

Analisis Aspek Hukum dan Legalitas dalam Studi Kelayakan Bisnis: Mitigasi Risiko Yuridis dan Jaminan Kepastian Operasional Proyek Investasi

Resa Ramadhani¹, Ziqry Melinda, M.Wahyudi, Hendra

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komprehensif peran, signifikansi, dan cakupan aspek hukum (yuridis) dalam tahapan penyusunan Studi Kelayakan Bisnis (SKB). Menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi kepustakaan, kajian ini membedah elemen-elemen fundamental legalitas bisnis, yang meliputi keabsahan identitas badan usaha, perizinan operasional terintegrasi, legalitas kepemilikan lahan, hingga kepatuhan terhadap regulasi ketenagakerjaan dan lingkungan hidup. Hasil penelitian mendemonstrasikan bahwa aspek hukum merupakan gerbang pertama dan fondasi absolut yang menentukan apakah tahapan evaluasi kelayakan lainnya dapat dilanjutkan atau tidak. Sehebat apa pun proyeksi keuntungan finansial dan kecanggihan aspek teknis suatu proyek, bisnis tersebut dipastikan akan ditolak (no-go) apabila berdiri di atas lahan sengketa atau melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Kesimpulan dari studi ini menegaskan bahwa validasi aspek hukum yang ketat dan adaptasi terhadap dinamika regulasi, seperti sistem Online Single Submission (OSS), merupakan prasyarat mutlak bagi para perencana bisnis dan investor untuk memitigasi risiko pembekuan izin, menghindari sengketa perdata maupun pidana, serta menjamin kelangsungan hidup investasi di masa depan.

Kata Kunci: Aspek Hukum, Studi Kelayakan Bisnis, Legalitas Usaha, Perizinan, Mitigasi Risiko Yuridis.

ABSTRACT

This study aims to comprehensively analyze the role, significance, and scope of legal (juridical) aspects in the preparation stages of a Business Feasibility Study (SKB). Using a descriptive qualitative method with a literature study approach, this research dissects the fundamental elements of business legality, which include the validity of business entity identity, integrated operational permits, land ownership legality, and compliance with labor and environmental regulations. The results demonstrate that the legal aspect is the first gateway and the absolute foundation determining whether other feasibility evaluation stages can proceed. No matter how great the financial profit projections and technical sophistication of a project, the business is guaranteed to be rejected (no-go) if it stands on disputed land or violates the Spatial Planning (RTRW) regulations. The conclusion of this study confirms that strict validation of legal aspects and adaptation to

¹ Institut Syekh Abdul Halim Hasan Binjai, ramadhaniresa60@gmail.com

regulatory dynamics, such as the Online Single Submission (OSS) system, are absolute prerequisites for business planners and investors to mitigate the risk of permit freezing, avoid civil or criminal disputes, and ensure the survival of future investments.

Keywords: Legal Aspect, Business Feasibility Study, Business Legality, Permits, Juridical Risk Mitigation.

PENDAHULUAN

Studi Kelayakan Bisnis (SKB) merupakan instrumen navigasi komprehensif yang diandalkan oleh para investor, perencana proyek, maupun pihak perbankan sebelum mengambil keputusan alokasi modal berskala besar (capital expenditure). Proses evaluasi ini membedah rencana bisnis melalui berbagai dimensi lintas disiplin, mulai dari analisis peluang pasar, rekayasa kelayakan teknis pabrik, kesiapan struktur manajemen, hingga perhitungan proyeksi arus kas pada aspek keuangan. Seluruh rangkaian analisis ini bermuara pada satu tujuan filosofis yang sama: memitigasi tingkat ketidakpastian dan melindungi dana investasi dari ancaman kebangkrutan operasional di masa depan (Kasmir, 2022).

Dalam hierarki urutan penyusunan SKB, Aspek Hukum (Yuridis) selalu diposisikan pada bab paling awal dan bertindak sebagai jaring penyangkal pertama (first screener) sebelum aspek-aspek lainnya dianalisis. Posisi strategis ini tidak terjadi secara kebetulan. Rasionalitas di baliknya sangatlah tegas: apabila sebuah gagasan bisnis terbukti melanggar hukum positif negara, dilarang oleh konstitusi, atau cacat secara administratif, maka seluruh perhitungan proyeksi laba triliunan rupiah di aspek keuangan menjadi tidak bernilai dan analisis kelayakan harus segera dihentikan. Dengan kata lain, aspek hukum memegang hak veto absolut untuk menggugurkan kelayakan sebuah proyek pada tahap paling prematur (Suliyanto, 2023).

Namun, realitas empiris di dunia bisnis sering kali memperlihatkan fenomena pengabaian atau pengampangan terhadap aspek hukum. Banyak pengusaha yang terlalu terburu-buru memulai pembangunan fisik pabrik hanya karena tergiur oleh besarnya permintaan pasar, tanpa memastikan terlebih dahulu keabsahan sertifikat hak milik lahan atau kesesuaian proyek dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) pemerintah daerah. Akibat dari kecerobohan manajerial ini sangat fatal; banyak proyek raksasa yang terpaksa disegel oleh aparat penegak hukum, izin operasionalnya dicabut, atau bangunannya dirobohkan paksa karena terbukti berdiri di atas zona hijau pelestarian alam atau kawasan sengketa agraria (Umar, 2021).

Kompleksitas analisis aspek hukum di era modern juga semakin meningkat seiring dengan dinamika pembaruan regulasi birokrasi pemerintahan, seperti penerapan sistem perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik atau Online Single Submission (OSS) berbasis risiko. Transformasi regulasi ini memaksa para analis kelayakan bisnis untuk terus memutakhirkan literasi hukum mereka. Analis tidak lagi cukup hanya mengetahui bentuk badan usaha, tetapi harus menguasai klasifikasi risiko proyek, kelengkapan Nomor Induk Berusaha (NIB), hingga kepatuhan terhadap analisis dampak lingkungan hidup (AMDAL) yang diperketat. Kebutaan terhadap lanskap regulasi terbaru ini akan menjerumuskan perusahaan pada jebakan sanksi administratif dan pidana ekonomi (Fahmi, 2024).

Berangkat dari krusialnya urgensi dan dinamika permasalahan hukum di atas, penelitian ini secara khusus bertujuan untuk menganalisis secara mendalam substansi dan implementasi Aspek Hukum dalam Studi Kelayakan Bisnis. Kajian deskriptif analitis ini akan mengeksplorasi elemen-elemen keabsahan badan usaha, prosedur legalitas kepemilikan aset, hingga integrasi kepatuhan hukum ketenagakerjaan dan lingkungan. Melalui telaah akademis yang komprehensif ini, diharapkan dapat terbangun sebuah kerangka pemahaman yang kokoh bagi para praktisi bisnis dan akademisi mengenai bagaimana kelayakan yuridis harus diukur, sehingga investasi yang dikucurkan mendapatkan jaminan kepastian perlindungan hukum yang absolut dari negara.

KAJIAN TEORI

Aspek Hukum dalam Studi Kelayakan Bisnis

Aspek hukum atau aspek yuridis dalam Studi Kelayakan Bisnis adalah tahapan analisis yang bertujuan untuk meneliti, menilai, dan mengevaluasi keabsahan, kesempurnaan, serta keaslian dokumen-dokumen legal yang dimiliki oleh pihak pemrakarsa proyek. Fokus utama dari aspek ini adalah memastikan bahwa rencana bisnis yang akan dijalankan tidak bertentangan dengan hukum positif, norma sosial, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah yurisdiksi tempat proyek tersebut akan didirikan. Validitas dari dokumen hukum ini menjadi prasyarat mutlak (*conditio sine qua non*) yang akan menjamin kelancaran aktivitas bisnis dari ancaman penutupan paksa, gugatan pihak ketiga, maupun sengketa perdata di masa depan (Subagyo, 2022).

Ruang lingkup evaluasi pada aspek hukum secara garis besar diklasifikasikan ke dalam tiga dimensi utama. Pertama, legalitas subjek hukum atau pelaksana bisnis, yang meneliti bentuk badan usaha yang dipilih (apakah Perseroan Terbatas, Persekutuan Komanditer, Firma, atau Koperasi) beserta kelengkapan Akta Pendirian, pengesahan Kementerian Hukum dan HAM, hingga identitas kewarganegaraan para pendiri dan

jajaran direksi. Kedua, legalitas objek bisnis, yakni keabsahan bidang usaha yang akan dijalankan agar tidak termasuk dalam Daftar Negatif Investasi (DNI) atau bisnis terlarang seperti perjudian, penyelundupan, maupun perusakan hutan lindung (Irawan, 2024).

Dimensi ketiga adalah legalitas kepemilikan aset dan perizinan operasional. Pada tahap ini, analisis hukum akan membedah bukti kepemilikan lahan seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Guna Usaha (HGU), serta meneliti apakah lahan tersebut sedang diagunkan di bank lain atau sedang dalam status sengketa waris. Selain itu, aspek ini juga memvalidasi kesiapan dokumen perizinan turunan yang diwajibkan oleh pemerintah pusat maupun daerah, seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), izin lingkungan (AMDAL/UKL-UPL), serta izin gangguan komersial (Darmawan, 2024).

Keterkaitan Aspek Hukum dengan Pihak Kreditur

Dokumen kelayakan hukum tidak hanya berfungsi untuk melindungi kepentingan internal perusahaan, melainkan merupakan instrumen wajib yang diteliti dengan sangat teliti (*due diligence*) oleh lembaga perbankan sebelum mengucurkan fasilitas kredit sindikasi. Bank sangat menghindari risiko hukum (*legal risk*), di mana kredit macet terjadi bukan karena produk tidak laku di pasar, melainkan karena aset agunan disita oleh negara akibat cacat hukum kepemilikan. Oleh sebab itu, aspek hukum berperan sebagai penjamin keamanan (*collateral security*) yang meyakinkan kreditur bahwa perusahaan peminjam adalah entitas yang sah secara hukum, berhak melakukan perjanjian perdata utang-piutang, dan memiliki aset jaminan yang bersih dari jeratan sengketa hukum pidana maupun perdata (Kasmir, 2022).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dikonstruksi menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis berbasis studi kepustakaan (*library research*). Desain metodologi ini difokuskan pada pembedahan konseptual, penelaahan prosedur legal, serta rasionalitas yuridis di balik elemen-elemen aspek hukum di dalam kerangka Studi Kelayakan Bisnis. Pengumpulan data sekunder dilaksanakan secara ketat melalui penelusuran literatur otoritatif, yang meliputi buku teks hukum bisnis, pedoman evaluasi kelayakan proyek investasi, jurnal hukum ekonomi dan bisnis, serta dokumen peraturan perundang-undangan investasi yang terbit dalam kurun waktu lima tahun terakhir (2021-2026). Rangkaian data hukum dan ekonomi tersebut selanjutnya direduksi untuk menyaring informasi yang relevan, diklasifikasikan ke dalam sub-tema analisis badan usaha, perizinan, dan kepemilikan aset, kemudian disintesis secara induktif

guna melahirkan konklusi yang objektif, komprehensif, dan memiliki daya terap yang tinggi bagi praktik investasi kontemporer.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Kelayakan Subjek Hukum dan Pemilihan Badan Usaha

Hasil analisis kepustakaan mendemonstrasikan bahwa langkah pertama dalam mengevaluasi aspek hukum adalah memastikan kejelasan entitas subjek hukum. Perencana bisnis harus secara sadar memilih bentuk badan usaha yang paling relevan dengan skala kapitalisasi proyek. Pemilihan bentuk Perseroan Terbatas (PT) merupakan opsi yang paling direkomendasikan dan lazim dinyatakan sangat layak bagi investasi berskala menengah hingga raksasa. Hal ini dikarenakan PT merupakan badan hukum mandiri (*rechtspersoon*) yang memisahkan secara tegas antara harta kekayaan pribadi para pemegang saham dan harta perusahaan. Pemisahan liabilitas ini memitigasi risiko kebangkrutan yang memiskinkan investor secara pribadi, sebuah fitur proteksi hukum yang tidak dimiliki oleh badan usaha non-badan hukum seperti CV atau Firma (Gunawan, 2022).

Kelayakan subjek hukum ini dibuktikan dengan pemeriksaan salinan Akta Pendirian yang dibuat oleh Notaris publik, Keputusan Menteri Hukum dan HAM tentang Pengesahan Badan Hukum PT, Surat Keterangan Domisili Perusahaan, serta Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) perusahaan. Analisis kelayakan hukum juga diwajibkan untuk menelusuri latar belakang rekam jejak (*background check*) dari jajaran direksi dan komisaris yang tercantum di dalam akta. Hal ini untuk memastikan bahwa para eksekutif tersebut tidak masuk ke dalam daftar hitam (*blacklist*) Bank Indonesia, tidak sedang menjalani hukuman pidana korupsi, atau tidak pernah berstatus pailit secara pribadi. Integritas figur pengurus adalah cerminan dari kredibilitas hukum perusahaan tersebut di mata hukum (Lestari, 2022).

Mitigasi Risiko Legalitas Lahan dan Aset Proyek

Elemen evaluasi yang paling sering menjadi batu sandungan dan sumber konflik berkepanjangan dalam sebuah proyek investasi adalah legalitas lahan (*site legality*). Sebuah proyek pembangunan resor wisata atau pabrik manufaktur akan dinilai tidak layak beroperasi apabila analisis hukum mendeteksi adanya status lahan tumpang tindih (*overlapping*). Dokumen sertifikat seperti SHM atau HGB harus divalidasi keasliannya melalui pemeriksaan langsung ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Analisis harus memeriksa buku tanah untuk menyingkap apakah ada hak tanggungan dari pihak bank lain, status blokir dari pengadilan, atau klaim kepemilikan adat (*tanah ulayat*) yang berpotensi memicu kerusuhan berdarah saat pembebasan lahan dilakukan (Afiyah, 2021).

Selain keaslian kepemilikan, peruntukan lahan harus diselaraskan secara mutlak dengan regulasi Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) atau zoning daerah setempat. Membangun kompleks peternakan berskala industri di kawasan yang oleh pemerintah daerah secara hukum telah ditetapkan sebagai zona permukiman padat penduduk adalah tindakan bunuh diri investasi. Cepat atau lambat, proyek tersebut akan disegel dan izin usahanya dibekukan tanpa kompensasi ganti rugi dari negara. Penyesuaian antara niat ekspansi komersial perusahaan dengan koridor tata ruang pemerintah inilah yang menjadi garis pemisah yang sangat tegas antara kelayakan dan ketidaklayakan suatu proyek (Cahyono, 2023).

Dinamika Sistem Perizinan Berusaha Terintegrasi dan Kepatuhan AMDAL

Menyongsong era kemudahan berbisnis, analisis aspek hukum harus mampu beradaptasi dengan transisi perizinan dari yang bersifat konvensional berbasis izin (license-based) menuju perizinan berbasis risiko (risk-based approach) melalui sistem Online Single Submission (OSS). Dalam dokumen SKB, kepemilikan Nomor Induk Berusaha (NIB) adalah bukti fundamental bahwa perusahaan telah terdaftar secara sah di sistem perizinan nasional. Bergantung pada klasifikasi tingkat risiko usahanya (Rendah, Menengah Rendah, Menengah Tinggi, atau Tinggi), perusahaan dituntut untuk memenuhi komitmen sertifikasi standar atau izin sektoral spesifik yang ditetapkan oleh kementerian terkait (Irawan, 2024).

Pada investasi yang mengeksploitasi sumber daya alam atau berpotensi mencemari ekosistem (seperti proyek pertambangan, pabrik kelapa sawit, atau industri kimia), kepatuhan terhadap regulasi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) merupakan puncak dari evaluasi kelayakan hukum dan lingkungan. Dokumen AMDAL bukan sekadar deretan prosedur birokrasi, melainkan kontrak hukum yang mengikat perusahaan untuk mengelola limbah beracun, mereklamasi lahan pasca-tambang, dan menjaga kelestarian flora fauna. Ketidakmampuan perusahaan dalam memenuhi pakta hukum lingkungan ini akan menjadi dasar yang kuat bagi analis untuk merekomendasikan pembatalan proyek, demi menghindari potensi gugatan perwakilan kelompok (class action) dari masyarakat sipil (NGO) di masa depan (Nugroho, 2023).

Implikasi Pengabaian Aspek Hukum terhadap Keruntuhan Aspek Lainnya

Hasil sintesis literatur mengonfirmasi postulat bahwa pengabaian atau manipulasi kelalaian dalam menganalisis aspek hukum akan mendatangkan efek domino kehancuran yang menyapu bersih kelayakan aspek-aspek lainnya di hilir. Proyeksi pendapatan yang cemerlang di Aspek Keuangan akan berubah menjadi angka kerugian yang mengerikan apabila perusahaan tiba-tiba didenda miliaran rupiah akibat melanggar regulasi

upah minimum tenaga kerja atau mempekerjakan buruh anak di bawah umur yang diharamkan oleh hukum ketenagakerjaan. Mesin-mesin mutakhir yang telah dikalkulasikan di Aspek Teknis akan menjadi besi tua berkarat manakala pabrik disegel oleh kepolisian karena melanggar hak cipta paten intelektual milik kompetitor asing (Maulana, 2026).

Pada akhirnya, kelayakan hukum adalah ruh asuransi pelindung (shield) yang memberikan ketenangan batin bagi para dewan direksi dan investor saat menjalankan bisnis. Legalitas yang sempurna dan transparan memungkinkan perusahaan untuk bertumbuh, melakukan penawaran saham perdana (Initial Public Offering/IPO) di bursa efek, serta menjalin kontrak kerja sama dengan mitra bisnis multinasional tanpa rasa khawatir akan tersandung skandal yuridis. Menyusun Studi Kelayakan Bisnis tanpa membedah aspek hukum secara tajam dan objektif sama halnya dengan membangun istana pasir di pinggir pantai; ia tampak megah namun akan hancur seketika saat ombak penegakan hukum negara datang menerjang (Prasetyo, 2024).

KESIMPULAN

Berdasarkan paparan analisis kualitatif deskriptif yang telah diuraikan, penelitian ini menyimpulkan bahwa Aspek Hukum dan legalitas memegang kedudukan supremasi yang paling absolut dan bertindak sebagai filter perdana dalam rangkaian penyusunan Studi Kelayakan Bisnis. Sebelum menilai kelayakan finansial, pemasaran, dan teknis, seorang perencana proyek diwajibkan untuk memvalidasi keabsahan entitas badan usaha, memastikan legalitas kepemilikan dan peruntukan lahan (zonasi tata ruang), serta mengevaluasi kelengkapan izin operasional terintegrasi melalui sistem OSS dan AMDAL. Kekuatan aspek hukum terletak pada fungsinya sebagai instrumen mitigasi risiko terberat; karena pelanggaran atau kecacatan pada dokumen perizinan tidak hanya berpotensi membekukan aktivitas operasional, melainkan dapat menyeret jajaran direksi dan investor ke dalam sengketa pidana dan perdata yang menyalahkan seluruh modal kekayaan perusahaan. Kesimpulan akhir dari studi ini menegaskan bahwa kejelian, kepatuhan, dan kewaspadaan analisis bisnis terhadap dinamika hukum positif negara adalah prasyarat mutlak yang tidak dapat dikompromikan demi menjamin kelangsungan, keamanan, dan legitimasi operasional bisnis di mata hukum, investor, perbankan, maupun masyarakat luas.

DAFTAR PUSTAKA

Afiyah, A. (2021). Evaluasi proyek dan studi kelayakan bisnis: Panduan komprehensif investasi. Pustaka Aksara.

Cahyono, E. (2023). Manajemen legalitas lahan dan sengketa agraria dalam kelayakan proyek. Bumi Aksara.

Darmawan, R. (2024). Pengantar studi kelayakan investasi dan perencanaan hukum strategis. Rajawali Pers.

Effendi, M. (2025). Hukum ekonomi dan kepatuhan perizinan berusaha berbasis risiko. Salemba Empat.

Fahmi, I. (2024). Studi kelayakan bisnis dan keputusan investasi: Teori dan aplikasi manajemen. Alfabeta.

Gunawan, H. (2022). Hukum badan usaha dan pra-studi kelayakan korporasi. Andi Offset.

Hakim, L. (2023). Mitigasi risiko hukum dan tata kelola perizinan perusahaan. Pustaka Pelajar.

Irawan, B. (2024). Hukum bisnis kontemporer dan sistem Online Single Submission. Erlangga.

Kasmir, K. (2022). Studi kelayakan bisnis: Pendekatan praktis dan teoritis (Edisi Revisi). Rajawali Pers.

Lestari, P. (2022). Manajemen hukum ketenagakerjaan dan implikasi kelayakan operasi. Kencana.

Maulana, Y. (2026). Perlindungan hukum dan manajemen risiko finansial korporasi. PT Remaja Rosdakarya.

Nugroho, T. (2023). Aspek strategis AMDAL dalam studi kelayakan manufaktur dan industri berat. Graha Ilmu.

Prasetyo, W. (2024). Analisis hukum bisnis dan mitigasi kebangkrutan investasi. Pustaka Binaman Pressindo.

Subagyo, A. (2022). Studi kelayakan bisnis: Teori manajemen, regulasi yuridis, dan implementasi proyek. PT Elex Media Komputindo.

Suliyanto, S. (2023). Studi kelayakan bisnis: Pendekatan kuantitatif dan kualitatif manajemen investasi. Andi Offset.

Tjiptono, F. (2021). Strategi manajemen operasional dan kepatuhan hukum perikatan. Andi Offset.

Umar, H. (2021). Studi kelayakan bisnis: Teknik menganalisis kelayakan rencana bisnis secara komprehensif. Gramedia Pustaka Utama.

Zubaedi, Z. (2023). Desain evaluasi proyek investasi dan mitigasi regulasi tata ruang. Kencana.