



Implementasi *Controls By The Host State* dan *Protection For Foreign Investment*: Studi Kasus Oleovest Pte.Ltd (Singapura) dengan Pemerintah Indonesia serta Komparasi BIT Indonesia-Singapura Tahun 2005 dengan BIT Indonesia-Singapura Tahun 2018

Ervira Nurul Hidayat

Magister Ilmu Hukum, Universitas Indonesia

*Corresponding Author's e-mail: erviranurulhidayat@gmail.com

Article History:

Received: September 12, 2025

Revised: September 29, 2025

Accepted: September 30, 2025

Keywords:

Controls by the Host State, Protection for Foreign Investment, Bilateral Investment Treaty (BIT), BIT Indonesia-Singapura, Fair and Equitable Treatment (FET)

Abstract: *This study explores the implementation of the concepts of control by the host state and protection for foreign investment by analyzing the dispute between Oleovest Pte. Ltd. and the Government of Indonesia, alongside a comparative analysis of the 2005 and 2018 Indonesia–Singapore Bilateral Investment Treaties (BITs). The core focus lies in the legal and policy tension between the state's sovereign right to regulate its domestic affairs for public interest and its obligation to provide legal protection and guarantees to foreign investors. This tension is especially significant in investment treaty arbitration, where claims of unfair treatment or indirect expropriation must be balanced against the host state's regulatory authority. The Oleovest case exemplifies this dynamic, with allegations of breaches of fair and equitable treatment (FET) and indirect expropriation raised by the investor, while Indonesia asserts its right to regulate in pursuit of national development and public welfare. The changes between the 2005 and 2018 BITs reflect Indonesia's evolving approach to balancing investor protection with regulatory autonomy, shifting from broad protections toward clearer exceptions that emphasize the host state's right to regulate. This study underscores the importance of developing clearer legal frameworks that support both foreign investor confidence and state sovereignty, ensuring that investment treaties remain fair, balanced, and aligned with sustainable development goals.*

Copyright © 2025, The Author(s).

This is an open access article under the CC-BY-SA license



How to cite: Hidayat, E. N. (2025). Implementasi Controls By The Host State dan Protection For Foreign Investment: Studi Kasus Oleovest Pte.Ltd (Singapura) dengan Pemerintah Indonesia serta Komparasi BIT Indonesia-Singapura Tahun 2005 dengan BIT Indonesia-Singapura Tahun 2018. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 4(9), 2233–2244. <https://doi.org/10.55681/sentri.v4i9.4659>

PENDAHULUAN

Setiap negara memiliki kondisi yang berbeda-beda baik dalam aspek finansial, ekonomi, politik, budaya dan aspek lain yang akan mempengaruhi bagaimana cara negara tersebut memenuhi kebutuhan negaranya. Salah satu upaya yang dilakukan suatu negara dalam memenuhi kebutuhannya adalah dengan mengundang atau membuka kesepakatan bagi para investor, baik domestik maupun asing untuk melakukan investasi di negaranya. Dalam pelaksanaan investasi dengan tujuan untuk meningkatkan kondisi finansial suatu negara, investasi asing kerap dianggap lebih memberikan keuntungan dibandingkan investasi domestik/investasi dalam negeri. Hal tersebut dikarenakan investasi asing ini

dianggap dapat membawa tambahan modal yang besar yang terkadang tidak dapat dipenuhi secara keseluruhan oleh investor domestik. Selain itu adanya investasi asing juga dianggap dapat membawa suatu perkembangan bagi suatu negara tempat dilakukannya investasi (host state) secara signifikan, misalnya perkembangan terkait dengan teknologi dan pengetahuan serta dengan adanya investasi asing akan lebih membuka akses pasar global yang lebih luas dikarenakan investor asing biasanya telah memiliki jaringan dalam lingkup internasional serta kehadiran investasi asing dalam suatu negara juga akan memberikan dampak terhadap terciptanya citra dan kepercayaan internasional terhadap iklim investasi pada suatu negara tempat dilakukannya investasi (host state).

Dalam menjalankan investasi asing pada suatu negara terdapat beberapa ketentuan yang mengatur pelaksanaan investasi asing tersebut, baik ketentuan yang ditujukan bagi negara tempat dilakukannya investasi (host state) maupun ketentuan bagi negara yang melakukan investasi (home state). Demi terwujudnya iklim investasi yang sehat, stabil dan berkelanjutan perlu adanya keseimbangan antara masing-masing hak dan kewajiban yang dituangkan dalam ketentuan antara host state dan home state termasuk di dalamnya mengenai pengaturan mengenai hak kontrol dan perlindungan atas masing-masing entitas dalam pelaksanaan investasi asing tersebut. Adanya hak kontrol oleh host state dan perlindungan hak kepada home state merupakan suatu hal yang harus ada dan harus dilakukan secara adil yaitu salah satunya dengan menyeimbangkan antara hak yang dimiliki oleh suatu negara yang menjadi tempat investasi (host state) untuk melakukan kontrol dan menentukan keseluruhan hal terkait pelaksanaan investasi di negaranya dengan hak perlindungan dan kepastian hukum yang diberikan untuk negara yang menanamkan investasi (home state). Kedua istilah tersebut sering disebutkan Controls by the host state yaitu kontrol dari host state terhadap pelaksanaan investasi di negaranya dan Protection for Foreign Investment Agreement yaitu perlindungan bagi investor asing atas pelaksanaan investasi yang telah ditanamkan.

Dalam pelaksanaannya, Controls by the host state dan Protection for Foreign Investment Agreement terkadang menjadi sebuah kekhawatiran bagi masing-masing pihak dalam pelaksanaan investasi. Hal tersebut dikarenakan terdapat dua konsep yang terkadang menjadi penyebab terjadinya suatu konflik antara negara yang melaksanakan investasi yaitu adanya konsep Controls by the host state yang dilaksanakan dengan tujuan melindungi kepentingan nasional, menjamin pembangunan ekonomi berkelanjutan, mengurangi ketergantungan pada modal asing serta memastikan keuntungan yang dirasakan oleh masyarakat sekitar, sedangkan konsep Protection for Foreign Investment dilaksanakan dengan tujuan bahwa setiap investasi yang dijalankan terdapat jaminan perlindungan dan kepastian hukum serta adanya jaminan perlakuan non diskriminatif. Dalam praktiknya, terhadap kedua hal tersebut diperlukan adanya suatu keseimbangan sehingga terwujud iklim investasi yang sehat dan berkelanjutan bagi kedua belah pihak.

Salah satu hal yang dilakukan demi terwujudnya keseimbangan antara kontrol dari host state dalam menjamin kepentingan nasional dan terwujudnya hak perlindungan kepada investor asing tersebut yaitu dengan dibuatnya suatu perjanjian investasi internasional yang sering disebut dengan Perjanjian Investasi Bilateral atau Bilateral Investment Treaty ('BIT'). Perjanjian investasi bilateral atau Bilateral Investment Treaty ('BIT') adalah perjanjian antara dua negara sehubungan dengan peningkatan, promosi dan perlindungan investasi secara timbal balik di dalam wilayah teritorial kedua negara tersebut. BIT bertujuan untuk melakukan promosi, mengurangi risiko non ekonomi, serta memberikan mekanisme penyelesaian sengketa investasi yang jelas dengan menetapkan

standar perlakuan hukum tetap untuk investasi asing. Selain itu, dengan adanya BIT juga diperlukan untuk memberikan suatu perlindungan serta meningkatkan kepercayaan investor asing, mendorong pembentukan iklim peraturan yang baik. Dikarenakan pentingnya BIT dalam pelaksanaan investasi pada suatu negara, maka saat ini Pemerintah Indonesia telah memiliki beberapa hubungan investasi dengan negara lain yang dibuat dalam BIT, dimana di dalamnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai hak kontrol negara dan perlindungan kepada investor asing.

Sampai dengan saat ini, terdapat beberapa BIT yang telah dibuat oleh Pemerintah Indonesia dengan negara lain, salah satu diantaranya adalah BIT antara Pemerintah Indonesia dengan Pemerintah Singapura. Dalam kurun waktu terakhir, sudah terdapat 3 (tiga) BIT antara Pemerintah Indonesia dengan Pemerintah Singapura yaitu BIT pertama dibuat tahun 1990 (diganti dengan BIT Indonesia-Singapura tahun 2005), BIT kedua dibuat pada tahun 2005 (dihentikan secara sepihak oleh Pemerintah Indonesia pada tahun 2016) dan yang terakhir adalah BIT yang dibuat pada tahun 2018 (berlaku sampai dengan saat ini).

BIT terbaru antara Pemerintah Indonesia dengan Singapura ditandatangani pada tanggal 18 Oktober 2018 (yang dalam hal ini diwakili oleh Ibu Retno, L.P. Marsudi yang saat itu menjabat sebagai Menteri Luar Negeri) dengan Pemerintah Republik Singapura (yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Chan Chun Sing selaku Menteri Perdagangan dan Perindustrian yang menjabat pada saat itu. BIT antara Pemerintah Indonesia dengan Pemerintah Singapura tersebut berisi mengenai peningkatan dan perlindungan terhadap penanaman modal dengan judul *Agreement between the Government of the Republic of Indonesia and the Government of the Republic of Singapore on the Promotion and Protection of Investments*) (“BIT Indonesia-Singapura tahun 2018”). Terhadap BIT tersebut telah dilakukan ratifikasi oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 97 tahun 2020 tentang Pengesahan Persetujuan antara Pemerintah Republik Indonesia dan Pemerintah Republik Singapura mengenai peningkatan dan Perlindungan penanaman Modal (*Agreement between the Government of the Republic of Indonesia and the Government of the Republic of Singapore on the Promotion and Protection Investments*).

Hubungan antar negara dalam suatu hubungan bilateral tak jarang dihadapkan dengan suatu dinamika antar dua kepentingan yang berbeda. Di satu sisi, negara tuan rumah (host state) memiliki kedaulatan untuk mengatur kebijakan nasionalnya namun di sisi lain negara yang melakukan investor (investor asing) juga memiliki kepentingan berupa adanya perlindungan dan kepastian hukum terhadap investasi yang sedang dijalankan. Salah satu contoh dinamika yang terjadi yaitu dinamika hubungan bilateral antara Pemerintah Indonesia dengan Pemerintah Singapura. Dinamika yang terjadi adalah adanya sengketa terkait dengan implementasi BIT antara Pemerintah Indonesia dengan Pemerintah Singapura yang terjadi pada tahun 2016. Sengketa tersebut terjadi antara Oleovest Pte.Ltd yang merupakan perusahaan asal Singapura dengan Pemerintah Indonesia. Dalam sengketa ini Oleovest Pte.Ltd mengajukan gugatan ke International Centre for Settlement of Investment Disputes (ICSID) terhadap Pemerintah Indonesia dengan dasar gugatan adalah implementasi BIT Indonesia-Singapura tahun 2005 (yang saat itu masih berlaku). Sengketa antara Oleovest Pte.Ltd dengan Pemerintah Indonesia ini berakhir dengan adanya penghentian perkara oleh ICSID dikarenakan tidak terdapat kelanjutan atau tindak lanjut secara prosedural dari pihak penggugat. Proses penghentian perkara oleh OICSID tersebut sesuai dengan Arbitration rules 44 ICSID.

Berdasarkan beberapa penjelasan yang telah disampaikan, maka perlu adanya Analisa terhadap implementasi konsep Controls by the Host State dan Protection for Foreign Investment dengan studi kasus sengketa antara Oleovest Pte.Ltd dengan Pemerintah Indonesia serta implikasinya terhadap perubahan paradigma BIT Indonesia–Singapura 2005 dengan BIT Indonesia–Singapura 2018.

LANDASAN TEORI

Landasan teori mengenai Controls by the host state dan protection for foreign investment merupakan konsep dalam hal kepentingan-kepentingan yang harus diimplementasikan dalam pelaksanaan investasi asing. Controls by the host state menekankan adanya kedaulatan negara tuan rumah untuk melakukan kontrol dan pembuatan pengaturan nasional untuk kepentingan publik, termasuk didalamnya mengenai perlindungan terhadap aspek ekonomi, lingkungan, kesehatan dan pendidikan. Sebaliknya konsep Protection for foreign investment didasarkan pada komitmen perlindungan terhadap investor asing seperti prinsip Fair and Equitable Treatment (FET), perlindungan terhadap Tindakan ekspropriasi, serta akses dalam penyelesaian sengketa internasional. Dalam praktiknya harus terdapat keseimbangan antara kedua konsep tersebut yaitu dengan melakukan pengakuan atas ekspektasi atau harapan dari investor dengan tetap menjaga kedaulatan negara dan kepentingan publik.

Dalam konteks sengketa Oleovest Pte. Ltd. dengan Pemerintah Indonesia, menunjukkan bagaimana tindakan dari investor terhadap adanya penilaian pelanggaran FET dan ekspropriasi yang dihadapkan dengan kontrol negara dalam mengatur kebijakan domestik. Sengketa antara Oleovest Pte. Ltd. dengan Pemerintah Indonesia juga dapat dikaitkan dengan adanya perubahan ketentuan dalam BIT Indonesia–Singapura 2005 dan 2018, dimana BIT Indonesia–Singapura 2005 cenderung lebih memiliki standar perlakuan yang lebih longgar, sedangkan dalam BIT Indonesia–Singapura 2018 menunjukkan upaya Indonesia menyeimbangkan perlindungan investasi dengan pengakuan negara atas right to regulate.

METODE PENELITIAN

Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah non-doctrinal dan kepustakaan yaitu memfokuskan pada Analisa terhadap norma ataupun dokumen tertulis baik dalam suatu perjanjian internasional, peraturan nasional maupun putusan lembaga arbitrase internasional. Penelitian normative ini dipilih karena permasalahan yang akan dilakukan analisa berhubungan dengan bagaimana hukum mengatur kontrol atas suatu negara tempat dilakukannya investasi asing serta perlindungan bagi investor asing dalam pelaksanaan investasi asing termasuk di dalamnya mengenai batasan ruang gerak antara kepentingan negara tuan rumah dan investor asing dengan analisa secara khusus terhadap sengketa Oleovest Pte. Ltd dengan Pemerintah Indonesia yang sempat diajukan ke ICSID terhadap konsep yang berlaku dalam Hukum Investasi Asing yaitu melalui konsep *Controls by the Host State* dan *Protection for Foreign Investment*, serta analisa perbandingan dan pergeseran paradigma terhadap isi dari BIT Indonesia–Singapura 2005 dengan BIT Indonesia–Singapura 2018.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagaimana terjadinya konflik kepentingan antara konsep Controls by the Host State dengan Protection for Foreign Investment tercermin dalam sengketa Oleovest Pte. Ltd dengan Pemerintah Indonesia

Hubungan antara negara tuan rumah (host state) dengan investor asing dalam pelaksanaan investasi asing terkadang diwarnai oleh dinamika konflik antara kepentingan dari masing-masing pihak. Dalam hal ini di satu sisi, host state akan melakukan perlindungan terhadap kedaulatan negaranya dengan membuat kebijakan dalam rangka mengatur dan melakukan kontrol terhadap berbagai sektor yang dianggap penting bagi kepentingan nasional misalnya terkait dengan perlindungan lingkungan dan pembangunan berkelanjutan dalam pelaksanaan investasi asing tersebut. Konsep tersebut dikenal sebagai Controls by the host state. Namun di sisi lain, terdapat suatu kewajiban dari host state dalam melakukan upaya perlindungan kepada investor asing dalam pelaksanaan investasi asing tersebut melalui adanya konsep Protection for foreign investment. Dalam konsep protection for foreign investment tersebut menuntut adanya suatu kepastian hukum, perlakuan yang adil serta perlindungan terhadap tindakan ekspropriasi yang akan menyebabkan kerugian bagi investor asing.

Salah satu contoh dari adanya benturan kepentingan oleh host state dengan investor asing yaitu adanya sengketa antara Oleovest Pte.Ltd yang merupakan sebuah perusahaan asal Singapura dengan Pemerintah Indonesia. Sengketa antara Oleovest Pte.Ltd dengan Pemerintah Indonesia ini bermula Oleovest Pte.Ltd yang melakukan penanaman modal pada sektor kelapa sawit di Indonesia melalui anak perusahaannya yang berada di Indonesia. Investasi tersebut mencakup pengelolaan lahan, pembangunan infrastruktur serta pengolahan hasil Perkebunan. Seiring berjalannya waktu, Pemerintah Indonesia menerapkan beberapa regulasi baru terkait sektor perkebunan yaitu antara lain mengenai kepemilikan lahan, kewajiban kemitraan dengan petani lokal, kewajiban divestasi saham serta beberapa regulasi terkait dengan lingkungan hidup. Kebijakan-kebijakan tersebut dibuat untuk menjaga pasokan dalam negeri serta dan mencegah terjadinya kerusakan lingkungan.

Adanya beberapa kebijakan pemerintah Indonesia dalam sektor Perkebunan tersebut kemudian menimbulkan suatu pertentangan dari Oleovest Pte.Ltd, yaitu Oleovest Pte.Ltd menilai kebijakan Pemerintah Indonesia tersebut akan berdampak pada kerugian perusahaannya sebagai investor yaitu akan mengurangi nilai ekonomis dalam investasi yang telah ditanamkan serta akan membatasi kendali terhadap manajemen Perusahaan, oleh sebab itu pada tahun 2016 Oleovest Pte.Ltd mengajukan gugatan kepada Pemerintah Indonesia melalui forum arbitrase internasional dalam hal ini ke International Centre for Settlement of Investment Disputes (ICSID) sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam BIT Indonesia -Singapura tahun 2005 dengan nomor sengketa ICSID Case No. ARB/16/26. Sengketa ini pada akhirnya berakhir setelah dihentikan oleh ICSID dalam beberapa tahapan awal sesuai dengan Arbitration rules 44 ICSID.

Konflik atau perbedaan kepentingan antara Oleovest Pte.Ltd dengan Pemerintah Indonesia tersebut menunjukkan adanya benturan kepentingan antara kebijakan nasional yang dibuat oleh host state dengan adanya hak perlindungan terhadap investor asing kaitannya dengan pelaksanaan investasi asing dalam sektor perkebunan Kelapa sawit dan juga terkait dengan perjanjian bilateral (Bilateral Investment Treaty (BIT) antara Indonesia dengan Singapura tahun 2005 yang sebelumnya telah menjadi kesepakatan antara negara tersebut. Adanya Konsep perlindungan terhadap investor asing yang dikenal dengan

konsep protection for foreign investment ini terdiri dari beberapa prinsip yaitu antara lain Fair and Equitable Treatment (FET) yaitu prinsip bahwa investor berhak mendapatkan perlakuan yang adil, transparan dan konsisten baik dengan investor domestik maupun dengan sesama investor asing, Full Protection and Security yaitu prinsip bahwa negara wajib menjamin keamanan investasi, Non-Discrimination yaitu investor asing tidak boleh diperlakukan lebih buruk dibandingkan dengan investor domestik atau investor asing lainnya, serta Protection against expropriation yaitu negara tidak boleh melakukan perampasan langsung maupun tidak langsung tanpa adanya suatu kompensasi yang layak terhadap investor.

Dalam kasus ini, Oleovest Pte.Ltd menilai adanya suatu indirect expropriation yang dilakukan oleh Pemerintah Indonesia yaitu dengan adanya kebijakan pembatasan ekspor, meskipun tidak terdapat upaya perampasan langsung oleh Pemerintah Indonesia namun kebijakan yang diterbitkan oleh Pemerintah Indonesia dinilai akan menyebabkan menurunnya nilai ekonomi atas investasi yang telah dilakukan serta dapat mengganggu ekspektasi bisnis yang sebelumnya telah dilindungi dalam BIT Indonesia-Singapura 2005. Dalam BIT Indonesia-Singapura 2005 terdapat klausul Fair and Equitable Treatment (FET) yang melarang adanya tindakan sewenang-wenang atau diskriminatif terhadap investor asing. Selain itu Oleovest Pte.Ltd juga menilai bahwa aturan atau regulasi terkait investasi asing di Indonesia tidak konsisten dan berubah-ubah, dimana seharusnya investor asing mendapatkan kepastian hukum serta stabilitas regulasi. Namun di sisi lain hal yang dilakukan oleh Pemerintah Indonesia juga dapat dikatakan sebagai penerapan dalam konsep Controls by the host state yang mengedepankan pada adanya kedaulatan negara dalam melakukan kontrol terhadap berjalannya investasi asing di negaranya yaitu antara lain adanya pengaturan dan kontrol terhadap kegiatan ekonomi di wilayahnya, menentukan kebijakan pembangunan secara berkelanjutan, serta melindungi lingkungan hidup/Sumber Daya Alam serta hak-hak masyarakat dan kepentingan sosial. Dalam kasus ini pemerintah Indonesia salah satunya menerapkan adanya kebijakan kewajiban divestasi dan kepemilikan lahan yang menandakan bahwa pemerintah Indonesia menerapkan konsep Controls by the host state sebagai langkah dan sebagai instrumen kontrol negara dalam menjaga kedaulatan dan keberlanjutan pembangunan di Indonesia yang ditujukan untuk melindungi stabilitas ekonomi domestik, serta menjamin ketersediaan bahan baku industri nasional. Adanya kontrol negara terhadap kedaulatan negara yang dilakukan oleh Pemerintah Indonesia telah sesuai dengan mandat konstitusional yaitu pasal 33 UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan perbedaan kepentingan antara Pemerintah Indonesia dengan Oleovest Pte.Ltd yang sebelumnya telah diuraikan, terlihat beberapa poin adanya konflik kepentingan yaitu adanya konflik kedaulatan dengan kewajiban internasional. Dalam hal ini terdapat kepentingan Indonesia dalam menjaga kedaulatan negaranya berupa pengaturan pada sektor perkebunan/pertanian untuk kepentingan nasional dan tercapainya stabilitas nasional dengan adanya suatu pembentukan regulasi, namun di sisi lain Oleovest Pte.Ltd memerlukan adanya perlindungan berupa kepastian hukum atau kepastian dalam regulasi yang diperkuat dengan klausul-klausul yang terdapat dalam BIT Indonesia-Singapura tahun 2005 dimana salah satunya berisi mengenai kewajiban host state dalam melindungi kepentingan investor asing. Terhadap hal tersebut juga dapat dikatakan bahwa terdapat konflik terkait dengan upaya negara dalam mewujudkan keadilan dan kesejahteraan sosial bagi masyarakatnya namun di sisi lain terdapat

kepentingan investor asing dalam perolehan perlindungan investasi sekaligus sebagai perolehan keuntungan terhadap investasi yang dilakukan.

Sengketa Oleovest Pte. Ltd. dengan Pemerintah Indonesia dengan nomor sengketa ICSID Case No. ARB/16/26 ini tidak sampai ke pada putusan akhir pembahasan materi pokok (sengketa dibatalakan sebelum adanya persidangan materi pokok secara substantif) berdasarkan Procedural Order Taking Note of the Discontinuance of the Proceedings Pursuant to ICSID Arbitration Rule 4. Namun dengan adanya sengketa ini dapat dijadikan pembelajaran bagi Indonesia dalam hal menyeimbangkan adanya hak negara dalam melakukan kontrol dan mempertahankan kedaulatannya dengan kewajiban dalam memberikan perlindungan terhadap investor asing khususnya yang dalam pemenuhan kesepakatan antar negara yang telah dituangkan dalam suatu BIT.

Bagaimana implikasi sengketa Oleovest Pte. Ltd dengan Pemerintah Republik Indonesia terhadap perubahan paradigma pada BIT Indonesia–Singapura dari tahun 2005 ke tahun 2018

Sengketa Oleovest Pte. Ltd. dengan Pemerintah Indonesia merupakan gambaran adanya konflik antara konsep Controls by the host State dengan konsep Protection for Foreign Investment yang juga memiliki dampak terhadap adanya perubahan paradigma antara BIT Indonesia-Singapura 2005 dengan BIT Indonesia-Singapura 2018. Terkait dengan BIT Indonesia-Singapura 2005, Oleovest Pte. Ltd menilai bahwa Pemerintah Indonesia tidak menjalankan prinsip Fair and Equitable Treatment (FET) dan perlindungan terhadap ekspropriasi yang tercantum dalam BIT Indonesia-Singapura 2005. Maka dari itu adanya sengketa ini merupakan salah satu preseden bagi Pemerintah Indonesia bahwa dalam penyusunan BIT harus lebih menegaskan terkait dengan hak negara untuk mengatur kedaulatan negara namun tetap memberikan perlindungan secara wajar kepada investor asing atau dengan kata lain dalam pembuatan perjanjian harus menempatkan perlindungan terhadap investor asing tetap berada dalam kerangka kedaulatan negara dan keadilan sosial atau bukan semata-mata mengedepankan keuntungan perekonomian saja, namun juga memikirkan kesejahteraan masyarakat. Dalam hal ini terdapat beberapa perbedaan antara BIT Indonesia-Singapura 2005 dengan BIT Indonesia-Singapura 2018 yang kaitannya dengan sengketa Oleovest Pte. Ltd. dengan Pemerintah Indonesia terkait konflik kepentingan antara Pemerintah Indonesia sebagai host state dan Singapura sebagai investor.

Perbedaan pertama terletak pada aspek terkait dengan Fair and Equitable (FET) dan Protection and security. Dalam artikel II (2) BIT Indonesia-Singapura 2005 disebutkan bahwa “Investments admitted or approved under Article X of this Agreement shall at all times be accorded fair and equitable treatment and shall enjoy protection and security ...”

Sedangkan dalam artikel 3 BIT Indonesia-Singapura 2018 disebutkan bahwa “Each Party shall accord to investments fair and equitable treatment and full protection and security.”

Kemudian ditegaskan: “(a) ‘fair and equitable treatment’ requires each Party not to deny justice in any legal or administrative proceedings in accordance with the principle of due process of law; ... (c) the mere fact that a Party takes or fails to take an action ... does not constitute a breach ... even if there is loss or damage ...”.

Dari kedua klausul tersebut terlihat bahwa pada BIT Indonesia-Singapura 2005, klausul mengenai FET dan Protection and security dituliskan secara umum, dengan penjelasan bahwa setiap investasi asing akan diberikan suatu perlakuan yang adil dan setara. Sedangkan dalam BIT Indonesia-Singapura 2018, tidak lagi menuliskan penjelasan

FET dan Protection and security secara umum dan terbuka, namun dijelaskan secara lebih detail yaitu lebih kepada tidak adanya sikap diskriminatif dengan mengedepankan keadilan dan menjamin asas due of law, sehingga secara eksplisit menegaskan bahwa dalam hal terdapat gangguan terhadap ekspektasi bisnis investor, maka hal tersebut tidak otomatis dianggap sebagai terhadap prinsip FET dan Protection and security sepanjang masih mengedepankan keadilan dan prinsip due of law.

Perbedaan kedua terletak pada aspek terkait ekspropriasi. Dalam artikel IV BIT Indonesia-Singapura 2005 disebutkan bahwa “Each Contracting Party shall not take any measures of expropriation, nationalization or any other dispossession ... except under the following conditions: (a) the measures are taken for a lawful purpose or public purpose and under due process of law; (b) the measures are non-discriminatory; and (c) the measures are accompanied by provisions for the payment of prompt, adequate and effective compensation ...”

Sedangkan dalam artikel 6 BIT 2018 menyebutkan bahwa “Neither Party shall expropriate or nationalise an investment either directly or indirectly ... except (a) for a public purpose; (b) in a non-discriminatory manner; (c) on payment of prompt, adequate and effective compensation ... (d) in accordance with due process of law.”

Disertai ketentuan bahwa kompensasi harus “fair market value ... immediately before the expropriation ... or before the impending expropriation became public knowledge ...”.

Dalam hal ini, pada BIT Indonesia-Singapura 2005 melarang adanya bentuk ekspropriasi kecuali dilakukan untuk kepentingan publik serta adanya kewajiban adanya pemberian kompensasi secara segera dan tanpa kejelasan mengenai standar penentuan nilai kompensasi. Sebaliknya dalam BIT Indonesia-Singapura 2018 lebih memberikan penjelasan secara rinci terhadap mekanisme ekspropriasi beserta nilai kompensasi yang diberikan harus berdasarkan nilai pasar yang wajar (fair market value). Dengan adanya kejelasan secara lebih detail mengenai mekanisme ekspropriasi dalam BIT Indonesia-Singapura 2018 ini akan menutup ruang yang sebelumnya dapat dimanfaatkan oleh investor dalam menuntut kompensasi secara berlebihan, serta dengan adanya ketentuan detail dalam BIT Indonesia-Singapura 2018 ini akan memberikan pedoman yang lebih jelas terhadap mekanisme pemberian kompensasi.

Perbedaan ketiga terletak pada aspek terkait regulatory space. Dalam BIT Indonesia-Singapura 2005 tidak terdapat klausul yang secara spesifik mengatur mengenai right to regulate yaitu adanya prinsip yang membenarkan tindakan negara dalam melakukan pengaturan atau membuat suatu kebijakan yang ditujukan untuk kepentingan nasional, dalam BIT Indonesia-Singapura 2005 hanya disebutkan terkait dengan ketentuan umumnya saja.

Sedangkan dalam artikel 11 pada BIT Indonesia-Singapura 2018 disebutkan bahwa “The Parties reaffirm their right to regulate within their respective territories to achieve legitimate policy objectives, such as the protection of public health, social services, public education, safety, environment ... For greater certainty, the mere fact that a Party regulates ... in a manner which negatively affects an investment ... does not amount to a breach ...”

Sedangkan dalam BIT Indonesia-Singapura 2018 lebih memberikan ruang kepada negara untuk membuat suatu regulasi atau kebijakan baru demi tujuan-tujuan yang sah antara lain untuk kepentingan umum seperti dalam aspek kesehatan, lingkungan, keselamatan umum dan pendidikan. Dalam BIT Indonesia-Singapura 2005 sebelumnya tidak diatur mengenai klausul yang secara eksplisit yang mengakui adanya hak negara

untuk mengatur atau membuat suatu regulasi/kebijakan baru tersebut sehingga investor memandang bahwa setiap regulasi yang diterbitkan oleh negara sebagai host state yang dinilai merugikan kepentingan ekonominya dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap BIT.

Perbedaan keempat terletak pada aspek adanya pembatasan terhadap harapan dari investor. Dalam BIT Indonesia-Singapura 2005 tidak terdapat klausul yang secara spesifik membatasi klaim atas investor yang menilai bahwa regulasi baru mengganggu kepentingannya dalam pelaksanaan investasi. Hal tersebut tidak secara jelas diatur dalam BIT Indonesia-Singapura 2005 yang akan menimbulkan risiko bahwa adanya kebijakan baru suatu negara akan dianggap sebagai pelanggaran hanya dikarenakan dinilai akan merugikan bagi investor.

Sedangkan dalam artikel 3 BIT Indonesia-Singapura 2018 disebutkan bahwa “the mere fact that ... taking or fails to take an action ... negatively affects an investor’s expectations ... does not constitute a breach ... even if there is loss or damage ...”.

Klausul tersebut mengartikan bahwa investor tidak secara otomatis dapat menggugat regulasi baru hanya karena regulasi tersebut mengganggu harapan investor.

Dalam perbedaan keempat ini, pada BIT Indonesia-Singapura 2005 tidak terdapat pembatasan terhadap harapan dari investor yang jelas sehingga investor dapat melakukan klaim ada kebijakan-kebijakan yang dinilai telah melanggar ekspektasi atau harapan dari investor. Sedangkan dalam BIT Indonesia-Singapura 2018 lebih memberikan pembatasan yang jelas sehingga harapan investor dianggap sah apabila adanya jaminan atau kepastian hukum yang jelas, sehingga investor tidak dapat lagi melakukan klaim berdasarkan penilaian terhadap ekspektasi sepihak saja.

Perbedaan terakhir terletak pada aspek Most Favouride Nation (MFN). Dalam artikel III BIT Indonesia-Singapura 2005 disebutkan bahwa

(1) “...treatment which it accords to investments or returns from investments of investors of any other State...”

(2) “...shall not be obliged to accord such advantages to investors of the other Contracting Party.”

Sedangkan dalam artikel 4 dan 5 Indonesia-Singapura BIT 2018 terdapat klausul mengenai Most Favouride Nation (MFN) namun disertai ketentuan bahwa MFN tidak berlaku untuk mengadopsi isi perjanjian dengan lain yang dianggap lebih menguntungkan untuk investor.

“substantive obligations in other ... do not in themselves constitute ‘treatment’ ...”.

Dalam BIT Indonesia-Singapura 2005 terlihat bahwa pemberlakuan MFN dilakukan tanpa adanya banyak pengecualian, serta diperbolehkan mengadopsi ketentuan dari perjanjian lain yang dinilai dapat menguntungkan yang diambil dari perjanjian atau BIT lain. Sebaliknya dalam BIT Indonesia-Singapura 2018 lebih memiliki banyak persyaratan dan membatasi ruang lingkup MFN termasuk tidak diperbolehkannya mengadopsi ketentuan substansi dari perjanjian lain atau dari BIT Indonesia dengan negara lain yang dianggap lebih menguntungkan.

Berdasarkan beberapa perbedaan antara BIT Indonesia-Singapura 2005 dengan BIT Indonesia-Singapura 2018 tersebut, terlihat bahwa dalam dapat BIT Indonesia-Singapura 2018 lebih mencerminkan adanya keseimbangan antara controls by the host state dengan Protection for Foreign Investment, sehingga dalam hal ini investor tetap dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh negara namun juga tidak dapat menghambat pembentukan regulasi untuk kepentingan publik pada negara tuan rumah. Perubahan

paradigma ini juga terjadi karena pada tahun 2005 Indonesia masih membutuhkan adanya investasi secara besar-besaran sehingga memberikan perlindungan secara maksimal yang dapat menarik minat investor untuk melakukan investasi. Namun dengan kehadiran BIT Indonesia-Singapura 2018, pendekatan perjanjian menjadi lebih seimbang yaitu investor tetap mendapatkan perlindungan serta kepastian hukum dan negara masih memiliki keleluasaan untuk melakukan kontrol untuk mengatur atau membuat sesuatu kebijakan untuk kepentingan publik sehingga dalam hal ini Pemerintah Indonesia dapat tetap menjaga iklim investasi tanpa mengorbankan kepentingan nasional.

Apabila dikaitkan dengan sengketa antara Oleovest Pte. Ltd dengan Pemerintah Indonesia, dengan dasar gugatan adalah implementasi BIT Indonesia-Singapura 2005, yaitu gugatan atas adanya kebijakan baru yang diterbitkan oleh host state yang dinilai melanggar prinsip FET, namun dengan adanya BIT Indonesia-Singapura 2018, gugatan seperti yang dilayangkan oleh Oleovest Pte. Ltd tersebut nantinya akan lebih sulit untuk dilakukan karena investor harus terlebih dahulu membuktikan bahwa host state telah menjanjikan suatu izin permanen dan membuktikan bahwa regulasi yang dibuat merupakan suatu hal yang didasarkan pada suatu hal yang tidak sah.

KESIMPULAN

Sengketa antara Oleovest Pte. Ltd dengan Pemerintah Indonesia menunjukkan adanya konflik atau benturan kepentingan antara kontrol oleh host state terhadap investasi asing demi terwujudnya kedaulatan negara yaitu salah satunya dengan membuat kebijakan kewajiban divestasi dan kewajiban lain terkait dengan ketentuan Perkebunan/pertanian, namun di sisi lain juga terdapat kewajiban dari host state sekaligus tuntutan dari investor asing terhadap diberikannya perlindungan bagi negaranya dalam melakukan investasi asing.

Dalam sengketa ini, dari sisi Pemerintah Indonesia sebagai host state menilai bahwa kebijakan atau regulasi yang dibuat merupakan bentuk kontrol dan kedaulatan negara dalam melindungi kepentingan nasional termasuk dalam hal perlindungan terhadap lingkungan atau sumber daya alam. Sedangkan dari sisi investor menilai bahwa tindakan yang dilakukan Pemerintah Indonesia akan menimbulkan kerugian ekonomi dan bertentangan dengan prinsip FET yang tercantum dalam BIT Indonesia-Singapura 2005. Hal tersebut juga dikarenakan dalam BIT Indonesia-Singapura 2005 merumuskan mengenai standar perlindungan terhadap investor asing dengan sangat umum tanpa adanya persyaratan-persyaratan tambahan lain sehingga ketika terdapat kebijakan atau regulasi baru dari Pemerintah akan berpotensi untuk dinilai sebagai pelanggaran dan dijadikan sebagai dasar gugatan oleh pihak investor, atau dengan kata lain dalam BIT Indonesia-Singapura 2005 lebih membuka ruang kepada investor dalam melakukan gugatan terkait adanya hak-hal berbeda dengan ekspektasi/harapan dari investor.

Sengketa antara Oleovest Pte. Ltd dengan Pemerintah Indonesia ini merupakan salah satu preseden atau kejadian yang menjadikan Pemerintah Indonesia melakukan peninjauan ulang terhadap isi dari BIT Indonesia-Singapura 2005 yang dinilai terlalu memberikan perlindungan kepada investor tanpa mempertimbangkan adanya kedaulatan negara dalam mengatur kepentingan nasional. Maka dari itu BIT Indonesia-Singapura 2018 kemudian dirancang dengan metode yang lebih seimbang yaitu adanya upaya dalam menjunjung kedaulatan negara dan diseimbangkan dengan upaya terhadap perlindungan investor. Terdapat beberapa poin perubahan dari BIT Indonesia-Singapura 2005 dengan BIT Indonesia-Singapura 2018 yaitu dipersempitnya definisi FET yaitu yang sebelumnya

hanya menyebutkan bahwa setiap investasi asing harus diperlakukan secara adil dan setara tanpa menjelaskan secara rinci batasan dan ruang lingkupnya, diperkenalkannya klausul *right to regulate* yang menegaskan bahwa negara memiliki hak berdaulat untuk mengatur negara dengan tujuan kepentingan publik yang sah seperti perlindungan atas kesehatan, keselamatan dan lingkungan sehingga adanya regulasi yang baru tidak dapat serta merta dianggap sebagai pelanggaran dalam BIT, selain itu dibatasinya *legitimate expectations* yaitu saat ini harapan investor hanya diakui apabila didasarkan pada janji yang permanen dari suatu negara serta dengan adanya jaminan/kepastian hukum yang jelas, serta lebih diperjelasnya ketentuan ekspropriasi yaitu dalam BIT Indonesia-Singapura 2018 lebih memperjelas dan memperinci adanya standar dan mekanisme pemberian kompensasi terhadap ekspropriasi berdasarkan *fair market value* serta adanya pembatasan ruang lingkup MFN yaitu investor tidak dapat melakukan adopsi terhadap ketentuan dalam perjanjian dengan negara lain yang dianggap lebih menguntungkan dari BIT yang sedang berlaku antar kedua negara.

Perubahan-perubahan yang ada dalam BIT Indonesia-Singapura 2005 ke BIT Indonesia-Singapura 2018 ini merupakan cerminan bahwa saat ini Indonesia tidak berada pada posisi yang pasif sebagai negara penerima investasi melainkan juga turut aktif dalam melakukan kontrol dan mengatur ulang ketentuan investasi di Indonesia agar lebih adil bagi kedua belah pihak. Dengan demikian dapat juga disimpulkan bahwa sengketa Oleovest Pte. Ltd dengan Pemerintah Indonesia ini memperlihatkan adanya benturan kepentingan antar kedua negara namun juga dapat dijadikan pelajaran bagi Pemerintah Indonesia untuk melakukan perubahan paradigma yang awalnya terlalu berorientasi terhadap kepuasan dari investor namun saat ini lebih mengedepankan aspek keseimbangan dengan mempertimbangkan kepentingan nasional.

DAFTAR REFERENSI

1. *Agreement between the Government of the Republic of Indonesia and the Government of the Republic of Singapore on the Promotion and Protection of Investments* (2005).
2. *Agreement between the Government of the Republic of Indonesia and the Government of the Republic of Singapore on the Promotion and Protection of Investments* (2018).
3. Erman Rajagukguk, *Hukum Investasi di Indonesia: Sejarah, Teori, dan Praktek*, Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2015.
4. H.S. Kartadjoemena, *GATT dan WTO: Sistem, Forum dan Lembaga Internasional di Bidang Perdagangan*, Jakarta: UI Press, 1997.
5. Hikmahanto Juwana, *Hukum Investasi*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012.
6. <https://ekon.go.id/publikasi/detail/884/pertemuan-tingkat-menteri-indonesia-singapura-perluas-peluang-bisnis-dan-investasi-antar-kedua-negara>.
7. Huala Adolf, *Hukum Perdagangan Internasional*, Bandung: Keni Media, 2011.
8. International Centre for Settlement of Investment Disputes (ICSID), *Oleovest Pte. Ltd. v. Republic of Indonesia (ICSID Case No. ARB/12/14), Procedural Details*, tersedia di: <https://icsid.worldbank.org>
9. Jeswald W. Salacuse, *The Law of Investment Treaties*, 3rd ed., Oxford University Press, 2021.
10. M. Sornarajah, *“Resistance and Change In the Law of Foreign Investment”*, Cambridge: Cambridge University Press, 2015.
11. M. Sornarajah, *The International Law on Foreign Investment*, 5th ed., Cambridge University Press, 2021.

12. *Oleovest Pte. Ltd. v. Republic of Indonesia*, ICSID Case No. ARB/16/26.
13. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 97 Tahun 2020 tentang Pengesahan Persetujuan antara Pemerintah Republik Indonesia dan Pemerintah Republik Singapura mengenai Peningkatan dan Perlindungan Penanaman Modal.
14. Peter Muchlinski, *Multinational Enterprises and the Law*, 2nd ed, Oxford: Oxford University Press, 2007.
15. Rudolf Dolzer & Christoph Schreuer, *Principles of International Investment Law*, 2nd ed., Oxford University Press, 2012.
16. Salim HS dan Budi Sutrisno, *Hukum Investasi di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2018.
17. Stephan W. Schill, "Fair and Equitable Treatment, the Rule of Law, and Comparative Public Law," dalam Stephan W. Schill (ed.), *International Investment Law and Comparative Public Law* (Oxford: Oxford University Press, 2010).
18. UNCTAD Investment Policy Hub, "Indonesia – Singapore BITs," <https://investmentpolicy.unctad.org>.
19. UNCTAD, *World Investment Report 2023: Investing in Sustainable Energy for All* (Geneva: United Nations, 2023).
20. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).