

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pelaksanaan pembangunan ekonomi memerlukan modal dalam jumlah yang cukup besar dan tersedia pada waktu yang tepat. Seharusnya modal dapat disediakan oleh pemerintah dan/atau masyarakat luas melalui tabungan nasional (*national saving*). Keadaan yang ideal dari segi nasionalisme adalah apabila kebutuhan akan modal tersebut sepenuhnya dapat disediakan oleh kemampuan modal dalam negeri sendiri, apakah itu oleh pemerintah dan/atau dunia usaha swasta dalam negeri.

Namun dalam kenyataannya tidaklah demikian, oleh karena pada umumnya negara berkembang dalam hal ketersediaan modal yang cukup untuk melaksanakan pembangunan secara menyeluruh mengalami berbagai kesulitan disebabkan oleh berbagai faktor antara lain:

1. Tingkat tabungan (*saving*) masyarakat yang masih rendah
2. Akumulasi modal yang belum efektif dan efisien
3. Keterampilan (*skill*) yang belum memadai
4. Tingkat teknologi yang belum modern

Kendala tersebut diatas, dicoba untuk diatasi dengan berbagai macam cara dan alternatif diantaranya melalui bantuan dan kerja sama dengan luar negeri yang dibutuhkan untuk melengkapi modal dalam negeri yang dapat segera dikerahkan.¹

¹*Ibid*, hal 2.

Tujuan dan arah pembangunan nasional sebagaimana ditetapkan dalam program pembangunan nasional (Propenas), yakni berusaha mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur, dimana masyarakat yang adil dan makmur itu akan diwujudkan melalui pembangunan di berbagai bidang diantaranya ekonomi.² Pembangunan ekonomi identik dengan pembangunan sektor ekonomi, seperti sektor pertanian, kehutanan, perikanan, peternakan, pertambangan, industri, perdagangan, dan jasa-jasa.³

Krisis ekonomi dan krisis politik sejak tahun 1997 yang sampai saat ini masih belum pulih kembali sepenuhnya telah memunculkan agenda baru bagi Indonesia pada saat itu, yaitu pemulihan ekonomi melalui peningkatan penanaman modal serta tuntutan demokratisasi di berbagai bidang. Dimana pemulihan ekonomi melalui peningkatan penanaman modal dapat dilakukan dengan menggerakkan kegiatan penanaman modal.

Penanaman modal sebagai sarana pemulihan ekonomi setidaknya akan menjadi suatu hubungan ekonomi yang tidak terelakkan. Sebagaimana hubungan ekonomi internasional lainnya, penanaman modal menjadi suatu tuntutan guna memenuhi kebutuhan suatu Negara, perusahaan dan juga masyarakat. Hubungan tersebut terjadi karena masing-masing pihak saling membutuhkan satu sama lain dalam memenuhi kebutuhan atau kepentingannya. Pada satu sisi, Negara penerima modal (*host country*) membutuhkan sejumlah dana, teknologi dan keahlian atau *skill* bagi kepentingan pembangunan dalam bentuk penanaman modal. Di sisi lain, investor sebagai pihak yang berkepentingan untuk menanamkan modal

² Wida kurniasih, Tujuan Pembangunan Nasional, diakses dari gamedia.com, tanggal 23 mei 202, Jam 10.00 wib

³ Aminuddin Ilmar, *Hukum Penanaman Modal di Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2010.hal.1.

memerlukan bahan baku, tenaga kerja, sarana dan prasarana, pasar, jaminan keamanan, dan kepastian hukum⁴ untuk dapat lebih mengembangkan usaha dan memperbesar perolehan keuntungan.⁵

Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal mengamanatkan bahwa penanaman modal harus menjadi bagian dari penyelenggaraan perekonomian nasional sebagai upaya untuk menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pembangunan ekonomi nasional yang berkelanjutan, meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional, serta mewujudkan kesejahteraan masyarakat dalam suatu sistem perekonomian yang berdaya saing.

Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) sebagai lembaga yang mempunyai tugas dan fungsi mengkoordinasikan kebijakan penanaman modal, harus dapat meningkatkan daya saing Indonesia di antara Negara-negara tujuan penanaman modal lainnya.⁶ Berbagai kebijakan umum di bidang penanaman modal telah ditempuh untuk menarik kegiatan penanaman modal, antara lain berupa pemberian insentif penanaman modal,⁷ penataan regulasi serta memberikan pelayanan prima di bidang penanaman modal, pengembangan berbagai kawasan ekonomi⁸ beserta berbagai fasilitasnya, mendorong partisipasi

⁴ Sudikno Mertokusumo(2007:160), kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat diajalnkan.

⁵ErmantoFahamsyah, *HukumPenanaman Modal (Pengaturan, Pembatasan, Pengaruh Budaya Hukum dan Praktik Penanaman Modal di Indonesia)*,Yogyakarta, LaksBang PRESSindo, 2015, hal 1-2.

⁶ Aprianus Doni Tolok, *Investor Lebih Pilih Negara ASEAN lain daripada Indonesia*, diakses dari ekonomibisnis.com, pada tanggal 23 Mei 2022, pukul 10.25wib

⁷ PP nomor 24 Tahun 2019 tentang *Pemberian Insentif dan Kemudahan Investasi Daerah*

⁸Tentang peta sebaran kek, diakses dari kek.go.id, pada tanggal 13 juni 2022, pukul 11.20wib

Usaha Mikro Kecil Menengah dan Koperasi (UMKMK),⁹ mendorong penanaman modal dalam pembangunan infrastruktur dengan pola kemitraan antara Pemerintah dan Badan Usaha (*public-private partnership*).¹⁰

Permasalahan pokok yang dihadapi penanam modal dalam memulai usaha di Indonesia mendapat perhatian dalam Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 sehingga terdapat pengaturan mengenai pengesahan dan perizinan yang didalamnya terdapat pengaturan mengenai penyelenggaraan perizinan berusaha berbasis resiko melalui sistem OSS (*Online Single Submission*).¹¹ Dengan sistem itu sangat diharapkan bahwa pelayanan di pusat dan di daerah dapat menciptakan penyederhanaan perizinan dan percepatan penyelesaiannya. Penanaman modal mempunyai arti yang sangat penting dalam pembangunan ekonomi nasional sebagaimana tujuan yang hendak dicapai melalui Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Tujuan penanaman modal menurut Undang- Undang Nomor 25 tahun 2007 adalah:

1. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional.
2. Menciptakan lapangan kerja.
3. Meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan.
4. Meningkatkan kemampuan daya saing dunia usaha nasional.
5. Meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional.
6. Mendorong pengembangan ekonomi kerakyatan.

⁹Tentang KEK, Diakses dari kek.go.id, pada tanggal 23mei 2022, pukul 10.30wib

¹⁰ IBR Supancana, *Ikhtisar Ketentuan Penanaman Modal*, Jakarta, NLRP, 2010, hal. 5.

¹¹ Diakses dari oss.go.id, pada tanggal 23 Mei 2022, pukul 10.47wib

7. Mengolah ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan dana yang berasal dari dalam negeri maupun dari luar negeri.
8. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 juga memberikan ruang kepada pemerintah untuk mengambil kebijakan guna mengantisipasi berbagai perjanjian internasional yang terjadi dan sekaligus untuk mendorong kerjasama internasional lainnya guna memperbesar peluang pasar regional dan internasional bagi produk barang dan jasa di Indonesia.¹²

Modal dan teknologi memiliki peran yang sangat penting bagi pertumbuhan perekonomian suatu negara untuk mengembangkan potensi kekayaan sumber daya alam yang belum dapat dimanfaatkan secara optimal. Setiap penanaman modal akan memberikan kontribusi yang sangat besar bagi pertumbuhan ekonomi¹³ sebuah negara karena penanaman modal akan mendorong berkembangnya aktivitas perekonomian secara keseluruhan.¹⁴

Sejak Januari 2001 negara Indonesia memulai babak baru penyelenggaraan pemerintah. Otonomi daerah dilaksanakan di seluruh daerah Tingkat II kota dan kabupaten. Hampir seluruh kewenangan pemerintah pusat diserahkan pada daerah kecuali lima bidang, yaitu

¹² Asmin Nasution, *Transparansi dalam Penanaman Modal*, Medan, Pustaka Bangsa Press, 2008, hal.11-12.

¹³ Pentingnya peran investasi dalam pertumbuhan ekonomi, diakses dari investasiindonesia.go.id, pada tanggal 13 juni 2022, pukul 11.40wib

¹⁴ Jonker Sihombing, *Hukum Penanaman Modal di Indonesia*, Bandung, Alumni, 2009, hal.31.

1. Politik luar negeri
2. Pertahanan
3. Keamanan
4. Peradilan
5. Moneter dan fiscal moneter
6. Agama.¹⁵

Dalam menyetarakan kewenangan pemerintah pusat dengan pemerintah provinsi dan pemerintah kota/kabupaten, pembentuk undang-undang mencoba menyusunnya berdasarkan kriteria tertentu. Kriteria yang dimaksud berdasarkan eksternalitas, akuntabilitas dan efisiensi dengan memperhatikan keserasian hubungan antar susunan pemerintahan.¹⁶

Pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (selanjutnya disebut UU Pemda) disebutkan bahwa urusan pemerintah yang menjadi kewenangan pemerintah daerah terdiri atas urusan wajib dan urusan lain. Salah satu tugas yang menjadi urusan wajib pemerintah daerah dalam pasal 10 ayat (1) butir n UU Pemda, urusan wajib¹⁷ yang menjadi kewenangan pemerintah daerah provinsi merupakan urusan dalam skala provinsi yang meliputi pelayanan administrasi penanaman modal termasuk lintas kabupaten/kota. Dalam pasal 11 ayat (2) Pemda disebutkan bahwa urusan pemerintahan wajib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas urusan pemerintahan yang berkaitan dengan

¹⁵ Rosyidah Rakhmawati, *Hukum Penanaman Modal di Indonesia*, Malang, Bayumedia Publishing, 2003, hal.113.

¹⁶ Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

¹⁷ Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

pelayanan dasar dan urusan pemerintahan yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar yang meliputi bidang penanaman modal.¹⁸

Pada Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (selanjutnya disebut UUPM) pada Bab XII, Pasal 27 ayat (1) dinyatakan sebagai berikut:

“Pemerintah mengkoordinasikan kebijakan penanaman modal, baik koordinasi antar instansi pemerintah, antara instansi pemerintah dengan Bank Indonesia, antara instansi pemerintah dengan daerah, maupun antar pemerintah daerah.”

Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus diri sendiri urusan penyelenggaraan penanaman modal berdasarkan asas otonomi daerah dan tugas pembantuan atau dekonsentrasi. Untuk itu, dalam rangka penyelenggaraan penanaman modal diatur mengenai penyelenggaraan urusan penanaman modal. Oleh karena itu dengan diberikannya kewenangan kepada pemerintah daerah mengurus daerahnya secara otonom termasuk diantaranya memberikan insentif kepada investor,¹⁹ perlu menciptakan peluang investasi yang memadai tidak hanya secara fisik, tetapi juga non fisik misalnya diterbitkannya peraturan daerah yang selanjutnya disebut perda dapat dijadikan sebagai pemacu kehadiran investor.²⁰

Investasi tidak dapat dipisahkan dari tanah/lahan. Sehingga apabila membicarakan eksistensi penanaman modal maka secara tidak langsung juga

¹⁸Pasal 12 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

¹⁹ Pipit Ika Ramadhani, *Negara ASEAN Berlomba memberi Insentif demi tarik Investasi Bagaimana dengan RI?*, diakses dari liputan6.com/bisnis, pada tanggal 23 Mei 2022, pukul 11.00

²⁰ Sentosa Sembiring, *Hukum Investasi*, Bandung, Nuansa Aulia, 2007, hal.188.

membicarakan tentang tanah/lahan. Permasalahan tanah tidak semata-mata hanya menyangkut aspek ekonomi dan kesejahteraan saja, tetapi juga meliputi aspek sosial, kultur, politik, hukum dan agama. Salah satu permasalahan tanah/lahan yang menjadi perhatian investasi adalah persoalan tanah yang berada dalam lingkungan atau wilayah suatu masyarakat hukum adat. Di satu pihak ada masyarakat hukum adat²¹ dengan hak ulayat dan di pihak lain ada pemanfaatan tanah/lahan untuk kepentingan pembangunan oleh pemerintah²². Benturan kewenangan antara masyarakat hukum adat dan pemerintah ini sering dianggap dapat menghambat pembangunan di Negara Indonesia.

Konflik ini semakin rumit dengan hadirnya pemerintah dan para investor terutama investasi yang berhubungan dengan penggunaan lahan secara signifikan (luas) seperti perkebunan, pertambangan, industri manufaktur, termasuk juga kehutanan. Investasi pada sektor tersebut akan memberikan tekanan terhadap penggunaan lahan yakni tanah.

Berdasarkan uraian diatas, penulis merasa perlu untuk mengkaji lebih lanjut mengenai penanaman modal di wilayah tanah adat, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“Pemanfaatan Tanah Ulayat Masyarakat Adat dalam Kegiatan Penanaman Modal Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.”**

²¹ Pasal (1) angka 33, Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau kecil

²² Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka dirumuskan beberapa pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana penguatan masyarakat adat terhadap arus investasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007?
2. Bagaimana pemanfaatan tanah ulayat masyarakat adat dalam kegiatan penanaman modal?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan kegiatan penanaman modal berdasarkan UU Nomor 25 tahun 2007 dan penguatan masyarakat adat terhadap arus investasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007. Sejauh mana pengaturannya sehingga investor merasa aman dan aman untuk berinvestasi di Indonesia.
2. Untuk mengetahui pemanfaatan tanah ulayat masyarakat adat dalam kegiatan penanaman modal.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian dan bukan sekedar mengamati dengan teliti suatu objek.²³ Penulisan skripsi ini diharapkan

²³ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Depok, 2015, hlm. 27.

dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam kajian Hukum Bisnis.

b. Manfaat Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan kepada semua pihak seperti Praktisi hukum, lembaga kehakiman, advocad, jaksa, lembaga kepolisian dan pelaku usaha dalam penyelesaian kasus-kasus pertanahan, terutama terkait tanah adat.

c. Manfaat bagi Peneliti

Selain untuk melengkapi salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana hukum juga untuk mengetahui bagaimana sebenarnya melakukan penyusunan karya ilmiah yang baik dengan benar.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.²⁴ Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) yaitu : “Hak-hak atas tanah yang di maksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi air serta ruang angkasa yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Berdasarkan Pasal di atas, maka wewenang dalam hak atas tanah berupa menggunakan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi misalnya penggunaan ruang bawah tanah di ambil sumber airnya atau menggunakan tanah tersebut demi kepentingan bersama. Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA undang-undang pokok agraria yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang di maksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh seseorang yang disebut sebagai tanah hak milik perorangan dengan tanda kepemilikan dari tanah tersebut, baik sendiri maupun bersama-sama

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Universitas Terbuka Karunika, 1988, hlm. 45

dengan orang lain maupun badan hukum. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, atau sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun publik.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UU.No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ,hak atas tanah terdiri dari:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang.²⁵

a. Hak Milik

Pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 UU.No. 5 Tahun 1960 adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.²⁶ Hak milik itu dapat dipandang sebagai hak benda tanah, hak yang mana memberikan kekuasaan kepada yang memegang untuk memperoleh (merasakan) hasil sepenuhnya dari tanah itu dan untuk

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta,Djambatan, 2003, hlm. 286

²⁶ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaya, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, PT.Grafindo Persada, 2010. hlm. 29

mempergunakan tanah itu seolah-olah sebagai eigenaar, dengan memperhatikan peraturan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan dari pemerintah.²⁷

Hak milik hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah, yaitu:

- i. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
- ii. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 Tahun 1958;
- iii. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama
- iv. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri pertanian/Agraria setelah mendengar Kesejahteraan Sosial.

Tidak ada jangka waktu berlakunya Hak Milik atas tanah dalam arti Hak Milik dapat diwariskan turun-temurun, namun Hak Milik dapat hapus bila :

1. Tanahnya jatuh kepada negara karena:
 - i. pencabutan hak
 - ii. penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - iii. ditelantarkan
 - iv. jatuh ke tangan pihak yang bukan subjek Hak Milik. Jika hal tersebut terjadi karena pewarisan, percampuran harta perkawinan, kehilangan warga negara maka hak milik tersebut wajib dilepaskan dalam jangka

²⁷ Eddy Ruchiyat, 1984, hlm. 35

waktu satu tahun atau tanahnya menjadi tanah negara, sedangkan jika hal itu disebabkan karena adanya jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang sifatnya memindahtangankan maka tanahnya otomatis menjadi tanah negara.

2. Musnah.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha, atau HGU dalam Pasal 28 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana dalam Pasal 29, guna perusahaan, pertanian, perikanan atau peternakan. Dengan kata lain, HGU terikat oleh jangka waktu tertentu. Menurut pasal 29 pada undang-undang yang sama HGU diberikan waktu paling lama 25 tahun atau untuk perusahaan tertentu dapat diberikan HGU untuk waktu paling lama 35 tahun.²⁸

Pemberian hak atas tanah berkaitan dengan subjek dan objek serta proses yang terjadi dalam pemberian hak tersebut, termasuk pula pemberian HGU. Menyangkut subjek HGU diatur dalam Pasal 2 PP 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah dinyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah,

a. Warga Negara Indonesia;

²⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaya, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT.Grafindo Persada, 2010, hlm. 31

- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam Pasal 29 UUPA, jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 tahun atau 35 tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Dalam ketentuan Pasal 34 UUPA, hak guna usaha hapus karena :

- c. Jangka waktunya berakhir;
- d. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak
- e. dipenuhi;
- f. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- g. Dicabut untuk kepentingan umum;
- h. Diterlantarkan;
- i. Tanahnya musnah;
- j. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

Mengenai Hak Guna Usaha, lebih lanjut diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Kontrol Negara terhadap pemilikan bekas tanah Hak Guna Usaha tersebut agar sesuai dengan tujuan *land reform* tetap penting, agar tanah dapat dicegah menjadi objek spekulasi atau tanah jatuh kepada tangan orang lain yang sesungguhnya tidak membutuhkan tanah lagi.²⁹

c. Hak Guna Bangunan

²⁹ Achmad Sodikin, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung, Alumni, 2013, hlm. 72

Pengertian Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 UU.No. 5 Tahun 1960 adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.³⁰ Subjek Hak Guna Bangunan atau yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (PP No. 40 Tahun 1996), yaitu:

- i. Warga negara Indonesia
- ii. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Seperti halnya hak guna usaha, mengenai hak guna bangunan, juga diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pemegang hak guna bangunan berkewajiban :

- i. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- ii. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- iii. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

³⁰ Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993, hlm. 160

- iv. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus;
- v. Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan hapus jika terpenuhi kondisi dalam Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu:

- i. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
- ii. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena:
 - a) tidak dipenuhinya kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan pasal 30, pasal 31, dan pasal 32
 - b) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang terutang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan, atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- iii. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 ditelantarkan
- iv. tanahnya musnah

- v. ketentuan Pasal 20 ayat (2), yaitu karena pemegang Hak Guna Bangunan bukan lagi subjek Hak Guna Bangunan dan haknya tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu satu tahun.

d. Hak Pakai

Dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA ,Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Hak Pakai dapat diberikan atas tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik dan yang dapat menjadi subjek Hak Pakai menurut Pasal 42 ayat (1) UUPA adalah:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- d) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f) Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;³¹

Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (2) UUPA, hak pakai dapat diberikan :

³¹ Ridwan Halim, 1988,*Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia,Jakarta, 1988, hlm. 43

- a) selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b) dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- Hak Pakai hapus karena hal-hal yang tercantum dalam Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu:
- a) berakhirnya jangka waktu haknya
 - b) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena:
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan pasal 50, Pasal 51, dan Pasal 52;
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemilikan Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
 - c) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d) dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 tahun 1961;
 - e) ditelantarkan;
 - f) tanahnya musnah;
 - g) ketentuan pasal 40 ayat (2).

e. Hak Sewa

Hak Sewa Untuk Bangunan diatur dalam Pasal 44 dan 45 UUPA. Seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewaan atas tanah, apabila ia berhak

mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran sewa ini dapat dilakukan dengan cara: satu kali atau pada tiap waktu tertentu, dan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Perjanjian sewa tanah tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Menurut Pasal 45 UUPA Yang dapat mempunyai hak sewa antara lain:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak Gadai adalah hak yang disebut “Pemegang Gadai”, untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang padanya. Selama utang tersebut belum dibayar lunas, tanah yang bersangkutan tetap berada dalam penguasaan pemegang gadai (Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960).

Hak Usaha Bagi Hasil adalah hak untuk mengusahakan tanah pertanian berdasarkan perjanjian antara pemiliknya dan seseorang atau sesuatu badan hukum, yang disebut “ Penggarap”, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas yang bersangkutan, dengan bagian hasilnya antara kedua belah pihak, sesuai dengan perjanjian yang diadakan sebelumnya (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 “Bagi Hasil” Pasal 1)

B. Pengertian Masyarakat Hukum Adat

Masyarakat dalam istilah bahasa Inggris adalah *society* yang berasal dari kata Latin *socius* yang berarti (kawan). Istilah masyarakat berasal dari kata bahasa Arab *syaraka* yang berarti (ikut serta dan berpartisipasi). Masyarakat adalah sekumpulan manusia yang saling bergaul, dalam istilah ilmiah adalah saling berinteraksi. Suatu kesatuan manusia dapat mempunyai prasarana melalui warga-warganya dapat saling berinteraksi. Definisi lain, masyarakat adalah kesatuan hidup manusia yang berinteraksi menurut suatu sistem adat istiadat tertentu yang bersifat kontiniu, dan yang terikat oleh suatu rasa identitas bersama. Kontinuitas merupakan kesatuan masyarakat yang memiliki keempat ciri yaitu:

- 1) Interaksi antar warga-warganya,
- 2) Adat istiadat,
- 3) Kontinuitas waktu,
- 4) Rasa identitas kuat yang mengikat semua warga. Semua warga masyarakat merupakan manusia yang hidup bersama, hidup bersama dapat diartikan sama dengan hidup dalam suatu tatanan pergaulan dan keadaan ini akan tercipta apabila manusia melakukan hubungan.

Hukum adat memandang masyarakat sebagai suatu jenis hidup bersama dimana manusia memandang sesamanya manusia sebagai tujuan bersama. Sistem kehidupan bersama menimbulkan kebudayaan karena setiap anggota kelompok merasa dirinya terikat satu dengan yang lainnya. Beberapa pendapat para ahli di atas dapat disimpulkan masyarakat memiliki arti ikut serta atau berpartisipasi, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *society*. Bisa dikatakan bahwa

masyarakat adalah sekumpulan manusia yang berinteraksi dalam suatu hubungan sosial. Mereka mempunyai kesamaan budaya, wilayah, dan identitas, mempunyai kebiasaan, tradisi, sikap, dan perasaan persatuan yang diikat oleh kesamaan.

“Adah” atau “adat” artinya kebiasaan yaitu perilaku masyarakat yang selalu senantiasa terjadi di dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Dengan begitu yang dimaksud hukum adat adalah hukum kebiasaan.³² Menurut Maria SW Sumardjono, beberapa ciri pokok masyarakat hukum adat adalah mereka merupakan suatu kelompok manusia, mempunyai kekayaan tersendiri terlepas dari kekayaan perorangan, mempunyai batas wilayah tertentu dan mempunyai kewenangan tertentu.³³ Konsep masyarakat hukum adat untuk pertama kali diperkenalkan oleh Cornelius van Vollenhoven. Ter Haar sebagai murid dari Cornelius van Vollenhoven mengeksplor lebih mendalam tentang masyarakat hukum adat. Ter Haar memberikan pengertian sebagai berikut, masyarakat hukum adat adalah kelompok masyarakat yang teratur, menetap di suatu daerah tertentu, mempunyai kekuasaan sendiri, dan mempunyai kekayaan sendiri baik berupa benda yang terlihat maupun yang tidak terlihat, dimana para anggota kesatuan masing-masing mengalami kehidupan dalam masyarakat sebagai hal yang wajar menurut kodrat alam dan tidak seorang pun diantara para anggota itu mempunyai pikiran atau kecenderungan untuk membubarkan ikatan yang telah tumbuh itu

³² Tolib. Setiady, *Intisari Hukum Adat Indonesia Dalam Kajian Kepustakaan*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm. 5

³³ Maria. S. W. Sumard jono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 1996, hlm. 56

atau meninggalkannya dalam arti melepaskan diri dari ikatan itu untuk selamanya.³⁴

Hak ulayat atau hak pertuanan Menurut Cornelis van Vollenhoven disebut “*beschikkingsrecht*” istilah ini dalam bahasa Indonesia merupakan suatu pengertian yang baru, satu dan lain karena dalam bahasa Indonesia (juga dalam bahasa daerah-daerah istilah yang dipergunakan semuanya pengertiannya adalah lingkungan kekuasaan, sedangkan “*beschikkingsrecht*” itu menggambarkan hubungan antara persekutuan dan tanah itu sendiri. Kini lazimnya dipergunakan istilah “hak ulayat” sebagai terjemahannya “*beschikkingsrecht*”.

Beschikkingsrecht ataupun hak ulayat ini berlaku keluar dan kedalam. Berlaku keluar karena bukan warga persekutuan pada prinsipnya tidak diperbolehkan turut mengenyam atau menggarap tanah yang merupakan wilayah kekuasaan persekutuan yang bersangkutan; hanya dengan seizin persekutuan serta telah membayar pancang, “uang pemasukan” (Aceh),” mesi” (Jawa) dan kemudian memberikan ganti rugi, orang luar bukan warga persekutuan dapat memperoleh kesempatan untuk turut serta menggunakan tanah wilayah persekutuan. Berlaku kedalam, karena persekutuan sebagai suatu keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan besama-sama sebagai suatu kesatuan, melakukan hak ulayat dimaksud dengan memetik hasil dari pada tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang hidup di atasnya.³⁵

³⁴ Husen Alting, *Dinamika Hukum dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2010, hlm. 30

³⁵ Surjono wingjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*. Jakarta, PT. Gunung Agung, 1982, hlm. 198

Balam buku *De Commune Trek in bet Indonesische*, F.D. Hollenmann mengkontruksikan 4 (empat) sifat umum dari masyarakat adat, yaitu magis religius, komunal, kongkrit dan kontan. Hal ini terungkap dalam uraian singkat sebagai berikut :

- a. *Sifat magis religius* diartikan sebagai suatu pola pikir yang didasarkan pada keyakinan masyarakat tentang adanya sesuatu yang bersifat sakral. Sebelum masyarakat bersentuhan dengan sistem hukum agama religiusitas ini diwujudkan dalam cara berfikir yang frologka, animism, dan kepercayaan pada alam *gahib*. Masyarakat harus menjaga kehamonisan antara alam nyata dan alam batin (dunia gaib). Setelah masyarakat mengenal sistem hukum agama perasaan *religijs* diwujudkan dalam bentuk kepercayaan kepada Tuhan (Allah). Masyarakat percaya bahwa setiap perbuatan apapun bentuknya akan selalu mendapat imbalan dan hukuman Tuhan sesuai dengan derajat perubahannya.
 - b. Sifat *komunal (Commuun)*, masyarakat memiliki asumsi bahwa setiap individu, anggota masyarakat merupakan bagian integral dari masyarakat secara keseluruhan. Diyakini bahwa kepentingan individu harus sewajarnya disesuaikan dengan kepentingan-kepentingan masyarakat karena tidak ada individu yang terlepas dari masyarakat.
 - c. Sifat *kongkrit* diartikan sebagai corak yang sebab jelas atau nyata menunjukkan bahwa setiap hubungan hukum yang terjadi dalam masyarakat tidak dilakukan secara diam-diam atau samar.
-

- d. Sifat *kontan* (*kontane handeling*) mengandung arti sebagai kesertamertaan terutama dalam pemenuhan prestasi yang diberikan secara sertamerta/seketika.³⁶

Masyarakat hukum adat mempunyai salah satu hak yang terpenting terkait dengan ruang hidupnya yaitu hak ulayat sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 UUPA dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 3 dinyatakan bahwa pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataan masih ada, harus sedemikian rupa hingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan lain yang lebih tinggi. Dalam pasal 5 dan pasal 3 dapat dilihat bahwa hukum adat masih ada serta diakui dalam masyarakat karena masyarakat adat memiliki tradisi-tradisi atau peraturan-peraturan khusus yang masih dipatuhi dan ditaati oleh masyarakat adat, sehingga Asas Hukum Agraria Nasional berdasar pada hukum adat dan pengakuan terhadap hak ulayat

Menurut Boedi Harsono, hak ulayat masyarakat Hukum Adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi tiga unsur, yaitu:

1. Masih adanya suatu kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan Hukum Adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat Hukum Adat.

³⁶ Husen Alting, *Dinamika Hukum dalam Pengakuan dan Perlindungan*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2010, hlm. 46

2. Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat Hukum Adat tersebut, yang disadari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya sebagai "labensraum"-nya.
3. Masih adanya penguasa adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat. (Boedi Harsono, 2003:.. 58)³⁷

C. Pengertian Penanaman Modal

Modal adalah segala sesuatu yang dimiliki, selain uang dapat pula berupa benda, baik benda yang berwujud atau tidak berwujud, seperti tanah dan bangunan di atasnya, peralatan seperti mesin-mesin penunjang kegiatan usaha dan sebagainya³⁸). Sedangkan menurut Pasal 1 Angka (7) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Selanjutnya disingkat UUPM) menyatakan bahwa modal adalah aset dalam bentuk uang atau bentuk lain yang bukan uang yang dimiliki oleh penanam modal yang mempunyai nilai ekonomis. Istilah penanaman modal merupakan terjemahan dari kata *investment*, yang berasal dari bahasa Inggris. *Investment* diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia menjadi "investasi" atau "penanaman modal". Istilah investasi merupakan istilah yang lebih populer dalam dunia usaha, sedangkan istilah penanaman modal lebih banyak digunakan dalam bahasa perundang-undangan. Investasi berasal dari kata

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm. 58

³⁸ G. Kartasapoetra, 1985, hlm. 92

invest yang berarti menanam, menginvestasikan atau menanam uang.³⁹ Istilah investasi atau penanaman modal merupakan istilah-istilah yang dikenal, baik dalam kegiatan bisnis sehari-hari maupun dalam bahasa perundang-undangan. Istilah investasi merupakan istilah yang lebih populer dalam dunia usaha, sedangkan istilah penanaman modal lebih banyak digunakan dalam bahasa perundang-undangan. Namun, pada dasarnya kedua istilah tersebut mempunyai pengertian yang sama sehingga kadang-kadang digunakan secara interchangeable.⁴⁰

Pasal 1 Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, menyebutkan bahwa Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan Penanaman modal, baik oleh penanaman modal dalam negeri maupun penanaman modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia.

Investasi merupakan penanaman modal atau modal dalam suatu perusahaan /proyek untuk tujuan memperoleh keuntungan.⁴¹ Pengertian penanaman modal atau investasi menurut Kamus Hukum Ekonomi adalah penanaman modal yang biasanya dilakukan untuk jangka panjang misalnya berupa pengadaan aktiva tetap perusahaan/ member sekuritas dengan maksud

³⁹ Andreas Halim, 2003 *Kamus Lengkap 1 Milyar Inggris-Indonesia*, Surabaya; Sulita Jaya, 2003, hlm. 166

⁴⁰ Ida Bagus Rahmadi Supanca, 2006, *Kerangka Hukum dan Kebijakan Investasi Langsung di*

Indonesia, Bogor; Ghalia Indonesia, 2006, hlm. 1

⁴¹ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (Departemen Pendidikan Nasional, 1997, hlm. 386

untuk mencapai keuntungan. Pengertian investasi/penanaman modal dapat dilihat dari beberapa pengertian sebagai berikut : Menurut Salim HS dan Budi Sutrisno mengartikan investasi : “penanaman modal yang dilakukan oleh investor, baik investor asing maupun domestik dalam berbagai bidang usaha yang terbuka untuk investasi, yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan.⁴² . Menurut Kamarudin Ahmad menyatakan investasi adalah : “menempatkan uang atau dana dengan harapan untuk memperoleh tambahan atau keuntungan tertentu atas uang atau dana tersebut. Menurut Salim HS yang dimaksud dengan investasi itu adalah penanaman modal yang dilakukan oleh investor, baik investor asing maupun domestik dalam berbagai bidang usaha yang terbuka untuk investasi, dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan.

Dari beberapa pengertian diatas, dapat ditarik unsur-unsur terpenting dari kegiatan investasi atau penanaman modal, yaitu:

- a. Adanya motif untuk meningkatkan atau setidak-tidaknya untuk mempertahankan modal.
- b. Bahwa modal tersebut tidak hanya mencakup hal-hal yang bersifat kasat mata dan dapat diraba, tetapi juga mencakup sesuatu yang bersifat tidak kasat mata dan tidak dapat diraba.
- c. Investasi dibagi menjadi dua macam yaitu investasi asing dan investasi domestik.

Investasi asing yang bersumber dari pembiayaan luar negeri, sedangkan investasi

⁴² S.T Kansil dan Cristine S.T. Kansil, 2008 : 571

domestik adalah investasi yang bersumber dari pembiayaan dalam negeri. Setiap usaha penanaman modal harus diarahkan kepada kesejahteraan masyarakat.

Artinya, dengan adanya investasi yang ditanamkan para investor dapat meningkatkan kualitas masyarakat Indonesia.

Istilah investasi dan penanaman modal merupakan dua istilah yang cukup dikenal dalam kegiatan bisnis dan kegiatan perundang-undangan. Istilah investasi lebih populer dalam dunia usaha, sedangkan istilah penanaman modal lebih banyak digunakan dalam bahasa perundang-undangan. Di kalangan masyarakat luas, kata investasi memiliki pengertian yang lebih luas karena dapat mencakup baik investasi langsung (*direct investment*) maupun investasi tidak langsung (*portofolio investment*), sedangkan dalam penanaman modal lebih mempunyai konotasi kepada investasi langsung.

Berpijak pada pengertian tersebut maka penelitian ini memakai istilah ”penanaman modal”, sebagaimana istilah ini juga digunakan dalam UU No. 25 Tahun 2007. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 25 Tahun 2007, yang dimaksud dengan penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia. Adapun yang dimaksud dengan modal adalah aset dalam bentuk uang atau bentuk lain yang bukan uang yang dimiliki oleh penanam modal yang mempunyai nilai ekonomis (Pasal 1 angka 7 UU No. 25 Tahun 2007). Berpijak pada pengertian tersebut, maka penanaman modal dalam UU No. 25 Tahun 2007 memiliki konotasi kepada

bentuk investasi langsung, misalnya perkebunan. Dilihat dari sumber pembiayaan, penanaman modal dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Penanaman modal dalam negeri adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri (Pasal 1 angka 2 UU No. 25 Tahun 2007).
2. Penanaman modal asing adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri (Pasal 1 angka 3 UU No. 25 Tahun 2007).

Adapun yang dimaksud dengan penanam modal dalam negeri adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan usaha Indonesia, negara Republik Indonesia, atau daerah yang melakukan penanaman modal di wilayah negara Republik Indonesia (Pasal 1 angka 5 UU No. 25 Tahun 2007). Sedangkan yang dimaksud dengan penanam modal asing adalah perseorangan warga negara asing, badan usaha asing, dan/atau pemerintah asing.

D. Faktor-faktor Dalam Melakukan Kegiatan Penanaman Modal

Pemerintah sebagai penyelenggara negara mempunyai peran penting dan strategis dalam pembangunan ekonomi yang bertujuan meningkatkan kualitas kehidupan dan kesejahteraan semua warganya. Investasi dipandang sebagai salah satu cara yang diyakini dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan

peningkatan kegiatan pembangunan infrastruktur yang menyerap tenaga kerja, serta memperbaiki infrastruktur seperti listrik yang masih kekurangan di berbagai daerah serta sarana dan prasarana lain yang dapat mendukung pembangunan. Tujuan penyelenggaraan penanaman modal dapat tercapai apabila faktor yang menghambat iklim penanaman modal dapat diatasi antara lain melalui perbaikan koordinasi antar instansi pemerintah pusat dan daerah, penciptaan birokrasi yang efisien, kepastian hukum di bidang penanaman modal, biaya ekonomi yang berdaya saing tinggi serta iklim usaha yang kondusif di bidang ketenagakerjaan dan keamanan berusaha. Dengan perbaikan berbagai faktor penunjang tersebut, diharapkan realisasi penanaman modal akan membaik secara signifikan. Pada era otonomi daerah persoalan penanaman modal perlu dikaji karena untuk memperbaiki perekonomian adalah dengan meningkatkan kemakmuran rakyat dengan menambah produksi barang dan jasa. Peningkatan produksi dapat tercapai melalui penanaman modal, penggunaan teknologi, penambahan pengetahuan, peningkatan keterampilan, penambahan kemampuan berorganisasi, dan manajemen. Oleh karena itu, penanaman modal memegang peranan penting dalam perekonomian baik itu penanaman modal dalam negeri maupun penanaman modal asing.

1) Risiko Menanam Modal

Resiko menanam modal merupakan faktor yang cukup dominan yang menjadi dasar pertimbangan dalam melakukan kegiatan investasi. Salah satunya adalah aspek stabilitas politik dan keamanan karena tanpa adanya stabilitas politik dan keamanan pada negara dimana investasi dilakukan, maka risiko kegagalan

yang akan dihadapi akan semakin besar. Disamping aspek stabilitas politik dan keamanan, aspek-aspek lain yang sangat diperhatikan, antara lain sebagai berikut:

- a) Aspek kebijaksanaan, misalnya perubahan unilateral dalam syarat-syarat hutang dan keadaan alam yang buruk
- b) Aspek ekonomi, misalnya salah urus perekonomian, depresi atau resesi berkepanjangan, pertumbuhan ekonomi yang terus menurun, ongkos produksi yang terus meningkat, terjadinya depresiasi mata uang yang sangat tajam
- c) Aspek neraca pembayaran dan hutang luar negeri, misalnya turunnya pendapatan ekspor, peningkatan pada impor makanan dan energi secara tiba-tiba, perpanjangan hutang luar negeri, keadaan memburuk di neraca pembayaran
- d) Aspek lain yang menjadi perhatian adalah aspek jaminan kepastian hukum dan penegakan hukum, karena terbukti bahwa salah satu kemerosotan investasi langsung diakibatkan oleh tidak adanya jaminan dan kepastian hukum.

2) Rentang Birokrasi

Birokrasi yang terlalu panjang dapat menciptakan situasi yang kurang kondusif bagi kegiatan penanaman modal sehingga dapat mengurungkan niat para pemodal untuk melakukan investasi. Dengan birokrasi yang panjang, berarti adanya biaya tambahan yang akan memberatkan para calon pemodal karena mengakibatkan usaha yang akan dilakukan menjadi tidak *feasible*.

3) Transparansi Dan Kepastian Hukum

Bagi calon investor, adanya transparansi dalam proses dan tata cara penanaman modal akan menciptakan suatu kepastian hukum serta menjadikan segala sesuatunya menjadi mudah diperkirakan. Sebaliknya, tidak adanya

transparansi dan kepastian hukum akan membingungkan calon investor yang sering kali mengakibatkan biaya yang cukup mahal contohnya berubah-ubah daftar skala prioritas serta *negative list* di bidang penanaman modal.

4) Alih Teknologi

Peraturan yang terlampau ketat menyangkut kewajiban alih teknologi dari negara tuan rumah dapat mengurangi minat penanaman modal, karena bagi mereka teknologi yang mereka gunakan merupakan modal yang sangat berharga dalam mengembangkan usahanya. Dalam menghasilkan teknologi tersebut, kadang-kadang membutuhkan biaya penelitian dan pengembangan yang sangat besar serta jangka waktu yang cukup panjang. Sementara itu, bagi negara tuan rumah, dalam upaya melakukan proses alih teknologi biasanya mencari perusahaan dari negara yang longgar dalam aturan mengenai kemungkinan melakukan proses alih teknologi.

5) Jaminan Dan Perlindungan Investasi

Salah satu faktor yang sangat dipertimbangkan oleh para pemodal sebelum melakukan kegiatan penanaman modal adalah adanya jaminan dari negara tuan rumah terhadap kepentingan pemodal dalam hal terjadinya suatu peristiwa, seperti kerusuhan, huru-hara, penyitaan, nasionalisasi, serta pengambil alihan. Jaminan investasi juga mencakup masalah repatriasi modal serta penarikan keuntungan.

6) Ketenagakerjaan

Tenaga kerja yang terlatih dan terampil dalam jumlah yang memadai serta upah yang tidak terlalu tinggi, akan menjadi faktor yang sangat dipertimbangkan oleh para calon investor sebelum melakukan kegiatan penanaman modal. Penanaman

modal dengan ketenagakerjaan memiliki hubungan timbal balik yang sangat erat. Penanaman modal di satu pihak memberikan implikasi terciptanya lapangan kerja yang menyerap sejumlah besar tenaga kerja diberbagai sektor, sementara di lain pihak kondisi sumber daya manusia yang tersedia dan situasi ketenagakerjaan yang melingkupinya akan memberikan pengaruh yang besar pula bagi kemungkinan peningkatan atau penurunan penanaman modal.

7) Ketersediaan Infrastruktur

Tersedianya jaringan infrastruktur yang memadai akan sangat berperan dalam menunjang keberhasilan suatu kegiatan penanaman modal, hal itu menjadi faktor penting sebagai pertimbangan bagi para calon investor. Tersedianya infrastruktur pokok seperti, perhubungan (darat, laut, dan udara), energi, serta sarana komunikasi biasanya merupakan faktor yang sangat diperhatikan oleh calon investor.

8) Keberadaan Sumber Daya Alam

Disamping masalah modal, tenaga kerja, keahlian dan keberadaan infrastruktur, masalah keberadaan sumber daya alam merupakan salah satu daya tarik utama dalam melakukan kegiatan investasi. Negara-negara yang kaya akan sumber daya alam yang merupakan sumber bahan baku atau komoditi dalam industri, telah menjadi sasaran utama dari para pemilik modal untuk menanamkan modalnya.

9) Akses Pasar

Akses terhadap pasar yang besar menjadi sasaran utama para pemilik modal untuk menanamkan modalnya. Dengan terbukanya akses pasar, maka akan

mampu menyerap produk yang dihasilkan dari suatu kegiatan penanaman modal (misalnya dibidang industri).

10) Insentif Perpajakan

Mengingat kegiatan penanaman modal merupakan kegiatan yang berorientasi mencari keuntungan, maka diberikannya beberapa insentif dibidang perpajakan akan sangat membantu menyehatkan cash flow serta mengurangi secara substansi biaya produksi yang pada akhirnya akan mampu meningkatkan profit margin dari suatu kegiatan penanaman modal.

11) Mekanisme Penyelesaian Sengketa Yang Efektif

Mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif tersebut mencakup:

- a) Forum penyelesaian sengketa, baik melalui pengadilan nasional, badan arbitrase nasional dan internasional, maupun forum penyelesaian sengketa alternatif lainnya .
- b) Efektifitas keberlakuan dari hukum yang diterapkn dalam sengketa tersebut.
- c) Proses pengambilan keputusan yang cepat dengan biaya yang wajar.
- d) Netralitas dan profesionalisme hakim, arbitrase atau pihak ketiga yang diikutkan dalam proses pengambilan putusan.
- e) Efektifitas pelaksanaan atau implementasi keputusan pengadilan, badan arbitrase, dan badan-badan penyelesaian sengketa lainnya.
- f) Kepatuhan para pihak terhadap keputusan yang dihasilkan.

E. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Investasi

1. Tingkat pengembalian yang diharapkan

a. Kondisi internal perusahaan

Kondisi internal adalah faktor-faktor yang berada dibawah kontrol perusahaan, misalnya tingkat efisiensi, kualitas sumber daya manusia dan teknologi yang digunakan. Ketiga aspek tersebut berhubungan positif dengan tingkat pengembalian yang diharapkan. Artinya, makin tinggi tingkat efisiensi, kualitas sumber daya manusia dan teknologi, maka tingkat pengembalian yang diharapkan makin tinggi.

b. Kondisi Eksternal Perusahaan

Kondisi eksternal yang perlu dipertimbangkan dalam pengembalian keputusan akan investasi terutama adalah perkiraan tentang tingkat produksi dan pertumbuhan ekonomi domestik maupun internasional.

2. Biaya investasi

Biaya investasi dapat di tentukan dari tingkat bunga pinjaman apabila semakin tinggi maka biaya investasi semakin mahal. Akibatnya minat berinvestasi semakin menurun. Namun, tidak jarang, walaupun tingkat bunga pinjaman rendah, minat akan investasinya tetap rendah.

- a. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional.
- b. Menciptakan lapangan kerja.
- c. Meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan.
- d. Meningkatkan kemampuan daya saing dunia usaha nasional.
- e. Meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional.

- f. Mendorong pengembangan ekonomi kerakyatan.
- g. Mengolah ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan dana yang berasal, baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri.
- h. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup penelitian ini bertujuan untuk membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi agar tidak mengambang. Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah **Bagaimana penguatan masyarakat adat terhadap arus investasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 dan Bagaimana pemanfaatan tanah ulayat masyarakat adat dalam kegiatan penanaman modal.**

B. Sumber Bahan Hukum

Untuk mendukung jenis penelitian yuridis empiris ini maka menggunakan dua jenis data yaitu :

1. Bahan Hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari Perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁴³

Adapun yang menjadi sumber bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.

2. Bahan Hukum Sekunder

⁴³ Peter Mahmudi Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Perenada Media Grup, hal. 141.

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer dan dapat membantu dalam proses penelitian, yaitu berupa buku-buku literatur yang terkait, laporan penelitian terkait, jurnal-jurnal hukum yang terkait, pendapat para ahli, tulisan-tulisan hukum, sumber dari internet yang relevan.

C. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Kepustakaan (*Riview of Literature*), adalah hal-hal yang berkaitan dengan teori-teori, konsep-konsep, proposisi-proposisi, prinsip ataupun dalil-dalil, yang akan dibahas atau dikaji sampai menghasilkan kesimpulan yang bersifat teoritik.⁴⁴

D. Metode Penelitian

Metodologi penelitian adalah ilmu yang mempelajari tata cara atau prosedur untuk melakukan seluruh aktifitas atau kegiatan penelitian.⁴⁵ Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kepustakaan (*Library Research*) dan metode empiris. Metode kepustakaan yaitu dengan menganalisa buku-buku, peraturan perundang-undangan dan artikel tulisan lainnya yang berkaitan dengan perumusan permasalahan.

E. Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan rumusan masalah dan pembahasan di atas, analisa yang di gunakan adalah analisa yuridis deskriptif yaitu menggambarkan kenyataan yang ada dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Data sekunder yang telah diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif yaitu semaksimal mungkin memakai bahan-bahan yang ada yang

⁴⁴ Jusuf Soewadji, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Jakarta, Mitra Wacana Media, 2012, hal.95.

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, hlm.181.

berdasarkan asas-asas, pengertian serta sumber-sumber hukum yang ada dan menarik kesimpulan dari bahan yang ada tersebut.