

Tinjauan Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Dalam Pelaksanaan Perjanjian Investasi Asing Di Provinsi NTT Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal (UUPM)

¹Dwi Auliyah Tammala, ²Orpa Juliana Nubatonis, ³Petornius Damat

^{1,2,3}Universitas Nusa Cendana, NTT, Indonesia

e-mail: 1dwiaulia9696@gmail.com, 2orpajnubatonis@gmail.com, 3damattoni@gmail.com

Article History

Submission : 14-06-2026
Received : 12-08-2026
Revised : 28-08-2026
Accepted : 30-08-2026

Abstract

This study aims to analyze legal certainty in the implementation of foreign investment agreements in East Nusa Tenggara Province based on Law Number 25 of 2007 concerning Investment and to assess the conformity of East Nusa Tenggara Provincial Regulation Number 3 of 2025 concerning the Implementation of Investment with the principle of legal certainty. This study employs normative legal research using a statutory approach, a conceptual approach, and an analytical approach. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary legal materials collected through library research and analyzed using qualitative descriptive analysis. The results show that East Nusa Tenggara Provincial Regulation Number 3 of 2025 is formally consistent with Law Number 25 of 2007, particularly regarding the requirement that foreign investment be conducted through a limited liability company and the implementation of risk-based business licensing through the Online Single Submission (OSS) system. However, substantive legal certainty has not yet been fully achieved. Issues remain concerning the limited regulation of regional priority business sectors, the need to strengthen transitional provisions and mechanisms for business entity adjustment, and the absence of detailed inter-agency coordination mechanisms in the implementation of business licensing. In addition, land disputes and weaknesses in licensing supervision demonstrate that investment legal certainty is determined not only by the existence of legal norms but also by their consistency and effectiveness in implementation. The study concludes that improvements to regional regulations, stronger licensing coordination, integrated verification of investment-object legality, and enhanced supervision are necessary to establish more effective legal certainty for foreign investors while supporting economic development in East Nusa Tenggara Province.

Keywords: Foreign Investment, Legal Certainty, Investment Agreement

Abstrak

Penelitian ini bertujuan menganalisis kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian penanaman modal asing di Provinsi Nusa Tenggara Timur berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal serta menilai kesesuaian Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal dengan prinsip kepastian hukum. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), konseptual (*conceptual approach*), dan analitis (*analytical approach*). Bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil



penelitian menunjukkan bahwa Perda NTT Nomor 3 Tahun 2025 secara formal telah selaras dengan UUPM, terutama dalam pengaturan penanaman modal asing berbentuk Perseroan Terbatas dan penerapan perizinan berusaha berbasis risiko melalui *Online Single Submission* (OSS). Namun, kepastian hukum secara substantif belum sepenuhnya terpenuhi. Permasalahan ditemukan pada belum optimalnya pengaturan bidang usaha prioritas daerah, kebutuhan penguatan ketentuan transisi dan penyesuaian badan usaha, serta belum terperinci mekanisme koordinasi antarinstansi dalam pelaksanaan perizinan. Selain itu, persoalan sengketa lahan dan pengawasan perizinan menunjukkan bahwa kepastian hukum investasi tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma, tetapi juga oleh konsistensi dan efektivitas implementasinya. Penelitian menyimpulkan bahwa diperlukan penyempurnaan regulasi daerah, penguatan koordinasi perizinan, integrasi verifikasi legalitas objek investasi, dan peningkatan pengawasan untuk mewujudkan kepastian hukum yang lebih efektif bagi investor asing sekaligus mendukung pembangunan ekonomi Nusa Tenggara Timur.

Kata Kunci: Penanaman Modal Asing, Kepastian Hukum, Perjanjian Investasi

Pendahuluan

Penanaman modal asing (PMA) merupakan salah satu instrumen penting dalam mendukung pembangunan ekonomi di negara berkembang, termasuk Indonesia (Rosmayanti & Apriani, 2023). Kehadiran modal asing tidak hanya berfungsi sebagai sumber pembiayaan bagi kegiatan ekonomi, tetapi juga berpotensi meningkatkan pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan kerja, memperluas kapasitas produksi, meningkatkan daya saing, serta mendorong transfer pengetahuan dan teknologi (Nurtina & Mahadi, 2025). Dalam perspektif pembangunan, investasi asing dapat menjadi instrumen untuk mempercepat pemanfaatan sumber daya ekonomi yang belum dapat dikembangkan secara optimal melalui pembiayaan domestik. (Agma, 2025) menjelaskan bahwa investasi asing memiliki kontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi dan penciptaan kesempatan kerja, sedangkan (Matondang dkk., 2025) menekankan bahwa aspek kepastian dan perlindungan hukum merupakan faktor penting dalam menciptakan iklim investasi yang kondusif dan berkelanjutan. Dengan demikian, investasi asing tidak hanya merupakan persoalan ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi hukum yang berkaitan dengan kepastian, perlindungan, perizinan, dan jaminan berusaha bagi investor.

Dalam konteks hukum Indonesia, penyelenggaraan penanaman modal memperoleh landasan utama melalui (Undang-undang (UU) Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, 2007) secara eksplisit menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu asas penyelenggaraan penanaman modal. Pasal 3 ayat (1) UUPM menyebutkan bahwa penanaman modal diselenggarakan berdasarkan asas, antara lain, kepastian hukum, keterbukaan, akuntabilitas, perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal negara, efisiensi berkeadilan, keberlanjutan, serta keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. Selanjutnya, Pasal 4 ayat (2) huruf b menegaskan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian hukum, kepastian berusaha, dan keamanan berusaha bagi penanam modal sejak proses pengurusan perizinan sampai dengan berakhirnya kegiatan penanaman modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum bukan sekadar prinsip abstrak, melainkan merupakan kewajiban negara dalam menciptakan kondisi hukum yang dapat memberikan kepastian dan dapat diprediksi oleh investor dalam menjalankan kegiatan usahanya (Harmaein dkk., 2025).



Kepastian hukum dalam penanaman modal juga berkaitan erat dengan kejelasan mengenai bentuk badan usaha, bidang usaha, perizinan, hak dan kewajiban investor, serta perlindungan terhadap kegiatan investasi (Siregar dkk., 2025). Dalam hal bentuk badan usaha, Pasal 5 UUPM menentukan bahwa penanaman modal asing wajib dilakukan dalam bentuk Perseroan Terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah Negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Sementara itu, perusahaan penanaman modal yang akan melakukan kegiatan usaha diwajibkan memperoleh izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. UUPM juga menempatkan pelayanan terpadu satu pintu sebagai instrumen dalam pemberian izin penanaman modal. Oleh sebab itu, efektivitas prinsip kepastian hukum dalam investasi asing sangat ditentukan oleh konsistensi antara norma hukum nasional dengan peraturan pelaksana serta kebijakan pemerintah daerah.

Persoalan tersebut menjadi semakin relevan dalam konteks Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT). NTT memiliki potensi ekonomi yang cukup besar pada sektor pertanian, kehutanan dan perikanan, pariwisata, industri pengolahan, energi, serta berbagai sumber daya alam lainnya (Ombudsman Republik Indonesia, 2025). Struktur ekonomi NTT pada tahun 2024 masih didominasi oleh sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan dengan kontribusi sebesar 28,87 persen. Pada tahun yang sama, perekonomian NTT tumbuh sebesar 3,73 persen dan nilai Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga berlaku mencapai Rp137,28 triliun (Bataona, 2026). Perkembangan tersebut menunjukkan adanya aktivitas ekonomi yang terus tumbuh sekaligus membuka ruang bagi peningkatan investasi, termasuk investasi asing, dalam rangka memperkuat diversifikasi ekonomi daerah.

Perkembangan ekonomi NTT bahkan menunjukkan peningkatan pada tahun 2025. (Badan Pusat Statistik Provinsi Nusa Tenggara Timur, 2025) mencatat bahwa ekonomi NTT tahun 2025 tumbuh sebesar 5,14 persen secara *c-to-c*, dengan PDRB atas dasar harga berlaku mencapai Rp148,37 triliun. Struktur ekonomi daerah masih didominasi sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan dengan kontribusi sebesar 28,58 persen, sementara sektor perdagangan besar dan eceran serta reparasi mobil dan sepeda motor mencatat pertumbuhan tertinggi sebesar 12,43 persen. Data tersebut memperlihatkan bahwa perekonomian NTT memiliki ruang pertumbuhan yang cukup besar dan membutuhkan dukungan investasi yang mampu meningkatkan produktivitas, membuka lapangan kerja, mengembangkan infrastruktur, serta memperkuat keterhubungan ekonomi daerah (Melan & Riri, 2024).

Di sisi lain, potensi ekonomi tersebut belum sepenuhnya berbanding lurus dengan kemampuan NTT dalam menarik dan merealisasikan investasi. Investasi diperlukan untuk mendukung pembangunan infrastruktur, pengembangan pariwisata, pengolahan hasil pertanian dan perikanan, pengembangan energi, serta penciptaan lapangan kerja. Namun, investasi di daerah kepulauan seperti NTT menghadapi berbagai tantangan, antara lain keterbatasan infrastruktur, konektivitas antarwilayah, kapasitas kelembagaan, serta kompleksitas regulasi dan perizinan. Dalam kondisi demikian, kepastian hukum menjadi salah satu faktor strategis karena investor membutuhkan jaminan bahwa keputusan investasi yang dilakukan berdasarkan ketentuan hukum pada saat tertentu tidak mengalami perubahan yang tidak terprediksi atau menghadapi hambatan administratif yang tidak jelas.

Permasalahan kepastian hukum tersebut dapat dilihat dari perkembangan regulasi penanaman modal di Provinsi NTT. Sebelum tahun 2025, pemerintah daerah menggunakan (Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2018 tentang



Pemberian Insentif Dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal, 2018). Berdasarkan kajian Pemerintah Provinsi NTT (2025), terdapat persoalan prinsipil dan substansial dalam sejumlah ketentuan Perda tersebut, antara lain pada Pasal 9 ayat (10), Pasal 10, Pasal 11 ayat (1), Pasal 12, dan Pasal 13 yang dinilai tidak sepenuhnya koheren secara substansi dengan ketentuan Pasal 8. Kondisi tersebut menunjukkan adanya persoalan dalam konstruksi norma daerah yang berpotensi menimbulkan ketidakjelasan dalam penerapannya.

Persoalan tersebut kemudian direspons melalui pembentukan (Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal, 2025). Perda ini ditetapkan dan mulai berlaku pada 27 Maret 2025 serta mencabut Perda Provinsi NTT Nomor 1 Tahun 2018 dan Perda Provinsi NTT Nomor 7 Tahun 2009 tentang Penanaman Modal. Secara normatif, Perda Nomor 3 Tahun 2025 dibentuk untuk menciptakan pengaturan penanaman modal yang promotif, berkepastian hukum, dan berkeadilan, termasuk memberikan dasar dan jaminan kepastian hukum bagi pelaku usaha dalam penyelenggaraan perizinan berusaha berbasis risiko. Perda tersebut juga mengatur perencanaan penanaman modal, sasaran penanaman modal, kewenangan pemerintah daerah, kebijakan penanaman modal, peta potensi investasi, sistem informasi penanaman modal, insentif dan kemudahan, perlindungan serta pemberdayaan UMKM, pembinaan, dan pengawasan.

Meskipun demikian, keberadaan Perda Nomor 3 Tahun 2025 tidak secara otomatis menyelesaikan seluruh persoalan kepastian hukum dalam pelaksanaan investasi asing di NTT. Terdapat setidaknya tiga aspek yang penting dikaji secara yuridis, yaitu bidang usaha, bentuk badan usaha, dan perizinan berusaha. Pada aspek bidang usaha, pengaturan daerah harus memiliki keterpaduan dengan kebijakan nasional mengenai klasifikasi dan prioritas bidang usaha. Ketidaksinkronan antara norma pusat dan norma daerah dapat menimbulkan keraguan bagi investor mengenai status hukum bidang usaha yang akan dijalankan. Dalam perspektif kepastian hukum, investor seharusnya dapat mengetahui secara jelas apakah suatu bidang usaha terbuka, dibatasi, memerlukan persyaratan tertentu, atau dikecualikan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Pada aspek bentuk badan usaha, UUPM telah memberikan ketentuan yang relatif jelas bahwa PMA pada prinsipnya wajib dilakukan dalam bentuk Perseroan Terbatas berdasarkan hukum Indonesia. Persoalan muncul ketika norma tersebut dihubungkan dengan pengaturan daerah dan karakteristik pelaku usaha lainnya. Kejelasan mengenai bentuk badan usaha, persyaratan pendirian, tanggung jawab hukum, serta hubungan antara status badan usaha dengan fasilitas dan kemudahan investasi menjadi penting untuk memastikan tidak terjadi tumpang tindih atau kekosongan pengaturan. Dengan demikian, harmonisasi antara ketentuan UUPM dan regulasi daerah diperlukan agar investor memperoleh pedoman hukum yang jelas sejak tahap perencanaan sampai dengan pelaksanaan kegiatan usaha.

Aspek ketiga adalah perizinan berusaha. Perubahan paradigma perizinan menuju sistem berbasis risiko melalui *Online Single Submission* (OSS) pada dasarnya ditujukan untuk menyederhanakan proses perizinan dan meningkatkan kepastian bagi pelaku usaha (Rokhman dkk., 2024). Namun, dalam implementasinya, izin yang telah diterbitkan melalui sistem nasional tidak selalu identik dengan terpenuhinya seluruh persyaratan substantif untuk menjalankan kegiatan usaha. Masih terdapat kewajiban pemenuhan persyaratan atau komitmen tertentu, termasuk dokumen lingkungan dan persyaratan teknis sesuai karakteristik kegiatan usaha. Dalam konteks daerah, persoalan tersebut dapat berkembang menjadi ketidakpastian



administratif apabila terdapat perbedaan pemahaman, prosedur, atau waktu penyelesaian antara sistem dan kewenangan pemerintah pusat dengan pelaksanaan teknis di daerah. Padahal, UUPM menegaskan bahwa perusahaan penanaman modal yang akan melakukan kegiatan usaha wajib memperoleh izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa pelayanan perizinan penanaman modal diarahkan melalui pelayanan terpadu satu pintu.

Permasalahan regulasi tersebut memiliki relevansi langsung dengan kondisi investasi di NTT. Data yang dikemukakan Pemerintah Provinsi NTT menunjukkan bahwa realisasi investasi NTT sampai dengan triwulan III tahun 2023 berada pada kisaran Rp4,3 triliun, atau sekitar 0,42 persen dari total investasi nasional sebesar Rp1.053 triliun (Manehat, 2025). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kontribusi NTT terhadap arus investasi nasional masih relatif kecil. Oleh karena itu, peningkatan daya tarik investasi tidak cukup dilakukan melalui promosi potensi ekonomi daerah, tetapi juga membutuhkan pembentukan sistem hukum investasi yang jelas, konsisten, transparan, dan dapat diprediksi.

Dalam perspektif hukum investasi, kepastian hukum memiliki hubungan yang erat dengan kepercayaan investor. Investor membutuhkan kepastian mengenai aturan yang berlaku, kewenangan pemerintah, prosedur perizinan, perlindungan terhadap investasi, serta konsekuensi hukum dari setiap tindakan administratif maupun kontraktual (Rawadi & Baharudin, 2026). Ketika terdapat perubahan regulasi, ketidaksinkronan norma, atau ketidakjelasan prosedur, kondisi tersebut dapat meningkatkan risiko hukum (*legal risk*) dan pada akhirnya memengaruhi keputusan investor untuk menanamkan modal (Marbun, 2023). Oleh karena itu, persoalan investasi di NTT tidak dapat hanya dilihat dari perspektif rendahnya realisasi investasi, tetapi juga perlu dianalisis dari kualitas dan konsistensi kerangka hukum yang mengaturnya.

Dalam konteks perjanjian investasi asing, persoalan kepastian hukum menjadi semakin penting karena hubungan investasi pada dasarnya melahirkan hubungan hukum yang melibatkan investor dan pihak-pihak terkait dalam suatu rangkaian hak dan kewajiban. Perjanjian investasi harus dilaksanakan dalam lingkungan hukum yang memberikan kejelasan mengenai legalitas kegiatan usaha, kewenangan para pihak, objek investasi, perizinan, hak dan kewajiban, perlindungan investasi, penyelesaian sengketa, serta konsekuensi apabila terjadi perubahan kebijakan atau regulasi. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan keberadaan peraturan tertulis, tetapi juga menyangkut konsistensi antara norma hukum nasional, regulasi daerah, keputusan administratif, dan pelaksanaan perjanjian investasi dalam praktik.

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat kesenjangan antara norma ideal yang dibangun oleh UUPM dengan konstruksi dan implementasi regulasi daerah dalam penyelenggaraan investasi di NTT. UUPM telah menetapkan kepastian hukum sebagai asas penanaman modal dan mewajibkan pemerintah menjamin kepastian hukum, kepastian berusaha, serta keamanan berusaha bagi investor. Di tingkat daerah, Perda NTT Nomor 3 Tahun 2025 telah dibentuk dengan tujuan menciptakan penyelenggaraan penanaman modal yang berkepastian hukum dan memberikan dasar bagi perizinan berusaha berbasis risiko. Namun, masih diperlukan pengujian yuridis untuk mengetahui sejauh mana norma daerah tersebut benar-benar selaras dengan UUPM dan mampu memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan investasi asing, khususnya berkaitan dengan bidang usaha, bentuk badan usaha, dan perizinan berusaha.



Kesenjangan tersebut menjadi *research gap* yang penting karena kajian mengenai investasi asing sering kali menitikberatkan pada aspek ekonomi, daya tarik investasi, atau pengaruh investasi terhadap pertumbuhan ekonomi, sementara aspek harmonisasi regulasi dan kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian investasi pada tingkat daerah belum memperoleh perhatian yang proporsional. Padahal, keberadaan regulasi daerah merupakan bagian penting dari ekosistem hukum investasi karena pemerintah daerah memiliki kewenangan tertentu dalam penyelenggaraan penanaman modal. Oleh sebab itu, analisis terhadap hubungan antara UUPM dengan Perda NTT Nomor 3 Tahun 2025 menjadi penting untuk mengidentifikasi apakah terdapat kesesuaian, disharmoni, kekosongan, maupun ketidakjelasan norma yang dapat memengaruhi kepastian hukum bagi investor asing.

Atas dasar permasalahan tersebut, penelitian ini diarahkan untuk melakukan tinjauan yuridis terhadap kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian investasi asing di Provinsi Nusa Tenggara Timur berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Penelitian ini penting untuk menganalisis kedudukan prinsip kepastian hukum dalam UUPM, kesesuaian Perda Provinsi NTT Nomor 3 Tahun 2025 dengan prinsip dan ketentuan UUPM, serta implikasi pengaturan mengenai bidang usaha, bentuk badan usaha, dan perizinan berusaha terhadap pelaksanaan investasi asing di daerah. Hasil kajian diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis bagi pengembangan hukum investasi serta rekomendasi praktis bagi pemerintah daerah dalam membangun regulasi investasi yang harmonis, transparan, konsisten, dan memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi investor asing sekaligus tetap menjamin kepentingan pembangunan daerah dan masyarakat NTT.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau doctrinal research, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, doktrin, serta konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian investasi asing di Provinsi Nusa Tenggara Timur berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Penelitian hukum normatif pada dasarnya menggunakan bahan hukum sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan atau library research. Penelitian ini diarahkan untuk menganalisis hukum tertulis dari aspek teori hukum, asas hukum, konsistensi dan harmonisasi antarperaturan, serta kekuatan mengikat norma hukum yang berkaitan dengan penyelenggaraan penanaman modal asing di Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Dalam menganalisis permasalahan hukum, penelitian ini menggunakan tiga pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan dengan menelaah ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penanaman modal, khususnya ketentuan mengenai kepastian hukum, bentuk badan usaha, bidang usaha, perizinan berusaha, perlindungan investor, serta pelaksanaan kegiatan penanaman modal.

Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep dan doktrin hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum, perlindungan hukum, penanaman modal asing, perjanjian investasi, dan harmonisasi peraturan perundang-undangan. Pendekatan ini digunakan untuk memperoleh landasan teoritis dalam menilai apakah pengaturan mengenai penanaman modal di



Provinsi Nusa Tenggara Timur telah mencerminkan prinsip kepastian hukum sebagaimana ditentukan dalam (Undang-undang (UU) Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, 2007).

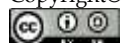
Selanjutnya, pendekatan analitis digunakan untuk mengkaji dan mengevaluasi substansi norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi objek penelitian. Analisis dilakukan dengan membandingkan dan menghubungkan ketentuan dalam (Undang-undang (UU) Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, 2007) dengan ketentuan dalam (Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pemberian Insentif Dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal, 2018) serta (Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal, 2025). Pendekatan ini digunakan untuk mengidentifikasi kesesuaian, ketidaksesuaian, tumpang tindih, kekosongan, maupun ketidakjelasan norma yang berpotensi memengaruhi kepastian hukum dalam pelaksanaan investasi asing di Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan menjadi sumber utama dalam menganalisis permasalahan penelitian. Bahan hukum primer yang digunakan meliputi norma atau kaidah dasar hukum, (Undang-undang (UU) Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, 2007), (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 2026), (Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pemberian Insentif Dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal, 2018), serta (Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal, 2025). Bahan hukum primer tersebut digunakan untuk mengkaji kedudukan dan implementasi prinsip kepastian hukum dalam pelaksanaan penanaman modal asing, khususnya mengenai bidang usaha, bentuk badan usaha, perizinan berusaha, serta hubungan hukum yang timbul dalam pelaksanaan investasi.

Bahan hukum sekunder digunakan untuk memberikan penjelasan, interpretasi, dan analisis terhadap bahan hukum primer. Bahan tersebut meliputi buku-buku hukum, pendapat atau doktrin para ahli hukum, artikel ilmiah, jurnal nasional maupun internasional, hasil penelitian terdahulu, serta dokumen ilmiah lain yang relevan dengan kepastian hukum, hukum investasi, penanaman modal asing, perjanjian investasi, dan harmonisasi peraturan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder digunakan sebagai dasar untuk memperkuat argumentasi dan memberikan perspektif teoritis terhadap permasalahan yang dianalisis.

Sementara itu, bahan hukum tersier digunakan sebagai bahan pendukung untuk membantu memahami istilah, konsep, dan informasi yang berkaitan dengan objek penelitian. Bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia, serta sumber referensi lain yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Penggunaan ketiga jenis bahan hukum tersebut dimaksudkan untuk memperoleh landasan yuridis dan teoritis yang komprehensif dalam menjawab permasalahan penelitian.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dengan metode dokumenter. Teknik ini dilakukan melalui pencarian, pengumpulan, pembacaan, pencatatan, dan penelaahan berbagai sumber tertulis yang relevan dengan objek penelitian, baik berupa peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, maupun dokumen digital. Peneliti menggunakan bahan hukum yang telah tersedia dan tidak



melakukan interaksi langsung dengan objek penelitian di lapangan. Penelusuran sumber hukum dan literatur ilmiah juga dilakukan melalui sumber elektronik dan internet untuk memperoleh bahan hukum serta referensi akademik yang relevan. Teknik studi kepustakaan digunakan karena penelitian ini berfokus pada kajian terhadap norma hukum dan dokumen hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum dalam pelaksanaan investasi asing (Pringgar & Sujatmiko, 2020).

Bahan hukum yang telah dikumpulkan selanjutnya diolah melalui beberapa tahapan, yaitu seleksi, klasifikasi, sistematisasi, dan analisis. Tahap seleksi dilakukan dengan memilih bahan hukum yang memiliki relevansi langsung dengan permasalahan penelitian. Selanjutnya, bahan hukum diklasifikasikan berdasarkan jenisnya menjadi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum yang telah diklasifikasikan kemudian disistematisasikan berdasarkan pokok permasalahan penelitian, terutama yang berkaitan dengan prinsip kepastian hukum, pengaturan penanaman modal asing, bentuk badan usaha, bidang usaha, dan perizinan berusaha.

Analisis bahan hukum dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan menafsirkan dan menguraikan norma-norma hukum yang relevan, kemudian membandingkan ketentuan hukum nasional dengan regulasi daerah yang menjadi objek penelitian. Analisis diarahkan untuk menilai kesesuaian, konsistensi, harmonisasi, dan implikasi normatif Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3 Tahun 2025 terhadap prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Penarikan kesimpulan dilakukan secara induktif, yaitu dengan merumuskan kesimpulan berdasarkan isu-isu hukum yang bersifat khusus menuju kesimpulan yang lebih umum mengenai kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian investasi asing di Provinsi Nusa Tenggara Timur. Dengan metode tersebut, penelitian diharapkan mampu menghasilkan argumentasi hukum yang sistematis, logis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

Hasil dan Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan penanaman modal asing di Provinsi Nusa Tenggara Timur secara normatif telah memiliki dasar hukum yang cukup kuat, baik pada tingkat nasional maupun daerah. Pada tingkat nasional, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu asas utama penyelenggaraan penanaman modal. Pasal 3 ayat (1) UUPM menegaskan bahwa penyelenggaraan penanaman modal berasaskan, antara lain, kepastian hukum, keterbukaan, akuntabilitas, perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal negara, efisiensi berkeadilan, keberlanjutan, serta keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. Sementara itu, Pasal 4 ayat (2) huruf b mewajibkan pemerintah untuk menjamin kepastian hukum, kepastian berusaha, dan keamanan berusaha bagi penanam modal sejak proses pengurusan perizinan sampai dengan berakhirnya kegiatan penanaman modal. Ketentuan tersebut memperlihatkan bahwa kepastian hukum merupakan kewajiban negara sekaligus hak yang harus diperoleh penanam modal.

Konstruksi hukum tersebut kemudian dijabarkan pada tingkat daerah melalui Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal. Perda tersebut ditetapkan pada 27 Maret 2025 dan berlaku sejak tanggal yang sama. Perda No. 3 Tahun 2025 juga mencabut Perda NTT No. 1 Tahun 2018 tentang Pemberian



Insentif dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal serta Perda NTT No. 7 Tahun 2009 tentang Penanaman Modal. Materi pengaturannya mencakup perencanaan penanaman modal, sasaran penanaman modal, kewenangan pemerintah daerah, kebijakan penanaman modal, peta potensi investasi, pengelolaan data dan sistem informasi penanaman modal, insentif dan kemudahan, perlindungan serta pemberdayaan usaha mikro, kecil, dan koperasi, pembinaan, dan pengawasan.

Dengan demikian, secara formal telah terdapat hubungan hierarkis antara UUPM sebagai norma hukum nasional dengan Perda NTT No. 3 Tahun 2025 sebagai instrumen hukum daerah. Perda tidak dapat diposisikan sebagai aturan yang berdiri sendiri, tetapi harus menjadi instrumen pelaksanaan kewenangan daerah yang tetap berada dalam kerangka peraturan perundang-undangan nasional. Dalam konteks ini, keberadaan Perda NTT No. 3 Tahun 2025 merupakan perkembangan positif karena memberikan kerangka hukum daerah yang lebih komprehensif dibandingkan regulasi sebelumnya.

Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan norma formal tersebut belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum secara substantif. Persoalan utama bukan hanya terletak pada ada atau tidaknya aturan, tetapi pada apakah aturan tersebut cukup jelas, lengkap, konsisten, dan dapat memberikan pedoman yang dapat diprediksi bagi investor. (Prayudha, 2025) menjelaskan bahwa kepastian hukum bagi investor asing merupakan unsur penting dalam menciptakan iklim investasi yang memberikan perlindungan dan prediktabilitas bagi investor.

Temuan tersebut sejalan dengan penelitian (Siregar dkk., 2026) yang menunjukkan bahwa persoalan kepastian hukum dalam sistem investasi Indonesia masih berkaitan dengan ketidakseimbangan regulasi antara pemerintah pusat dan daerah, perubahan kebijakan, serta belum optimalnya sistem perizinan berbasis risiko melalui Online Single Submission (OSS). Dengan demikian, persoalan kepastian hukum dalam investasi tidak cukup dianalisis dari keberadaan peraturan, tetapi harus dilihat dari konsistensi, harmonisasi, dan kemampuan peraturan tersebut memberikan pedoman yang jelas dalam praktik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa aspek bidang usaha merupakan salah satu titik yang masih memerlukan penguatan dalam Perda NTT No. 3 Tahun 2025. Secara nasional, Pasal 12 ayat (1) UUPM pada prinsipnya membuka seluruh bidang usaha bagi kegiatan penanaman modal, kecuali bidang usaha yang dinyatakan tertutup atau terbuka dengan persyaratan. Dengan demikian, pengaturan mengenai bidang usaha di tingkat daerah harus mengikuti kerangka hukum nasional dan tidak boleh menciptakan pembatasan yang bertentangan dengan ketentuan yang lebih tinggi.

Perda NTT No. 3 Tahun 2025 pada dasarnya telah menempatkan kebijakan penanaman modal dalam kerangka regulasi nasional. Akan tetapi, hasil analisis menunjukkan bahwa investor masih memerlukan penelusuran terhadap berbagai peraturan nasional untuk memperoleh informasi yang lebih spesifik mengenai bidang usaha yang dapat dikembangkan di NTT. Kondisi tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian bagi investor, khususnya investor asing yang membutuhkan informasi mengenai sektor investasi yang tersedia, persyaratan khusus, pembatasan kepemilikan, serta persyaratan sektoral yang harus dipenuhi.

Dalam perspektif teori kepastian hukum, kondisi tersebut dapat dianalisis melalui pemikiran Utrecht yang menekankan bahwa hukum harus memberikan pedoman kepada masyarakat mengenai perbuatan yang diperbolehkan dan yang dilarang. Kepastian hukum menghendaki adanya aturan yang jelas sehingga subjek hukum dapat mengetahui konsekuensi



hukum dari suatu tindakan. Apabila investor harus menggabungkan berbagai regulasi untuk mengetahui status hukum bidang usaha yang akan dijalankan, maka fungsi hukum sebagai pedoman perilaku belum sepenuhnya tercapai.

Pemikiran Gustav Radbruch juga relevan dalam konteks ini. Kepastian hukum merupakan salah satu nilai dasar hukum yang menghendaki adanya kejelasan norma, konsistensi penerapan, dan kemampuan hukum untuk memberikan prediktabilitas. Dalam investasi asing, prediktabilitas memiliki arti strategis karena keputusan investasi pada umumnya memiliki nilai ekonomi besar dan jangka waktu pengembalian yang panjang. Investor harus dapat memperkirakan apakah kegiatan usaha yang direncanakan dapat dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Temuan ini sejalan dengan (Ristiana, 2025) yang menunjukkan bahwa ketidakharmonisan regulasi nasional, birokrasi yang kompleks, dan tumpang tindih kewenangan dapat meningkatkan ketidakpastian hukum serta berpotensi menghambat masuknya investasi asing. Oleh karena itu, Perda NTT No. 3 Tahun 2025 perlu diposisikan bukan hanya sebagai regulasi administratif, tetapi juga sebagai instrumen yang memberikan informasi hukum yang mudah dipahami mengenai potensi dan prioritas investasi daerah.

Dengan demikian, persoalan bidang usaha bukan semata-mata mengenai apakah Perda NTT No. 3 Tahun 2025 bertentangan dengan UUPM. Secara hierarkis, tidak ditemukan pertentangan langsung dalam aspek tersebut. Persoalannya terletak pada kepastian hukum substantif, yaitu sejauh mana regulasi daerah mampu menerjemahkan kerangka hukum nasional menjadi informasi dan pedoman yang konkret bagi investor.

Aspek kedua yang dianalisis adalah bentuk badan usaha. Pasal 5 ayat (2) UUPM menentukan bahwa penanaman modal asing wajib berbentuk Perseroan Terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah Negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Ketentuan tersebut memberikan kepastian mengenai bentuk badan hukum yang harus digunakan oleh investor asing.

Perda NTT No. 3 Tahun 2025 pada dasarnya telah mengikuti ketentuan tersebut. Dari perspektif hierarki peraturan perundang-undangan, tidak terdapat pertentangan antara ketentuan daerah dan UUPM. Kewajiban menggunakan Perseroan Terbatas memberikan kepastian mengenai struktur organisasi usaha, kedudukan hukum perusahaan, tanggung jawab hukum, serta yurisdiksi hukum yang berlaku terhadap kegiatan investasi.

Kepastian bentuk badan usaha memiliki hubungan erat dengan perlindungan hukum investor. Dalam kegiatan investasi asing, badan hukum berfungsi sebagai subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban secara mandiri. Kejelasan mengenai status badan hukum juga memberikan kepastian mengenai siapa yang bertanggung jawab atas kegiatan usaha, bagaimana hubungan hukum dengan pemerintah dan pihak ketiga, serta bagaimana penyelesaian sengketa apabila terjadi perselisihan.

Akan tetapi, hasil penelitian menunjukkan adanya persoalan yang perlu diperhatikan dalam konteks perubahan regulasi. Perubahan dari Perda NTT No. 1 Tahun 2018 menuju Perda No. 3 Tahun 2025 dapat menimbulkan kebutuhan penyesuaian bagi pelaku usaha yang telah melakukan kegiatan investasi sebelum regulasi baru berlaku. Dalam konteks ini, ketentuan peralihan menjadi penting karena investor membutuhkan kejelasan mengenai status hukum kegiatan usaha yang telah berjalan, batas waktu penyesuaian, serta akibat hukum apabila penyesuaian tidak dilakukan.



Perlu dicatat bahwa Perda NTT No. 3 Tahun 2025 secara struktur memang memiliki Bab XIII tentang Ketentuan Peralihan, sehingga persoalan yang lebih tepat untuk dianalisis bukan sekadar “tidak adanya ketentuan peralihan”, tetapi apakah ketentuan peralihan tersebut telah memberikan perlindungan dan kepastian yang memadai terhadap seluruh kondisi transisional yang mungkin dihadapi investor asing. Database resmi BPK mencatat bahwa Perda No. 3 Tahun 2025 memuat Bab XIII Ketentuan Peralihan.

Dengan demikian, temuan penelitian menunjukkan bahwa aspek bentuk badan usaha telah memiliki kepastian hukum secara formal, tetapi efektivitas kepastian tersebut tetap bergantung pada kelengkapan pengaturan transisi dan mekanisme implementasinya. Hal ini penting karena kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma, tetapi juga oleh kemampuan norma tersebut menjawab situasi konkret.

Perizinan berusaha merupakan aspek yang paling menentukan dalam pelaksanaan investasi asing karena menjadi instrumen legal yang menghubungkan hak investor untuk melakukan kegiatan usaha dengan kewajiban memenuhi persyaratan hukum. UUPM memberikan kewajiban kepada pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian berusaha sejak tahap pengurusan perizinan. Dengan demikian, proses perizinan seharusnya tidak hanya cepat, tetapi juga memberikan kejelasan mengenai persyaratan, kewenangan, jangka waktu, dan mekanisme penyelesaian apabila terjadi hambatan.

Perda NTT No. 3 Tahun 2025 telah mengakomodasi sistem perizinan berbasis risiko melalui OSS. Dari sisi kebijakan, penerapan OSS merupakan langkah harmonisasi antara kebijakan pusat dan daerah dalam menyederhanakan proses perizinan. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa persoalan utama justru muncul pada hubungan antara penerbitan perizinan secara elektronik dengan pemenuhan persyaratan teknis sektoral di tingkat daerah.

Kondisi tersebut dapat menimbulkan apa yang disebut sebagai ketidakpastian administratif, yaitu keadaan ketika pelaku usaha telah memperoleh keluaran administratif tertentu dari sistem perizinan, tetapi masih harus memenuhi berbagai persyaratan atau verifikasi dari instansi sektoral. Apabila hubungan antara proses tersebut tidak memiliki batas waktu, mekanisme koordinasi, dan pembagian tanggung jawab yang jelas, maka OSS belum sepenuhnya menghasilkan kepastian berusaha.

Penelitian (Wijaya dkk., 2026) mengenai PP No. 28 Tahun 2025 juga menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam perizinan berbasis risiko menjadi faktor penting dalam mendukung pertumbuhan investasi asing. Kajian tersebut menempatkan konsistensi penegakan hukum, kepastian hukum, dan perlindungan hukum sebagai unsur penting dalam menciptakan iklim investasi yang kondusif.

Persoalan tersebut juga terlihat dalam dokumen DPMPSTSP Provinsi NTT tahun 2021 yang mencatat kebutuhan fasilitasi pemenuhan komitmen bagi perusahaan yang telah memiliki Nomor Induk Berusaha tetapi belum memenuhi komitmennya, serta kebutuhan pengembangan pelayanan elektronik bagi perizinan dan nonperizinan yang belum masuk dalam sistem OSS-RBA. Hal ini memperlihatkan bahwa persoalan integrasi perizinan bukan hanya persoalan normatif, tetapi juga berkaitan dengan kesiapan administratif dan koordinasi antarlembaga.

Dengan demikian, kelemahan Perda NTT No. 3 Tahun 2025 bukan terletak pada adopsi OSS, tetapi pada kebutuhan untuk memperjelas mekanisme koordinasi setelah permohonan masuk ke dalam sistem OSS, khususnya ketika izin atau persyaratan sektoral menjadi kewenangan pemerintah daerah. Regulasi daerah perlu memberikan kejelasan mengenai instansi



yang bertanggung jawab, jangka waktu pelayanan, prosedur verifikasi, mekanisme penyelesaian hambatan, serta bentuk perlindungan terhadap investor apabila terjadi keterlambatan yang bukan disebabkan oleh investor.

Kepastian hukum investasi tidak hanya berkaitan dengan perizinan usaha, tetapi juga dengan kepastian atas objek investasi, khususnya tanah atau lahan yang digunakan untuk kegiatan usaha. Hal ini relevan dengan ilustrasi kasus proyek hotel di kawasan Kerangan, Labuan Bajo, yang dalam bahan penelitian dikaitkan dengan sengketa kepemilikan tanah. Dalam penelitian hukum normatif, kasus tersebut dapat digunakan sebagai ilustrasi untuk menguji apakah perangkat hukum yang tersedia telah mampu memberikan perlindungan dan kepastian kepada investor. Bahan penelitian menunjukkan bahwa sengketa lahan tersebut berujung pada putusan pengadilan yang mengakui hak pihak penggugat atas tanah yang disengketakan.

Secara normatif, Pasal 14 huruf a UUPM memberikan hak kepada penanam modal untuk memperoleh kepastian hak, hukum, dan perlindungan. Dengan demikian, investor seharusnya dapat memperoleh kepastian mengenai legalitas objek investasi sebelum kegiatan investasi dilaksanakan.

Persoalan tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum investasi bersifat multidimensional. Perizinan usaha yang telah diperoleh tidak dengan sendirinya menjamin bahwa seluruh objek investasi bebas dari persoalan hukum. Oleh karena itu, mekanisme investasi perlu mengintegrasikan pemeriksaan status hukum tanah, kesesuaian tata ruang, status kawasan, dan hak pihak ketiga.

Dalam perspektif teori perlindungan hukum, negara tidak hanya berkewajiban memberikan perlindungan setelah terjadi sengketa, tetapi juga menyediakan mekanisme pencegahan agar sengketa dapat diminimalkan. Perlindungan hukum preventif dalam konteks investasi dapat diwujudkan melalui sistem pemeriksaan legalitas objek investasi sebelum izin diberikan atau sebelum proyek dinyatakan siap dilaksanakan.

Dengan demikian, kasus sengketa lahan menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak cukup dibangun melalui izin administratif. Kepastian hukum harus mencakup kepastian terhadap objek investasi. Hal ini penting khususnya untuk investasi asing yang umumnya membutuhkan modal besar dan memiliki jangka waktu pengembalian investasi yang panjang.

Persoalan lain yang ditemukan adalah aspek pengawasan. Bahan penelitian menguraikan kasus 69 Resort & Beach Club di Pulau Kelapa, Labuan Bajo, yang pada November 2025 ditemukan beroperasi tanpa AMDAL dan belum memenuhi kewajiban tertentu. Temuan tersebut berasal dari inspeksi KPK pada 27 November 2025. Pemberitaan detikBali mengonfirmasi bahwa KPK menemukan resort tersebut beroperasi tanpa izin AMDAL dan belum melaporkan serta membayar pajak kepada Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat.

Secara normatif, kasus tersebut menunjukkan pentingnya hubungan antara perizinan dan pengawasan. Perizinan tidak dapat dipandang sebagai tahapan yang selesai ketika dokumen atau persetujuan administratif telah diterbitkan. Pemerintah tetap memiliki kewajiban melakukan pembinaan dan pengawasan untuk memastikan kegiatan usaha berjalan sesuai dengan ketentuan hukum.

Dalam konteks penanaman modal asing, pengawasan yang lemah dapat menghasilkan dua konsekuensi. Pertama, investor yang telah memenuhi ketentuan hukum dapat dirugikan karena harus bersaing dengan pelaku usaha yang belum memenuhi seluruh persyaratan. Kedua, investor yang beroperasi tanpa kelengkapan persyaratan juga menghadapi risiko hukum di



kemudian hari. Oleh karena itu, pengawasan sebenarnya merupakan bagian dari kepastian hukum, bukan semata-mata instrumen represif pemerintah.

Temuan mengenai 69 Resort juga menunjukkan pentingnya koordinasi antara kewenangan pemerintah pusat dan pemerintah daerah. KPK bahkan meminta pemerintah provinsi menggunakan kewenangannya dalam mengawasi aspek perizinan resort tersebut. Kondisi tersebut memperkuat temuan penelitian bahwa sistem investasi membutuhkan mekanisme koordinasi yang jelas antara berbagai tingkat pemerintahan.

Dalam kerangka teori kepastian hukum Gustav Radbruch, hukum harus memberikan keteraturan dan prediktabilitas. Jika satu kegiatan usaha dapat beroperasi sementara persyaratan sektoral belum terpenuhi dan baru diketahui melalui pemeriksaan eksternal, maka fungsi hukum sebagai instrumen keteraturan belum berjalan secara optimal.

Berdasarkan keseluruhan hasil penelitian, dapat dikemukakan bahwa Perda NTT No. 3 Tahun 2025 pada dasarnya telah memiliki kesesuaian formal dengan UUPM. Kesesuaian tersebut terlihat dari pengaturan mengenai penyelenggaraan penanaman modal, kewenangan pemerintah daerah, kebijakan penanaman modal, sistem informasi, insentif dan kemudahan, perlindungan dan pemberdayaan usaha mikro, kecil, dan koperasi, serta pembinaan dan pengawasan. Struktur tersebut menunjukkan bahwa pemerintah daerah telah berupaya membangun regulasi penanaman modal yang lebih komprehensif.

Akan tetapi, kesesuaian formal belum sepenuhnya identik dengan kepastian hukum substantif. Hasil analisis menunjukkan sekurang-kurangnya tiga persoalan utama.

Pertama, pada aspek bidang usaha, Perda masih memerlukan penguatan informasi dan pengaturan mengenai sektor prioritas daerah agar investor memperoleh pedoman yang lebih mudah dan tidak harus mengidentifikasi seluruh peluang investasi melalui berbagai peraturan nasional secara terpisah.

Kedua, pada aspek bentuk badan usaha, ketentuan mengenai kewajiban PMA berbentuk Perseroan Terbatas telah memberikan kepastian secara formal. Namun, aspek transisi dan penyesuaian badan usaha perlu dianalisis secara lebih rinci agar perubahan rezim hukum tidak menimbulkan ketidakpastian bagi investor yang telah menjalankan kegiatan usaha sebelum Perda baru berlaku.

Ketiga, pada aspek perizinan berusaha, adopsi OSS telah menunjukkan harmonisasi dengan kebijakan nasional, tetapi masih diperlukan mekanisme koordinasi antarlembaga yang lebih jelas. Persoalan perizinan yang sebelumnya diakui oleh pejabat DPMPSTP NTT mengenai tumpang tindih kewenangan antara pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten/kota menunjukkan bahwa persoalan koordinasi merupakan isu yang memiliki relevansi nyata. Dokumen resmi DPMPSTP NTT juga menunjukkan adanya kebutuhan fasilitasi terhadap pemenuhan komitmen perusahaan yang telah memiliki NIB tetapi belum memenuhi komitmennya.

Dengan demikian, hasil penelitian memperlihatkan adanya perbedaan antara kepastian hukum formal dan kepastian hukum substantif. Kepastian hukum formal telah relatif terpenuhi karena Perda NTT No. 3 Tahun 2025 dibentuk dalam kerangka kewenangan pemerintah daerah dan tidak secara langsung bertentangan dengan UUPM. Namun, kepastian hukum substantif masih membutuhkan penguatan karena investor membutuhkan aturan yang tidak hanya sah secara hierarkis, tetapi juga jelas, lengkap, konsisten, mudah dipahami, dan dapat dilaksanakan.



Temuan ini memperkuat hasil penelitian (Prayudha, 2025) mengenai pentingnya kepastian hukum bagi investor asing berdasarkan UUPM. Temuan tersebut juga konsisten dengan (Siregar dkk., 2026) yang mengidentifikasi ketidakseimbangan regulasi pusat dan daerah serta belum optimalnya OSS sebagai persoalan dalam kepastian hukum investasi. (Ristiana, 2025) juga menegaskan pentingnya harmonisasi regulasi untuk meningkatkan perlindungan dan kepastian hukum bagi investor asing.

Hasil penelitian memiliki implikasi bahwa kepastian hukum dalam perjanjian investasi asing tidak dapat dipisahkan dari kualitas regulasi publik yang menjadi dasar pelaksanaan perjanjian tersebut. Perjanjian investasi dapat memberikan hak dan kewajiban kepada para pihak, tetapi pelaksanaannya tetap berada dalam lingkungan hukum nasional dan daerah. Oleh karena itu, perubahan regulasi, ketidakjelasan perizinan, sengketa lahan, dan ketidaksinkronan kewenangan dapat memengaruhi kemampuan para pihak untuk melaksanakan perjanjian secara efektif.

Dalam perspektif hukum perjanjian, kepastian mengenai objek, subjek, izin, serta legalitas kegiatan usaha merupakan bagian penting untuk memastikan bahwa hubungan kontraktual dapat dilaksanakan. Apabila objek investasi ternyata memiliki persoalan hukum atau kegiatan usaha belum memperoleh seluruh persyaratan administratif, maka risiko pelaksanaan perjanjian menjadi semakin besar.

Oleh sebab itu, prinsip kepastian hukum dalam investasi seharusnya dibangun secara berlapis, yaitu melalui kepastian norma, kepastian kelembagaan, kepastian prosedur, kepastian objek investasi, dan kepastian penegakan hukum. Model tersebut lebih sesuai dengan karakter investasi asing yang memiliki nilai ekonomi besar dan jangka waktu investasi yang panjang.

Berdasarkan keseluruhan analisis, penyempurnaan Perda NTT No. 3 Tahun 2025 perlu diarahkan pada tiga agenda utama, yaitu: (1) memperjelas informasi dan prioritas bidang usaha investasi daerah dengan tetap mengacu pada ketentuan nasional; (2) memperkuat ketentuan transisi dan penyesuaian badan usaha agar tidak menimbulkan ketidakpastian bagi investor yang telah melakukan kegiatan usaha; dan (3) membentuk mekanisme koordinasi perizinan yang jelas, termasuk pembagian kewenangan, batas waktu pelayanan, mekanisme penyelesaian hambatan, serta integrasi pengawasan antara pemerintah pusat, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota.

Dengan demikian, Perda NTT No. 3 Tahun 2025 telah merupakan kemajuan penting dalam pembentukan kerangka hukum investasi daerah, tetapi efektivitasnya dalam memberikan kepastian hukum bagi penanaman modal asing masih memerlukan penguatan pada aspek substantif dan implementatif. Kepastian hukum yang dibutuhkan investor bukan hanya kepastian bahwa suatu aturan berlaku, melainkan kepastian mengenai apa yang boleh dilakukan, bagaimana prosedurnya, siapa yang berwenang, berapa lama prosesnya, apa akibat hukumnya, dan bagaimana perlindungan diberikan apabila terjadi sengketa atau perubahan kebijakan. Pemenuhan unsur-unsur tersebut akan memperkuat iklim investasi sekaligus memastikan bahwa kepentingan investor, pemerintah daerah, dan masyarakat NTT dapat ditempatkan dalam keseimbangan yang adil.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian penanaman modal asing di Provinsi Nusa Tenggara Timur berdasarkan



Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, dapat disimpulkan bahwa Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal pada dasarnya telah memiliki kesesuaian formal dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, khususnya dalam pengaturan penyelenggaraan penanaman modal, kewajiban penanaman modal asing berbentuk Perseroan Terbatas, serta penerapan sistem perizinan berusaha berbasis risiko melalui *Online Single Submission* (OSS). Perda tersebut juga merupakan penyempurnaan terhadap regulasi sebelumnya dan memberikan kerangka hukum daerah yang lebih komprehensif bagi penyelenggaraan penanaman modal.

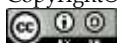
Namun demikian, kepastian hukum secara substantif belum sepenuhnya terwujud. Pada aspek bidang usaha, Perda NTT Nomor 3 Tahun 2025 belum memberikan informasi yang cukup spesifik mengenai sektor atau bidang usaha prioritas daerah, sehingga investor masih harus merujuk pada berbagai regulasi nasional untuk menentukan kelayakan dan persyaratan bidang usaha yang akan dijalankan. Pada aspek bentuk badan usaha, ketentuan mengenai kewajiban PMA berbentuk Perseroan Terbatas telah memberikan kepastian secara formal, tetapi masih diperlukan penguatan terhadap pengaturan transisi dan mekanisme penyesuaian bagi pelaku usaha yang telah melakukan kegiatan investasi sebelum berlakunya regulasi baru. Sementara itu, pada aspek perizinan berusaha, penerapan OSS telah menunjukkan harmonisasi dengan kebijakan nasional, tetapi belum sepenuhnya didukung oleh pengaturan mengenai koordinasi antarinstansi, batas waktu penyelesaian, verifikasi teknis, dan mekanisme penyelesaian hambatan perizinan di tingkat daerah.

Temuan penelitian juga menunjukkan bahwa persoalan kepastian hukum investasi di NTT tidak hanya berkaitan dengan substansi peraturan, tetapi juga dengan implementasi dan pengawasan. Kerumitan proses perizinan, potensi sengketa atas objek investasi, serta lemahnya koordinasi dalam pemenuhan persyaratan sektoral menunjukkan bahwa kepastian hukum harus mencakup kepastian norma, prosedur, kewenangan, objek investasi, serta penegakan hukum. Dengan demikian, keberadaan peraturan yang secara formal tidak bertentangan dengan UUPM belum cukup apabila norma tersebut belum mampu memberikan pedoman yang jelas, lengkap, konsisten, dan dapat diprediksi bagi investor asing.

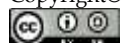
Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan bahwa Perda NTT Nomor 3 Tahun 2025 telah memenuhi kepastian hukum dalam dimensi formal, tetapi masih memerlukan penguatan dalam dimensi substantif dan implementatif. Penyempurnaan regulasi perlu diarahkan pada penegasan bidang usaha prioritas daerah, penguatan ketentuan transisi bagi investor, pengaturan mekanisme koordinasi perizinan yang lebih terstruktur, serta peningkatan integrasi antara perizinan, verifikasi legalitas objek investasi, dan pengawasan. Langkah tersebut diperlukan agar prinsip kepastian hukum, kepastian berusaha, dan perlindungan hukum sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 dapat diwujudkan secara efektif, sekaligus menciptakan iklim investasi yang kondusif dan mendukung pembangunan ekonomi Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Daftar Pustaka

Agma, A. R. (2025). Dampak Investasi Asing Langsung terhadap Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat. *Jurnal Manajemen Bisnis*, 1(1), 8-14.



- Badan Pusat Statistik Provinsi Nusa Tenggara Timur. (2025). *Ekonomi Nusa Tenggara Timur Triwulan IV-2024 Tumbuh 3,03 Persen (y-on-y)*. <https://ntt.bps.go.id/id/pressrelease/2025/02/05/1407/ekonomi-nusa-tenggara-timur-triwulan-iv-2024-tumbuh-3-03-persen--y-on-y-.html>
- Bataona, Y. B. (2026, Agustus 7). *BPS: Ekonomi NTT tumbuh 5,01 persen pada Triwulan II Tahun 2026*. Antara News NTT. <https://kupang.antaranews.com/berita/196328/bps-ekonomi-ntt-tumbuh-501-persen-pada-triwulan-ii-tahun-2026>
- Harmaein, H., Khalimi, K., & Widodo, G. H. T. (2025). Kepastian Hukum Mengenai Tanggung Jawab Sosial Perusahaan Dalam Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan. *CORPUS JURIS: JURNAL ILMU HUKUM*, 1(2), 89-98. <https://doi.org/10.62335/corpusjuris.v1i2.2124>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (2026).
- Manehat, T. K. (2025). *Investasi Asing Dorong Pertumbuhan Ekonomi NTT* - RRI.co.id. <https://rri.co.id/atambua/regional/1249900/about.html>
- Marbun, E. (2023). Mengkaji Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Terhadap Investasi Di Indonesia Melalui Lembaga Perizinan Online Single Submission (Oss). "*Dharmasisya*" *Jurnal Program Magister Hukum FHUI*, 2(3). <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya/vol2/iss3/16>
- Matondang, K. A., Pasaribu, R. P., Selpiana, & Sinaga, F. A. (2025). Peranan Penanaman Modal Asing dalam Perekonomian: Penelitian. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Dan Riset Pendidikan*, 4(2), 8610-8614. <https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i2.3279>
- Melan & Riri. (2024). *UMP Meningkatkan, Para Pengusaha Patuhi Keputusan Gubernur NTT*. <https://biroadpim.nttprov.go.id/ump-meningkat-para-pengusaha-patuhi-keputusan-gubernur-ntt/>
- Nurtina, S., & Mahadi, N. R. P. (2025). Analisis Faktor Determinasi Penanaman Modal Asing (PMA) Di Provinsi Gorontalo. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Dharma Andalas*, 27(1), 36-51. <https://doi.org/10.47233/jebd.v27i1.1663>
- Ombudsman Republik Indonesia. (2025). *UMP NTT Naik, Ombudsman: Jangan Hanya Indah di Atas Kertas*. <https://ombudsman.go.id:443/perwakilan/news/r/pwk--ump-ntt-naik-ombudsman-jangan-hanya-indah-di-atas-kertas>
- Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pemberian Insentif Dan Pemberian Kemudahan Penanaman Modal, Legis. No. 1 (2018).
- Peraturan Daerah (Perda) Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal, Legis. No. 3 (2025).
- Prayudha, E. I. (2025). Kepastian Hukum Bagi Investor Asing di Indonesia: Analisa Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 4(10), 2535-2544. <https://doi.org/10.55681/sentri.v4i10.4666>
- Pringgar, R. F., & Sujatmiko, B. (2020). Penelitian kepustakaan (library research) modul pembelajaran berbasis augmented reality pada pembelajaran siswa. *IT-Edu: Jurnal Information Technology and Education*, 5(1), 317-329.
- Rawadi, M. R., & Baharudin, B. (2026). Analisis Hukum Bisnis terhadap Strategi Pengembangan Penanaman Modal di Era Otonomi Daerah: Kepastian Hukum, Kelembagaan, dan Sinergi Pusat-Daerah. *JURNAL PENELITIAN SERAMBI HUKUM*, 19(01), 167-177. <https://doi.org/10.59582/sh.v19i01.1414>



- Ristiana, U. (2025). Tantangan Penyesuaian Hukum Investasi Indonesia Terhadap Standar Internasional Dalam Menjamin Kepastian Hukum Bagi Investor Asing. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(11. A), 190–196.
- Rokhman, B., Rokhman, A., & Kurniasih, D. (2024). Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Melalui Sistem Online Single Submission (OSS). *Journal of Social and Economics Research*, 6(1), 1562–1580.
- Rosmayanti, M., & Apriani, R. (2023). Kedudukan Penanaman Modal Asing Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Nasional Berdasarkan Hukum Investasi. *Jurnal Panorama Hukum*, 8(1), 1–16. <https://doi.org/10.21067/jph.v8i1.8500>
- Siregar, E. S., Harahap, S. A., Ramadhan, M. B., Silviani, D., & Anugerah, B. A. (2026). Problematika Dan Rekonstruksi Kepastian Hukum Penanaman Modal Asing Dalam Sistem Hukum Investasi Indonesia Pasca Undang-Undang Cipta Kerja. *Pagaruyuang Law Journal*, 10(1), 1–17.
- Siregar, E. S., Manurung, W. S., Atika, N., Maimunah, S., Melati, Y. D., & Rahmadi, Y. (2025). Kebijakan Hukum Penanaman Modal Asing di Sektor Pasar Modal Indonesia. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 5(4), 216–230. <https://doi.org/10.31004/innovative.v5i4.19957>
- Undang-undang (UU) Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Legis. No. 25 (2007).
- Wijaya, E. A., Kumalasari, N., & Adonara, F. F. (2026). Penguatan Kepastian Hukum dan Ekonomi Berkelanjutan melalui Sistem Perizinan Investasi Berbasis Risiko yang Terstruktur di Indonesia. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 4(1), 331–342. <https://doi.org/10.61104/alz.v4i1.3080>

