pemerintah dengan penanam modal, para pihak terlebih dahulu menyelesaikan sengketa tersebut melalui musyawarah mufakat.¹⁵ Sebagaimana dalam musyawarah mufakat tidak tercapai, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui arbitrase atau pengadilan sesuai dengan kesepakatan para pihak dan harus sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undangan. Dalam hal terjadinya sengketa antara pemerintah dengan investor asing, dan musyawarah mufakat tidak tercapai para pihak dapat menyelesaikan sengketa melalui arbitrase internasional sesuai kesepakatan para pihak.

Mekanisme penyelesaian sengketa memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dianggap tidak efisien dan tidak efektif karena tidak mencapai *win win solution* dan tidak jarang investor menganggap putusan pengadilan tidak adil bagi salah satu pihak. Penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase menjadi hal yang populer dalam bidang investasi di Indonesia. Hal ini dinilai karena dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase para pihak memiliki kebebasan dan kepercayaan dalam menjelaskan permasalahan karena keputusan yang diambil dapat memberikan *win win solution* dan tidak memberatkan salah satu pihak.

Kemudian dengan adanya pihak arbiter yang memiliki kemampuan dan keahlian dalam bidang sengketa yang terjadi. Proses yang cepat dan pengambilan keputusan yang efektif karena bersifat mengikat dan final serta proses penyelesaian sengketa yang bersifat rahasia dan tertutup. Legitimasi penyelesaian sengketa diluar pengadilan semakin populer sejak ditetapkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa (“UU 30/1999”).

Indonesia yang merupakan negara penerima modal telah meratifikasi konvensi mengenai penyelesaian sengketa dalam investasi yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Persetujuan atas Konvensi Tentang Penyelesaian Perselisihan antara Negara dan Warga Negara Asing Mengenai Penanaman Modal. Dalam melakukan kegiatan investasi di KEK Lido, perlu dijamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum

¹⁴ Ana Rokhmatussa'dyah dan Suratman, “*Hukum Investasi dan Pasar Modal*”, Sinar Grafika, (Jakarta, 2009), hal 12.

¹⁵ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Pasal 32.

dari lembaga penegak hukum untuk melaksanakan investasi dan pemberian fasilitas dan kemudahan di wilayah KEK Lido.

Dalam implementasinya, penyelenggaraan KEK di Indonesia masih terjadi permasalahan hukum antara pemerintah dengan investor dalam melakukan kegiatan investasi di Indonesia. Salah satu contoh, KEK Mandalika yang mengalami permasalahan dalam pengadaan lahan. Permasalahan pengadaan lahan ini terjadi karena adanya sertifikat administrasi lahan yang dikeluarkan oleh perangkat desa tidak jelas sehingga sertifikat lahan dimiliki oleh beberapa pihak. Hal ini tentunya akan menyebabkan sengketa antara pemerintah, investor dan masyarakat.

Permasalahan yang terjadi ini bertolak belakang dengan fasilitas non fiskal pengadaan lahan yang disediakan oleh pemerintah kepada investor di KEK. Dalam penyelenggaraan KEK Lido nyatanya terdapat fasilitas fiskal perpajakan yang tidak dapat diterima oleh investor. Hal ini menyebabkan kerugian kepada investor dan menyebabkan terjadinya sengketa antara pemerintah dan pihak investor. Investor memiliki hak untuk mengajukan permasalahan ini atas ketidaksesuaian peraturan pemberian fasilitas dan kemudahan di KEK Lido.

Pada umumnya di KEK Lido apabila terjadi sengketa dalam kegiatan investasi maka diselesaikan terlebih dahulu melalui tahap diskusi bersama antara pemerintah dengan investor. Sama halnya dengan KEK Mandalika, nyatanya tidak semua fasilitas fiskal atau non fiskal yang dapat diterima oleh investor. Di KEK Lido, investor tidak bisa mendapatkan fasilitas fiskal perpajakan yaitu pajak daerah dan/atau retribusi daerah paling sedikit 50% (lima puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dikarenakan belum adanya peraturan daerah yang mengatur mekanisme pengajuan permohonan pengurangan pajak tersebut.

Hal ini menimbulkan kerugian dan dapat menimbulkan sengketa. Investor memiliki hak untuk mengajukan gugatan karena terjadi kekosongan hukum. Namun pada umumnya, di KEK khusus nya di KEK Lido sengketa yang timbul akan diselesaikan melalui tahap diskusi terlebih dahulu. Apabila dalam melakukan diskusi belum tercapai, para pihak dapat melanjutkan penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat dan melalui pengadilan atau arbitrase sesuai dengan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.

Dalam menjaga iklim investasi yang baik di Indonesia, tentunya pemerintah dan investor juga memiliki peran yang sangat penting. Terutama dalam hal penyelesaian sengketa apabila permasalahan yang terjadi akan lebih baik untuk diselesaikan melalui diskusi atau musyawarah mufakat antara para pihak terlebih dahulu. Hal ini untuk menjaga iklim investasi yang baik di Indonesia dan menyelesaikan sengketa investasi yang terjadi di KEK Lido lebih efektif dan efisien.

3. Sanksi yang Dapat Dikenakan Terhadap Investor yang Melanggar Peraturan yang Berlaku and Penerapan Sanksi Peraturan

Sanksi adalah sebuah hukuman atau tindakan paksaan yang diberikan kepada pihak yang gagal mematuhi aturan hukum yang berlaku di Indonesia dan mendapatkan sanksi. *Black's Law Dictionary Seventh Edition* menyebutkan bahwa sanksi adalah hukuman atau tindakan paksaan yang diakibatkan oleh kegagalan dalam mematuhi hukum, peraturan atau perintah sanksi atas penyalahgunaan informasi.¹⁶ Peraturan hukum ditetapkan sebagai landasan perilaku bermasyarakat dan penegakan hukum dilaksanakan melalui sanksi sanksi yang ada.

Indonesia mengenal 3 (tiga) bentuk sanksi hukum sebagai berikut yaitu sanksi perdata, sanksi pidana dan sanksi administratif. Sanksi perdata adalah sanksi yang dapat diterapkan jika salah satu pihak menimbulkan kerugian terhadap pihak lain secara harafiah harus mengganti kerugian tersebut setimpal dengan kerugian yang diterima. Dalam Pasal 10 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana jenis sanksi pidana dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu pidana pokok dan pidana tambahan. Pidana pokok tersebut terdiri dari pidana mati, pidana penjara dan pidana denda sedangkan pidana tambahan terdiri dari pencabutan beberapa hak tertentu dan pengumuman keputusan hakim.¹⁷

Sanksi administratif merupakan sanksi yang dikenakan atas pelanggaran administrasi yang berlaku dalam ketentuan peraturan perUndang-Undangan khususnya peraturan investasi di Indonesia. Secara umum dalam sanksi administratif berupa peringatan baik peringatan tertulis maupun peringatan lisan, denda administratif, pencabutan izin dan/atau sertifikat dan pengenaan uang paksa. Dalam implementasi

¹⁶ Kania Anzani, "Kajian Undang-Undang Nomoe 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Dalam Rangka Pembangunan dan Pengoperasian Kawasan Ekonomi Khusus, Tesis, Universitas Indonesia, 2017, hal 99.

¹⁷ Adco Law, *Bentuk Bentuk Penerapan Sanksi Hukum*, (<https://adcolaw.com/id/blog/bentuk-bentuk-penerapan-sanksi-hukum/>), diakses pada 16 Maret 2024.

penegakan sanksi administratif ini, penegak hukum harus memastikan kembali investor telah melanggar peraturan perUndang-Undangan dan pemberian sanksi administratif harus memiliki dasar hukum yang jelas dan mempertimbangkan asas umum pemerintahan yang baik.

UU 25/2007 yang merupakan landasan melakukan investasi di Indonesia juga mengatur mengenai sanksi dalam penyelenggaraan investasi. Dalam UU 25/2007 dijelaskan bahwa sanksi tersebut dapat berupa sanksi administratif dan sanksi pidana. Apabila investor yang melakukan kegiatan investasi di Indonesia tidak mematuhi kewajiban dalam melaksanakan tanggung jawab sosial, tidak menerapkan prinsip tata kelola badan usaha yang baik maka investor tersebut dapat dikenakan sanksi administratif. Sanksi administratif dalam UU 25/2007 diatur lebih jelas bahwa sanksi dapat berupa pembatasan kegiatan usaha investasi, pembekuan kegiatan usaha atau fasilitas investasi dan pencabutan kegiatan usaha atau fasilitas investasi tersebut.

Pemerintah daerah kota Bogor juga mengatur mengenai sanksi yang dapat dikenakan kepada investor. Dalam Pasal 9 Perda Bogor 6/2012 mengatur mengenai kewajiban-kewajiban yang wajib dilakukan investor dalam melakukan investasi, apabila investor tidak melakukan kewajiban maka dapat dikenakan sanksi. Sanksi dalam hal ini diatur dalam Pasal 31 Perda Bogor 6/2012 dapat berupa peringatan tertulis, pembatasan dan/atau pembekuan kegiatan usaha atau fasilitas investasi dan pencabutan kegiatan usaha atau fasilitas investasi dan pemberian sanksi ini dilakukan oleh instansi yang berwenang.¹⁸

Dari sisi sanksi pidana yang dapat dikenakan kepada investor yang melanggar peraturan yaitu seperti tindak pidana korporasi yang dilakukan oleh hierarki perusahaan. Dalam UU 25/2007 sanksi pidana tidak secara eksplisit mengatur jenis jenis sanksi yang dapat diterapkan melainkan mengamanatkan kepada peraturan hukum Indonesia yang mengatur mengenai sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan investor. UU 3/2009 dan PP 40/2021 yang mengatur mengenai penyelenggaraan KEK juga tidak mengatur mengenai sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan investor.

Namun, apabila dalam pelaksanaannya investor menyalahgunakan fasilitas dan kemudahan di KEK Lido atau melanggar peraturan hukum yang berlaku di Indonesia, maka investor dapat dikenakan sanksi yang berlaku dari ketentuan umum terhadap

¹⁸ Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 6 Tahun 2021 tentang Penanaman Modal, Pasal 31.

pelanggaran yang dilakukan meskipun hal tersebut tidak diatur dalam peraturan penyelenggaraan KEK Lido. Seperti contoh, apabila dalam penyelenggaraan KEK ditemukan bahwa investor melakukan tindak pidana korupsi atas badan usaha di KEK, maka investor tersebut akan dikenakan sanksi pidana atas tindak pidana korupsi yang dilakukan investor.

Sama halnya dalam pemberian fasilitas dan kemudahan fiskal di KEK Lido, investor yang melanggar peraturan hukum yang berlaku di wilayah KEK Lido dapat dikenakan sanksi dengan pencabutan fasilitas atau kemudahan yang diberikan kepada investor tersebut. Apabila investor mengajukan permohonan pengurangan pajak BPHTB dan PBB terhadap bangunan yang akan dibangun dalam wilayah KEK Lido, namun setelah diberikan insentif pengurangan dalam jangka waktu yang cukup lama investor tersebut belum membangun dan tidak melakukan proses pembangunan maka pemerintah daerah dapat memberikan peringatan atau mencabut fasilitas fiskal yang diberikan.

Sanksi yang diatur dalam peraturan-peraturan di Indonesia dapat dikenakan kepada investor yang melanggar aturan tersebut dan menimbulkan sengketa di wilayah KEK Lido. Sehingga investor yang melakukan kegiatan usaha di wilayah KEK Lido harus tetap mematuhi seluruh peraturan hukum yang berlaku di Indonesia serta melaksanakan seluruh hak dan kewajiban yang telah diatur dalam penyelenggaraan kegiatan usaha di wilayah KEK Lido.

C. Penutup

Penyelenggaraan KEK di Indonesia diatur oleh Pasal 31 UU 25/2007 dan diperkuat dengan PP 40/2021 yang memberikan berbagai fasilitas dan kemudahan. Salah satu KEK yang ditetapkan adalah KEK Lido melalui PP 69/2021, yang kegiatan usahanya fokus pada sektor pariwisata dan ekonomi kreatif. Meskipun demikian, masih terdapat kekosongan hukum terkait mekanisme pengajuan pengurangan pajak daerah dan retribusi daerah di KEK Lido. Sehingga, pemerintah daerah dan Administrator kek perlu segera membahas dan menetapkan peraturan yang mengatur mengenai mekanisme pengajuan permohonan pengurangan pajak dan retribusi daerah untuk mengisi kekosongan hukum dan memberikan kepastian hukum bagi investor.

Pentingnya penyelesaian sengketa yang efektif juga menjadi perhatian untuk menciptakan iklim investasi yang baik. Dua cara penyelesaian sengketa yang dikenal di

Indonesia adalah melalui pengadilan dan di luar pengadilan, dengan langkah awal biasanya berupa diskusi tertutup dan musyawarah mufakat. Sehingga, Penting untuk mengembangkan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih terstruktur dan transparan di KEK Lido, termasuk memperkuat prosedur musyawarah mufakat dan mediasi sebelum penyelesaian sengketa melalui mediasi.

Dalam hal pelanggaran yang dilakukan oleh investor, meskipun dalam UU 39/2009 dan PP 40/2021 tidak mengatur sanksi khusus di KEK, sanksi pidana dan administratif dari UU 25/2007 tetap berlaku untuk menjaga ketertiban dan keamanan investasi di KEK Lido. Maka, penting untuk menyebarluaskan informasi mengenai sanksi yang dapat dikenakan kepada investor yang melanggar ketentuan, agar mereka memahami risiko hukum yang mungkin dihadapi dan mendorong kepatuhan terhadap peraturan. Serta perlu memperketat pengawasan terhadap pelaksanaan fasilitas dan kemudahan yang diberikan di KEK Lido untuk mencegah penyalahgunaan dan memastikan bahwa sanksi diterapkan dengan tegas terhadap pelanggaran yang terjadi.

Sehingga dengan kesimpulan dan saran yang telah diberikan, diharapkan KEK Lido dapat berkembang dengan lebih, mampu menarik lebih banyak investor dalam melakukan kegiatan usaha dan memberikan kontribusi yang positif bagi perekonomian nasional khususnya perekonomian daerah Bogor.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku:

Rokhmatussa'dyah, Ana dan Suratman, "*Hukum Investasi dan Pasar Modal*", Sinar Grafika, (Jakarta, 2009)

2. Jurnal:

Suryani, Irma Nurafni, Febriani Eva Ratu, "Kawasan Ekonomi Khusus dan Pembangunan Ekonomi Regional: Sebuah Studi Literatur", *Convergence: The Journal Of Economic Development*, Vol. 1(1):40-54: Oktober, 2019.

Darmastuti, Shanti, Afrimadona, Kurniawan Andi, "Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) dan Pembangunan Sebuah Studi Komparatif Indonesia dan Cina", *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, Vol. 1 No. 2: 2018.

Mahendra, Ihza Rahmad, "*Perlindungan Hukum Terhadap Investor Di Sektor Pariwisata*", *Palangka Law Review*, Volume 03 Issue 01, Maret 2023.

La Porta, Rafael, "*Investor Protection and Corporate Governance*", *Journal of Financial Economics*, Volume 58, Oktober 1999.

Fithriah, Nurhani, "*Penerapan Prinsip Non-Diskriminatif dan National Treatment oleh Indonesia Dalam Rangka MEA Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal*", *Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Ubelaj*, Volume 1 Number 1, April 2017.

Anzani, Kania, "*Kajian Undang-Undang Nomoe 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Dalam Rangka Pembangunan dan Pengoperasian Kawasan Ekonomi Khusus*", Tesis, Universitas Indonesia, 2017.

3. Peraturan PerUndang-Undangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 Tentang Kawasan Ekonomi Khusus

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus

Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2021 Tentang Kawasan Ekonomi Khusus Lido

Peraturan Daerah Bogor Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Penanaman Modal

4. Internet

Saputra, Bayu, *Pemerintah: Investasi 20 KEK capai Rp177,5 triliun sepanjang 2023*, sebagaimana dimuat dalam <https://www.antaraneews.com/berita/3921426/pemerintah-investasi-20-kek-capai-rp1775-triliun-sepanjang-2023>, diakses pada tanggal 10 Maret 2024.

Yanwardhana Emir, *Jokowi Resmikan KEK Lido, Potensi Investasi Rp32 Triliun*, sebagaimana dimuat dalam <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230331100251-4-426109/jokowi-resmikan-kek-lido-potensi-investasi-rp32-triliun>, diakses pada tanggal 09 Maret 2024.

Diskominfo Kabupaten Bogor, “Pemdakab Bogor Komitmen Dukung Percepatan Terwujudnya KEK Lido, (<https://jabarprov.go.id/berita/pemdakab-bogor-komitmen-dukung-percepatan-terwujudnya-kek-lido-12014>)”, diakses pada 15 Maret 2024.

Bina, Adwil Berita Ditjen, *Kemendagri Sinergikan Kebijakan Pusat dan Daerah Dalam Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus Di KEK Lido Jawa Barat*, (<https://ditjenbinaadwil.kemendagri.go.id/berita/detail/kemendagri-sinergikan-kebijakan-pusat-dan-daerah-dalam-penyelenggaraan-kawasan-khusus-di-kek-lido-ja>), diakses pada 10 Maret 2024.

Bina, Adwil Berita Ditjen, *Kemendagri Sinergikan Kebijakan Pusat dan Daerah Dalam Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus Di KEK Lido Jawa Barat*, (<https://ditjenbinaadwil.kemendagri.go.id/berita/detail/kemendagri-sinergikan-kebijakan-pusat-dan-daerah-dalam-penyelenggaraan-kawasan-khusus-di-kek-lido-ja>), diakses pada 10 Maret 2024.

Law Adco, *Bentuk Bentuk Penerapan Sanksi Hukum*, (<https://adcolaw.com/id/blog/bentuk-bentuk-penerapan-sanksi-hukum/>), diakses pada 16 Maret 2024.