An-Najah: Journal of Islamic Economics
Volume 2, Nomor 2, Oktober 2026

https://jurnal.almaidah.or.id/index.php/JNIE/en

Analisis Komprehensif Aspek Hukum dan Legalitas dalam Studi Kelayakan Bisnis: Pencegahan Sengketa dan Jaminan Keamanan Investasi

Sabitah[1], Khairul Anwar Sembiring, Armanda Riski, Hendra

ABSTRAK
Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam peran fundamental aspek hukum dan legalitas di dalam kerangka penyusunan Studi Kelayakan Bisnis (SKB). Menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis berbasis studi kepustakaan, kajian ini mengeksplorasi dimensi-dimensi yuridis yang wajib dipenuhi oleh suatu proyek investasi, mulai dari pemilihan entitas badan usaha, validasi kepemilikan aset, hingga kepatuhan terhadap sistem perizinan berusaha terintegrasi. Hasil penelitian mendemonstrasikan bahwa kelayakan aspek hukum bertindak sebagai fondasi absolut (absolute foundation) dan prasyarat perdana (conditio sine qua non) sebelum kelayakan finansial maupun operasional dapat dievaluasi. Rencana bisnis yang sangat profitabel secara angka akan seketika divonis tidak layak apabila terbukti berdiri di atas lahan sengketa, cacat administrasi, atau menyalahi regulasi tata ruang wilayah. Kesimpulan dari studi ini menegaskan bahwa ketelitian dan kepatuhan dalam menganalisis legalitas usaha merupakan instrumen mitigasi risiko yang paling krusial untuk mencegah pembekuan operasional, melindungi aset pemodal, serta menjamin kelangsungan hidup perusahaan (going concern) dalam jangka panjang dari ancaman litigasi perdata maupun pidana.

Kata Kunci: Aspek Hukum, Studi Kelayakan Bisnis, Legalitas Usaha, Mitigasi Risiko, Jaminan Investasi.

ABSTRACT
This study aims to deeply analyze the fundamental role of legal and legality aspects within the framework of preparing a Business Feasibility Study (SKB). Using a qualitative research method with a descriptive-analytical approach based on a literature review, this study explores the juridical dimensions that must be fulfilled by an investment project, ranging from the selection of business entities, validation of asset ownership, to compliance with integrated business licensing systems. The results demonstrate that the feasibility of the legal aspect acts as an absolute foundation and a preliminary prerequisite (conditio sine qua non) before financial or operational feasibility can be evaluated. A business plan that is highly profitable in numbers will instantly be deemed unfeasible if it is proven to stand on disputed land, has administrative flaws, or violates regional spatial regulations. The conclusion of this study confirms that accuracy and

[1] Institut Syekh Abdul Halim Hasan Binjai, opposabita252@gmail.com

compliance in analyzing business legality is the most crucial risk mitigation instrument to prevent operational freezing, protect investors' assets, and ensure the long-term going concern of the company from the threat of civil or criminal litigation.

Keywords: Legal Aspect, Business Feasibility Study, Business Legality, Risk Mitigation, Investment Guarantee.

PENDAHULUAN

Dalam lanskap perekonomian dan iklim investasi modern, setiap keputusan pengalokasian modal (capital expenditure) untuk mendirikan proyek bisnis baru senantiasa diiringi oleh tingkat risiko dan ketidakpastian yang tinggi. Menyadari besarnya potensi kerugian yang dapat mengancam eksistensi perusahaan, penyusunan Studi Kelayakan Bisnis (SKB) menjadi sebuah instrumen navigasi yang mutlak diperlukan. SKB berfungsi sebagai perangkat analitis yang membedah rencana bisnis melalui berbagai dimensi yang komprehensif, seperti dimensi rekayasa teknis, peluang pasar, kesiapan struktur organisasi, hingga rasio profitabilitas keuangan. Melalui evaluasi lintas dimensi ini, kelayakan suatu proyek dapat diproyeksikan secara objektif dan terukur (Kasmir, 2022).

Dalam hierarki urutan penyusunan SKB, Aspek Hukum (Yuridis) selalu menempati urutan pertama dan bertindak sebagai garda terdepan penentu kelayakan proyek. Filosofi di balik penempatan ini sangatlah rasional: sebuah entitas bisnis hanya diakui eksistensinya dan berhak melakukan transaksi komersial apabila entitas tersebut sah secara hukum positif negara. Sehebat apa pun teknologi pabrik yang akan digunakan (aspek teknis) dan sebesar apa pun nilai Net Present Value (NPV) yang diproyeksikan (aspek keuangan), seluruh rencana tersebut akan seketika lumpuh dan digugurkan kelayakannya manakala gagasan bisnis tersebut ternyata melanggar konstitusi, cacat perizinan, atau terindikasi bagian dari tindak pidana pencucian uang (Suliyanto, 2023).

Fakta empiris di lapangan sering kali menunjukkan ironi di mana banyak pengusaha maupun perencana bisnis yang meremehkan ketelitian pada aspek hukum karena dianggap sebatas formalitas birokrasi administratif. Akibatnya, tidak sedikit proyek infrastruktur raksasa, kawasan properti, hingga fasilitas manufaktur yang terpaksa dihentikan operasinya, disegel oleh aparat penegak hukum, atau dirobohkan secara paksa oleh pemerintah daerah karena terbukti melanggar Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) atau berdiri di atas lahan sengketa. Kecerobohan dalam menyepelekan aspek legalitas ini berujung pada lenyapnya triliunan rupiah dana investasi tanpa ada kemungkinan ganti rugi (Umar, 2021).

Selain itu, dinamika reformasi birokrasi di Indonesia, seperti pemberlakuan sistem perizinan berbasis risiko melalui Online Single Submission (OSS), menuntut analis kelayakan bisnis untuk terus memutakhirkan pemahaman yuridis mereka. Ketidaktahuan akan klasifikasi risiko usaha, ketidakpatuhan pada regulasi ketenagakerjaan terkini, atau ketiadaan analisis dampak lingkungan hidup (AMDAL) akan menjadi celah hukum yang siap meledak di kemudian hari. Berangkat dari krusialnya realitas tersebut, penelitian ini disusun untuk mengupas tuntas analisis komprehensif terkait Aspek Hukum dan Legalitas dalam Studi Kelayakan Bisnis. Melalui telaah ini, diharapkan dapat terbangun suatu pemahaman akademik yang tajam bagi para analis kelayakan dan eksekutif perusahaan dalam memitigasi risiko yuridis, sehingga proyek investasi tidak hanya menguntungkan di atas kertas, tetapi juga aman dan terlindungi oleh perisai hukum yang sah.

KAJIAN TEORI

Definisi dan Ruang Lingkup Aspek Hukum

Aspek hukum atau aspek yuridis dalam Studi Kelayakan Bisnis adalah proses evaluasi sistematis yang bertujuan meneliti, menilai, dan memvalidasi kesempurnaan, keaslian, serta keabsahan dokumen-dokumen legal yang menopang berdirinya suatu entitas usaha. Kajian ini sangat fundamental untuk memastikan bahwa seluruh aktivitas operasional yang direncanakan tidak bertentangan dengan hukum kebiasaan, norma masyarakat, dan peraturan perundang-undangan (regulasi) yang berlaku di tingkat lokal, nasional, maupun internasional. Kelayakan hukum menjadi garansi bahwa perusahaan memiliki hak legal (legal standing) untuk beroperasi, merekrut tenaga kerja, menjalin kontrak dengan pemasok, serta mengajukan permohonan kredit ke lembaga perbankan (Subagyo, 2022).

Ruang lingkup evaluasi kelayakan hukum terbagi ke dalam tiga klaster utama. Klaster pertama adalah Legalitas Subjek Hukum, yang membedah keabsahan bentuk badan usaha (Perseroan Terbatas, Persekutuan Komanditer, Firma, dsb.) beserta identitas kewarganegaraan, rekam jejak kriminal, dan status kepailitan dari para pendiri maupun dewan direksi. Klaster kedua adalah Legalitas Objek Bisnis, yang memastikan bahwa bidang industri atau jasa yang akan dijalankan tidak termasuk dalam Daftar Negatif Investasi (DNI) atau bertentangan dengan hukum pidana ekonomi. Klaster ketiga adalah Legalitas Aset dan Perizinan, yang mengevaluasi bukti kepemilikan ruang operasional (sertifikat tanah/gedung) serta kelengkapan dokumen perizinan operasional dari berbagai instansi sektoral terkait (Darmawan, 2024).

Bentuk Badan Usaha dan Pertanggungjawaban Hukum

Dalam perancangan investasi, pemilihan bentuk badan usaha (business entity) bukanlah keputusan yang bisa diambil secara acak, melainkan harus dipertimbangkan secara strategis berdasarkan skala kapitalisasi dan tingkat risiko. Secara yuridis, badan usaha dibedakan menjadi dua, yakni yang berbentuk Badan Hukum (seperti Perseroan Terbatas/PT dan Koperasi) dan Non-Badan Hukum (seperti CV dan Firma). Keunggulan utama dari entitas Badan Hukum seperti PT adalah adanya pemisahan harta kekayaan yang tegas antara aset pribadi pemegang saham dan aset perusahaan (limited liability). Fitur ini sangat krusial dalam mitigasi risiko; apabila perusahaan dinyatakan pailit, penyitaan aset oleh pengadilan hanya terbatas pada modal yang disetorkan, tanpa merampas harta pribadi milik investor (Irawan, 2024).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis berbasis studi kepustakaan (library research). Desain penelitian difokuskan pada penelaahan konseptual, eksplorasi normatif, serta rasionalisasi prosedural hukum di dalam kerangka instrumen Studi Kelayakan Bisnis. Pengumpulan data sekunder dilaksanakan secara komprehensif melalui penelusuran literatur otoritatif, yang mencakup buku teks hukum ekonomi, buku panduan evaluasi kelayakan proyek, jurnal ilmu manajemen, serta dokumen peraturan perundang-undangan investasi yang terbit dalam kurun waktu lima tahun terakhir (2021-2026). Data yang terkumpul diolah menggunakan teknik reduksi informasi, dikategorisasi secara tematik (identitas entitas, kepemilikan lahan, dan perizinan), lalu disintesiskan secara induktif guna menghasilkan rumusan konklusi yang objektif, sistematis, dan selaras dengan dinamika regulasi iklim investasi modern.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Validasi Subjek Hukum dan Identitas Badan Usaha

Hasil analisis kepustakaan mendemonstrasikan bahwa langkah pertama dan terpenting dalam evaluasi aspek hukum adalah memastikan keabsahan entitas pemrakarsa proyek. Sebuah rencana investasi raksasa wajib dilandasi oleh subjek hukum yang diakui negara. Oleh karena itu, kelayakan yuridis harus dibuktikan dengan pemeriksaan dokumen Akta Pendirian Perusahaan yang dikeluarkan oleh Notaris dan telah mendapatkan Surat Keputusan Pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Selain itu, kelengkapan administrasi fiskal berupa Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) perusahaan mutlak disertakan sebagai bukti kepatuhan terhadap regulasi perpajakan negara (Gunawan, 2022).

Dalam proses due diligence, analis kelayakan hukum juga diwajibkan untuk memverifikasi latar belakang jajaran direksi dan komisaris yang tercantum di dalam akta. Pemeriksaan ini (background check) bertujuan untuk memastikan bahwa para pimpinan eksekutif tersebut tidak berstatus dicekal, tidak sedang berada dalam daftar hitam (blacklist) Bank Indonesia akibat kredit macet masa lalu, atau tidak pernah dijatuhi hukuman pidana korupsi. Reputasi hukum dan integritas dari individu di balik perusahaan merupakan cerminan langsung dari kredibilitas institusi tersebut di mata hukum, masyarakat, dan calon investor (Lestari, 2022).

Mitigasi Risiko Kepemilikan Lahan dan Tata Ruang

Elemen evaluasi yang secara historis paling sering memicu sengketa dan meruntuhkan kelayakan proyek adalah ketidakjelasan legalitas lahan (land legality). Sebuah pabrik pengolahan atau proyek perumahan akan secara otomatis ditolak (no-go decision) apabila tim analis menemukan adanya status tumpang tindih kepemilikan (overlapping). Dokumen seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Hak Guna Bangunan (HGB) harus diverifikasi keasliannya ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Pengecekan ini sangat vital untuk menyingkap apakah lahan incaran tersebut sedang dijadikan agunan di bank lain, berada dalam status sita jaminan pengadilan, atau bersinggungan dengan klaim hak ulayat masyarakat adat (Afiyah, 2021).

Di samping legalitas kepemilikan, aspek hukum secara ketat mengevaluasi peruntukan lahan berdasarkan regulasi zonasi daerah. Kesesuaian proyek dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) adalah harga mati yang tidak dapat dinegosiasikan. Memaksakan pembangunan pabrik manufaktur berat di wilayah yang secara legal ditetapkan pemerintah sebagai kawasan zona hijau pelestarian alam atau zona permukiman adalah tindakan bunuh diri secara investasi. Cepat atau lambat, proyek yang melanggar tata ruang akan berhadapan dengan sanksi pencabutan izin dan pembongkaran paksa, yang berimplikasi pada kebangkrutan operasional total (Cahyono, 2023).

Dinamika Sistem Perizinan Terintegrasi (OSS) dan Kepatuhan Lingkungan

Merujuk pada modernisasi regulasi investasi di Indonesia, analisis kelayakan hukum harus mampu beradaptasi dengan transisi paradigma perizinan, yakni dari perizinan berbasis izin konvensional menjadi perizinan berbasis risiko (risk-based licensing) melalui sistem Online Single Submission (OSS). Dalam laporan SKB, kepemilikan Nomor Induk Berusaha (NIB) adalah bukti sah bahwa perusahaan telah terdaftar di sistem pemerintah pusat. Bergantung pada tingkat klasifikasi risikonya—apakah berisiko rendah, menengah, atau tinggi—perusahaan akan dituntut

untuk memenuhi komitmen sertifikasi standar atau izin operasional spesifik yang diterbitkan oleh kementerian terkait (Irawan, 2024).

Pada investasi yang memiliki daya ubah besar terhadap ekosistem alam, seperti pertambangan, pabrik kimia, atau rumah sakit, kepatuhan terhadap analisis dampak lingkungan merupakan puncak evaluasi hukum. Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL) bukan sekadar tumpukan kertas pelengkap birokrasi, melainkan kontrak hukum (legal contract) yang mengikat perusahaan untuk bertanggung jawab terhadap pengolahan limbah dan restorasi alam. Kegagalan perusahaan dalam memenuhi pakta integritas lingkungan ini akan menjadi dasar kuat bagi analis untuk merekomendasikan pembatalan proyek, guna melindungi investor dari ancaman denda pidana dan gugatan ganti rugi (class action) masyarakat (Nugroho, 2023).

Implikasi Kelayakan Hukum Terhadap Pengambilan Keputusan Kreditur

Seluruh rangkaian validasi dokumen legal di atas tidak hanya bermuara pada kepastian operasional internal, tetapi juga berdampak langsung pada kepercayaan lembaga pembiayaan. Aspek hukum merupakan instrumen wajib yang diteliti paling awal oleh analis kredit perbankan komersial (banker's due diligence). Bank memiliki prinsip prudensial (kehati-hatian) yang sangat ketat; mereka menyadari bahwa angka proyeksi pengembalian utang (Debt Service Coverage Ratio) di aspek keuangan akan menjadi nol apabila aset perusahaan tidak dapat dilelang karena cacat hukum. Oleh sebab itu, aspek hukum bertindak sebagai jaminan asuransi (collateral security) yang meyakinkan kreditur bahwa mereka berurusan dengan entitas yang bersih, legal, dan aman secara perdata (Maulana, 2026).

KESIMPULAN

Berdasarkan paparan analisis kualitatif deskriptif yang telah dibentangkan, penelitian ini menyimpulkan bahwa Aspek Hukum dan legalitas memegang kedudukan supremasi yang paling absolut di dalam penyusunan Studi Kelayakan Bisnis. Aspek ini bertindak sebagai jaring penyaring pertama (first screener) yang memastikan bahwa sebuah gagasan investasi berdiri di atas fondasi yuridis yang sah sebelum aspek teknis, pasar, dan keuangan dianalisis lebih lanjut. Keberhasilan validasi aspek hukum ditentukan oleh kejelasan legalitas subjek badan usaha (seperti akta pendirian dan pengesahan Kemenkumham), kepastian hukum atas kepemilikan dan peruntukan zonasi tata ruang lahan, serta kepatuhan penuh terhadap rezim perizinan terintegrasi (OSS) dan dokumen lingkungan hidup (AMDAL). Kesalahan, kelalaian, maupun cacat administratif pada aspek ini berpotensi mendatangkan bencana hukum yang dapat melumpuhkan seluruh aktivitas operasional dan melenyapkan aset modal perusahaan. Kesimpulan akhir

dari studi ini menegaskan bahwa kejelian analis dalam memitigasi risiko legalitas adalah prasyarat mutlak yang tidak dapat dikompromikan demi menggaransi kepastian, keamanan, dan perlindungan investasi di mata hukum negara maupun di mata para pemangku kepentingan (stakeholders).

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 perizinan AMDAL dalam studi kelayakan 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 wilayah. Kencana.