

23

PAMERAN

01 JUN 2001

151



LAPORAN PENELITIAN
DIK SUPLEMEN UNIVERSITAS AIRLANGGA
TAHUN ANGGARAN 2000

**PERATURAN PERUNDANGAN DI BIDANG PERTANAHAN YANG
FUNGSINYA MEMFASILITASI INVESTOR**

Peneliti :

Hj. SRI HAJATI, SH., M.S.



LEMBAGA PENELITIAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Dibiayai oleh : Dana DIK Suplemen Universitas Airlangga
SK Rektor Nomor : 4934/J03/PG/2000
Tanggal 13 Juni 2000
Nomor urut : 06

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA

Desember 2000

3007082013141

MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

LAND USE - LAW AND LEGISLATION



LAPORAN PENELITIAN
DIK SUPLEMEN UNIVERSITAS AIRLANGGA
TAHUN ANGGARAN 2000

KKB

KK-2

346.043

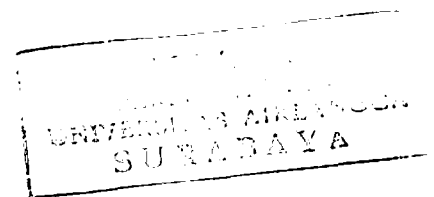
Haj

p

PERATURAN PERUNDANGAN DI BIDANG PERTANAHAN YANG FUNGSINYA MEMFASILITASI INVESTOR

Peneliti :

Hj. SRI HAJATI, SH., M.S.



LEMBAGA PENELITIAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Dibiayai oleh : Dana DIK Suplemen Universitas Airlangga

SK Rektor Nomor : 4934/J03/PG/2000

Tanggal 13 Juni 2000

Nomor urut : 06

3000082013141

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA

Desember 2000



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS AIRLANGGA

LEMBAGA PENELITIAN

1. Puslit Pembangunan Regional.
2. Puslit Obat Tradisional
3. Puslit Pengembangan Hukum
4. Puslit Lingkungan Hidup (5995718)
5. Puslit Pengembangan Gizi (5995720)
6. Puslit/Studi Wanita (5995722)
7. Puslit Olahraga
8. Puslit Bioenergi
9. Puslit Kependudukan dan Pembangunan (5995719)
10. Puslit/Kesehatan Reproduksi

Kampus C Unair, Jl. Mulyorejo Surabaya 60115 Telp. (031) 5995246, 5995248, 5995247 Fax. (031) 5995346
E-mail: lpunair@rad.net.id - http://www.geocities.com/Athens/Olympus/6223

IDENTITAS DAN PENGESAHAN LAPORAN AKHIR HASIL PENELITIAN

1. a. Judul Penelitian : PERATURAN PERUNDANGAN DI
BIDANG PERTANAHAN YANG FUNGSINYA
MEMFASILITASI INVESTOR
- b. Macam Penelitian : () Fundamental, (V) Terapan, () Pengembangan
- c. Katagori Penelitian : () I (V) II () III
2. Kepala Proyek Penelitian
- a. Nama Lengkap dan Gelar : Hj. Sri Hajati. SH..M.S.
- b. Jenis Kelamin : Perempuan
- c. Pangkat/Golongan dan NIP : Pembina (Gol. IV/a) 130.517.146
- d. Jabatan Sekarang : Staf Pengajar
- e. Fakultas/Puslit/Jurusan : Hukum
- f. Univ./Inst. /Akademi : Universitas Airlangga
- g. Bidang Ilmu Yang Diteliti : Agraria
3. Jumlah Tim Peneliti : 1 (satu) orang
4. Lokasi Penelitian : Fakultas Hukum Universitas Airlangga
5. Kerjasama dengan Instansi Lain
- a. Nama Instansi : -
- b. A l a m a t : -
6. Jangka Waktu Penelitian : 6 (enam) bulan
7. Biaya Yang Diperlukan : Rp 2.650.000,00
8. Seminar Hasil Penelitian
- a. Dilaksanakan Tanggal : 13 Desember 2000
- b. Hasil Penelitian : () Baik Sekali () Baik
(V) Sedang () Kurang

Surabaya, 13 Desember 2000

Mengetahui/Mengesahkan :

a.n. Rektor

Ketua Lembaga Penelitian,



Prof. Dr. H. Sarmanu, M.S. †
NIP. 130 701 125

RINGKASAN

PERATURAN PERUNDANGAN DI BIDANG PERTANAHAN YANG FUNGSINYA MEMFASILITASI INVESTOR (Hj. Sri Hajati, 2000, 50 halaman)

Permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan, yaitu bagaimana Pemerintah Indonesia mengeluarkan peraturan perundangan di bidang pertanahan yang fungsinya memfasilitasi investor sekaligus melindungi hak-hak rakyat atas sumber-sumber agraria?

Tujuan penelitian ini adalah merumuskan dan memperjelas dasar teoritis peranan negara dalam memfasilitasi para investor melalui jalur hukum berupa peraturan perundangan. Agar peraturan perundangan tersebut mampu menarik investor untuk menanamkan modalnya tanpa mengabaikan dan melanggar hak-hak rakyat atas sumber-sumber agraria.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (dogmatik) dengan pendekatan yuridis normatif.

Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer (legal materials) yang dalam penelitian hukum normatif (dogmatik) dikategorikan sebagai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui metode "bola salju" dan prosedur identifikasi serta inventarisasi bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.

Analisis terhadap bahan-bahan hukum dilakukan dengan menggunakan pengkajian deskriptif analitik.

Hasil penelitian adalah, Hak-hak atas tanah yang berkaitan dengan penanaman modal, adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Hak-hak atas tanah ini di samping diatur dalam Undang-undang No. 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), juga diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Bentuk kemudahan yang diberikan oleh Pemerintah kepada investor dalam rangka penanaman modalnya di Indonesia, adalah pemberian hak atas tanah, jangka waktu hak atas tanah melalui pemberian jaminan perpanjangan dan pembaharuan jangka waktu hak atas tanah.

Kesimpulan dalam penelitian ini, adalah telah dikeluarkan beberapa peraturan perundangan yang memberikan kemudahan bagi investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia dan memberikan perlindungan terhadap hak-hak rakyat atas tanah.

Pengaturan hukum di bidang investasi yang menyangkut pemberian hak atas tanah perlu mendapat perhatian yang cukup besar dari Pemerintah, karena hal ini sangat mempengaruhi laju pertumbuhan industri dalam negeri.

Salah satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan membatasi kewajiban bagi investor melalui kemudahan prosedur perizinan atau pengaturan hak-hak atas tanah yang dapat menjamin kelangsungan usaha para investor.

Agar pemberian hak atas tanah tidak melanggar kepentingan rakyat untuk menikmati sumber-sumber agraria perlu pengaturan yang jelas tentang batas minimum dan maksimum serta lamanya hak itu diberikan sesuai dengan kenyataan dan kepentingan rakyat petani.

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat rahmat dan hidayah-Nya, penelitian yang berjudul PERATURAN PERUNDANGAN DI BIDANG PERTANAHAN YANG FUNGSINYA MEMFASILITASI INVESTOR ini dapat saya selesaikan.

Ucapan terima kasih saya sampaikan kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memperkenankan saya untuk mengadakan penelitian hukum.
2. Ketua Lembaga Penelitian Universitas Airlangga yang telah memberikan bantuan dana dalam penelitian ini.

Penyelesaian penyusunan laporan hasil penelitian ini tidak lepas dari bantuan para pihak yang terkait dalam penelitian ini. Untuk itu kepada para pihak yang turut membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam pelaksanaan penelitian ini, saya sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Saya menyadari dalam penyusunan laporan hasil penelitian ini belum dapat disajikan secara sempurna. Oleh karena itu, saya sangat mengharapkan masukan dan kritikan yang sifatnya membangun dari pembaca demi kesempurnaan penelitian ini. Semoga hasil penelitian ini memberikan guna dan manfaat baik bagi peneliti sendiri maupun bagi pengembangan ilmu hukum.

Surabaya. Desember 2000

Peneliti

Hj. Sri Hajati, S.H.,MS.

DAFTAR ISI

Lembar Identitas dan Pengesahan	i
Ringkasan	ii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	v
Bab I Pendahuluan	1
Bab II Tinjauan Pustaka	7
Bab III Metode Penelitian	12
Bab IV Hasil dan Pembahasan	15
Bab V Kesimpulan dan Saran	47
Daftar Pustaka	49

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) adalah suatu produk perundang-undangan yang dibuat untuk mengubah karakter negara kolonial menuju negara nasional yang merdeka, serta untuk menghapus segala bentuk feodalisme yang menghambat kemajuan rakyat. Para pembuat UUPA bermaksud untuk membangun rakyat ke arah keadilan sosial, kemakmuran dan kemajuan melalui penataan ulang penguasaan, peruntukan, pengelolaan dan pemanfaatan sumber-sumber agraria. Namun demikian, dalam rumusan Undang-undang tersebut kedudukan kepentingan rakyat telah diletakkan di bawah kepentingan Nasional yang diemban oleh negara sebagai badan penguasa. Hal ini disebabkan oleh, faktor kehidupan yang vital bagi rakyat Indonesia adalah sumber-sumber agraria, mengingat sumber-sumber agraria tidak hanya merupakan faktor produksi dalam arti ekonomi, namun juga mengandung arti sosial, politik, budaya, dan cenderung berarti religius. Begitu pentingnya penguasaan sumber-sumber agraria bagi negara, pemodal asing, sekelompok orang kaya dalam masyarakat akan menjauhkan pencapaian cita-cita "sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 ayat (3) mengamanatkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan ini belum ada penafsiran resmi, bahkan perlu dituangkan dalam Undang-undang.

Muhammad Yamin menafsirkan "dikuasai oleh negara" dalam arti kekuasaan tertinggi di tangan negara ialah kedaulatan rakyat. Kekuasaan tertinggi demikian hanya dapat hidup dalam tangan rakyat atau negara yang berdaulat. Oleh sebab itu azas domein seperti yang ada pada Agrarische Wet 1870 yang berlaku pada zaman

kolonial dalam urusan tanah dan kekayaan alam bumi adalah berlawanan dengan timbulnya atau hidupnya kembali kedaulatan rakyat sejak 17 Agustus 1945.¹

Jika demikian halnya, maka tidak ada hak lainnya atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang lebih tinggi daripada kekuasaan negara yang disebut kedaulatan rakyat tersebut.

Dari pangkal tolak demikian, dapat dilanjutkan penjabarannya dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang berbunyi: seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya di dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Pengertiannya oleh bangsa Indonesia, bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai bukan dimiliki atau dipunyai dengan hak kepunyaan. Oleh sebab itu maka penjelasan UUPA tegas dinyatakan “tidaklah pada tempatnya bahwa bangsa Indonesia ataupun negara bertindak sebagai pemilik. Adalah tepat jika negara, sebagai organisasi kekuasaan dan seluruh rakyat (bangsa) bertindak sebagai Badan Penguasa.”

Menurut Pasal 2 ayat (4) UUPA penyelenggaraan hak menguasai negara dalam didelegasikan kepada daerah-daerah swatantra dan bahkan pada suatu komunitas adat yang masih kuat norma-norma adatnya. Akan tetapi rambu-rambu dari hal menguasai negara adalah bahwa hak menguasai negara tidak boleh mengesampingkan hak-hak atas tanah yang telah dipunyai oleh warga negara Indonesia atau badan-badan hukum Indonesia.

Sementara untuk sumber-sumber agraria yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya, berdasarkan hak menguasai negara, negara mempunyai kekuasaan penuh dan luas untuk dapat memberikannya dengan suatu hak

¹ Muhammad Yamin, *Perubahan Undang-undang Dasar Republik Indonesia*, Jakarta, tanpa tahun 526-528

kepada warga negara ataupun badan hukum menurut keperluan maupun peruntukannya.

Semasa Orde Baru, kedudukan negara yang dominan itu telah dimanfaatkan untuk mengejar pertumbuhan ekonomi dalam bentuk usaha-usaha peningkatan produktivitas tanpa memberi rakyat peran yang memadai untuk berpartisipasi dalam penguasaan, peruntukan, dan pemanfaatan sumber-sumber agraria itu, serta untuk menikmati hasilnya.²

Hal ini disebabkan pada masa Orde Baru telah terjadi konflik agraria. Pada awalnya konflik agraria tersebut terjadi lewat Undang-undang tentang Pokok Kehutanan (UU No. 5/1967) Undang-undang tentang Pokok Pertambangan (UU No. 11/1967) dan Undang-undang Penanaman Modal Asing (UU No. 1/1967 yang telah diubah dengan Undang-undang No. 11/1970 tentang Penanaman Modal Asing) dan UU No. 6/1968 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12.1970 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri. Konflik agraria itu terjadi karena walaupun Orde Baru mempromosikan kapitalisme akan tetapi bersifat diskriminatif yang membedakan investor asal investasi.³

Promosi kapitalisme yang dilakukan semasa Orde Baru adalah karena integrasi Sistem Ekonomi Nasional dengan sistem ekonomi dunia yang berdasarkan perdagangan liberal yang pada dasarnya adalah cita-cita dunia barat sejak lama (sejak zaman kolonialisme). Sejak tahun 1949 dengan ditandai berakhirnya perang dunia II, suatu ketentuan dan kesepakatan dagang baru ditetapkan melalui suatu pertemuan *Bretton Woods*, yakni didirikannya Bank Dunia, International Monetary Fund (IMF) dan disahkannya the General Agreement on Tariffs and Trade (GATT). Gagasannya

² Ifdhal Kasim dan Endang S., "Kebijakan Pertanahan Orde Baru", dalam *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997.

³ Norman S. Pakpahan, Pengaruh Perjanjian WTO Pada Pembentukan Hukum Ekonomi Nasional, dalam *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 3, 1998, hal. 45.

adalah lebih diutamakan sebagai jalan pelicin untuk kepentingan perusahaan transnasional (TNCs). Perubahan dunia yakni terbukanya pasar karena globalisasi produksi perusahaan transnasional, runtuhnya Blok Sosialis, perkembangan telekomunikasi, bioteknologi, krisis hutang dan keberhasilan negara dominan mengkampanyekan model pembangunan pertumbuhan secara global ikut mempengaruhi lajunya gagasan liberal⁴. Terbentuknya World Trade Organization (WTO) setelah melalui proses perjanjian yang sulit yang dikenal dengan “Uruguay Round”, pada dasarnya merupakan berakhirnya kesepakatan perdagangan tariff yang sudah berlaku sejak tahun 1949 yang dikenal dengan GATT, WTO merupakan kesepakatan aturan baru dalam hal perdagangan dan investasi yang menganut sistem bebas.

Mekanisme dan proses globalisasi yang pada dasarnya diarahkan dan peran utamanya dimainkan oleh perusahaan transnasional, lembaga-lembaga finansial internasional seperti Bank Dunia dan IMF, WTO, NAFTA maupun APEC akan mendesakkan kesepakatan internasional yang menghasilkan reformasi kebijakan suatu negara dalam berbagai bidang seperti perdagangan, ketenagakerjaan, investasi. Liberalisasi investasi inilah yang pada pelaksanaannya akan mendorong kebijakan negara yang memudahkan bagi kepentingan investasi untuk mengeksploitasi sumber-sumber agraria. Sebagai suatu negara yang telah meratifikasi Persetujuan Pembentukan WTO, maka Indonesia tidak dapat menghindarkan diri dari Perjanjian TRIMs (Trade Related Investment Measures) yang juga dimasukkan di dalam putaran Uruguay.

⁴ Wendy Horcourt, “Globalization of The Economy”, An Internasional Gender Perspective dalam *Focus of Gender*, Vol. 2 No. 3, 1994, hal. 3.

Dengan demikian, Indonesia harus mereformasi kebijakan agraria untuk memudahkan investasi dan globalisasi. Salah satu yang diadvokasikan oleh pengamat global adalah” to reduce entitlement of resources and legitimacy”.⁵

Globalisasi melalui rezim WTO yang tengah mendorong untuk dilakukannya pembaruan di dunia ketiga untuk memberi kemudahan bagi investasi untuk menikmati sumber agraria. Dengan pendekatan semacam itu maka sumber-sumber agraria harus dinikmati sebanyak-banyaknya oleh rakyat akan dimungkinkan oleh ideologi dominan globalisasi. Dikaitkan dengan uraian di atas tentang peranan negara, maka peranan negara yang bersifat regulasi yaitu negara menggunakan berbagai macam kontrak, terutama kekuasaan untuk mengatur investasi di bidang misal: pembangunan industri dan pengawasan izin industri⁶, tidak lagi sesuai dengan ketentuan yang ada. Untuk itu maka yang diperlukan adalah peranan negara yang bersifat memfasilitasi terutama lewat jalur hukum. Dengan demikian hukum dipakai sebagai alat untuk memfasilitasi kepentingan pertumbuhan dan akumulasi modal. Agar kepentingan Indonesia untuk berperan di pasar global dengan menarik para investor untuk menanam modal di Indonesia dan kepentingan rakyat untuk menikmati sumber-sumber agraria juga dapat diwujudkan, maka perlu perubahan/revisi peraturan perundangan di bidang pertanahan. Hakikatnya perubahan itu bukan hanya teknis melainkan perubahan filosofi tentang hubungan negara dan rakyat yang intinya kekuasaan negara terbatas dan dibatasi.

⁵ Mansour Fakih, Reformasi Agraria Era Globalisasi, dalam *Reformasi Agraria*, FEUI, 1997, hal. XXI

⁶ Friedman, *The State and The Rule of Law in A Mised Economy*, Steven and Sons, London, 1971, hal. 10.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana pemerintah Indonesia mengeluarkan peraturan perundangan di bidang pertanahan yang fungsinya memfasilitasi investor sekaligus melindungi hak-hak rakyat atas sumber-sumber agraria?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Untuk memahami pembaruan Undang-undang Pokok Agraria dengan berdasar masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah merumuskan dan memperjelas dasar teoritis peranan negara dalam memfasilitasi para investor melalui jalur hukum berupa aturan perundangan. Agar peraturan perundangan tersebut mampu menarik investor untuk menanam modalnya tanpa mengabaikan dan melanggar hak-hak rakyat atas sumber-sumber agraria.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau sumbangan berupa pemikiran secara konseptual dan strategis dalam usaha memberikan batasan tolok ukur tentang Hak Menguasai Negara dalam hubungan antara negara dan rakyat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Hak menguasai negara kalau dihubungkan dengan pendapat Friedmann tentang fungsi negara dalam ekonomi campuran⁷. Selanjutnya Friedmann menyebutkan empat fungsi negara dalam ekonomi campuran.

a. Negara sebagai provider (penyelenggara)

Menurut Friedmann fungsi ini berkaitan dengan konsep negara kesejahteraan. Dengan demikian negara bertanggung jawab atas persediaan dan pelayanan sosial, oleh karena itu negara berkewajiban menentukan standard hidup.

b. Negara sebagai penyalur (regulator)

Menurut Friedmann dalam menjalankan fungsinya sebagai pengatur, maka negara dapat memahami beberapa sarana kontrol, terutama mengatur investasi dalam pembangunan industri, kontrol atas kegiatan ekspor-impor dan lisensi industri.

c. Negara sebagai pengusaha

Fungsi ini sangat penting dalam ekonomi campuran. Dalam menjalankan fungsi ini negara harus memelihara persamaan dan keadilan sektor publik dan sektor privat.

d. Negara sebagai wasit

Negara dapat melakukan fungsi wasit oleh karena negara memiliki kekuasaan: legislative, judicial, and administrative. Dalam melaksanakan fungsi wasit negara harus menjaga beberapa tolok ukur keadilan:

1. sektor ekonomi apa saja yang dapat dilakukan oleh negara
2. membedakan kapan negara sebagai wasit dan kapan negara sebagai pemain (melakukan fungsi wirausaha)

⁷ Ibid, hal. 3.

Kecenderungan beberapa negara berkembang untuk melakukan suatu perpaduan dalam konsep pembangunan ekonomi sebagaimana dikemukakan oleh Eugene Stanley disebut Mixed Economics dengan menekankan keterkaitan antara sektor privat dan sektor publik dalam *planning and integration of development* merupakan suatu pendekatan yang juga bisa diadaptasikan dalam perencanaan dan integrasi pembangunan bidang hukum, termasuk pengaturan dalam bidang penanaman modal.⁸

Kemudian pengaturan dalam bidang penanaman modal ini membawa konsekuensi peran negara yang cukup besar dalam menentukan aturan-aturan dalam bidang penanaman modal selain faktor dinamika interaksi kepentingan para pihak. Pengaturan dalam bidang investasi pada umumnya semakin hari semakin menunjukkan perkembangan dari rejim pengaturan yang regulatoris ke arah rejim pengaturan yang fasilitatif.

Kebijaksanaan hukum ekonomi yang kapitalis seperti yang kita lihat di negara kita merupakan hasil dari proses sejarah yang panjang yang telah membawa Indonesia berintegrasi ke dalam sistem kapitalisme dunia.⁹ Kecenderungan umum negara kurang maju pada tahun 1970-an memberlakukan larangan keras terhadap masuknya penanaman modal asing ke dalam perekonomian mereka.

Di Mexico sampai dengan tahun 1970-an modal asing yang mempunyai lebih dari 40 % bahkan 30 % saham perusahaan merupakan suatu perbuatan melanggar hukum.

Pada era tahun 1990-an situasi berubah karena adanya dua alasan utama yaitu *pertama*, adanya krisis hutang membuat perekonomian banyak negara berkembang

⁸ Stanley, Eugene, *The Rule of The State in Economic Development and Myron (Ed), Modernization: The Dynamics of Growth*, Voice of America Forum Lectures, 1966, hal. 327-328.

⁹ Abd. Hakim Garuda Nusantara, *Politik Hukum Indonesia*, Yayasan LBH Indonesia, 1998, hal. 76.

mengalami kehancuran pada tahun 1980-an memaksa mereka mengurangi hambatan penanaman modal asing.

Kedua, jatuhnya Uni Sovyet pada tahun 1990-an, dan berseiring dengan hal tersebut ada perubahan perencanaan ekonomi pusat ke ekonomi pasar, membuat peraturan penanaman modal lebih bebas lagi.¹⁰ Pendekatan yang sama juga dikembangkan dalam politik China dalam mengantisipasi penanaman modal asing walaupun dengan sikap yang cukup hati-hati, sebagaimana dikemukakan oleh Pearson:

Developing countries such as China that incorporate foreign capital into their development plan frequently employ a dual-edged strategy: they try at once to absorb enough capital to provide the desired developmental benefits, but at the same time they try to maintain state control over the terms of investment.¹¹

Dalam perkembangannya aturan-aturan investasi di Indonesia sifatnya mulai berubah tidak lagi restriktif dengan membawa semangat yang regulative, tetapi berangsur-angsur kecurigaan terhadap modal asing berkurang, dan deregulasi mulai dilakukan yang pada gilirannya cenderung mengarah pada pengaturan-pengaturan yang lebih bersifat fasilitatif. Hal yang demikian dapat dimaklumi karena perkembangan pengaturan tentang investasi semakin berkembang dan kesepakatan-kesepakatan internasional telah berkembang pula dan karenanya pengaturan investasi di Indonesia tentu harus sejalan dengan arah perkembangan internasional yang pada akhirnya mengharuskan tidak ada lagi diskriminasi pengaturan investasi sehingga tidak relevan lagi ada pengaturan yang berbeda antara PMA dan PMDN.

Pengalaman di Malaysia sebagaimana yang dinyatakan oleh Subramaniam dan Shook Lin bahwa untuk mendorong peningkatan investasi modal asing.

¹⁰ Head, John W., *Pengantar Hukum Ekonomi*, ELIPS, Jakarta, 1997, hal. 88.

¹¹ Pearson, Margareth M., *Joint Ventur in the People's of China*, Princenton University Press, Princenton New Jersey, 1991, hal. 8.

Malaysia memberikan insentif dan pajak dengan melakukan perubahan tax policy atau tax regime sejak tahun 1985 dengan mengubah company taxation dan capital ganis tax. Mereka menyatakan:

“From 1985, Malaysia set out to reform its tax regime. The main thrust of its tax policy is the reduction of direct taxes and the development of indirect taxes. The corporate tax rate was thus gradually reduced from 45 per cent to the current 30 per cent. Individual tax rates have also been reduced, the marginal tax rate being 30 per cent in excess of RM 150,000 chargeable income.

Concurrently, the scope of the service tax has been expanded to cover mostly all professional services, including legal and accounting services, making the service tax a cash cow. There is still scope to review the tax rates of corporations and individuals, and such a review will be undertaken once the service tax and sales tax are codified into a value added tax, named Service and Sales Tax (SST).¹²

Perkembangan terakhir menampakkan pula adanya relasi antara prinsip pengaturan hukum nasional dengan prinsip pengaturan hukum dalam lapangan yang sama (misalnya bidang investasi) pada peringkat internasional, yang merupakan suatu hasil kesepakatan internasional atau suatu produk organisasi internasional.

Dalam upaya pembaruan hukum formal ini terdapat dua kemungkinan sumber hukum yaitu: home grown dan sumber “hasil cangkokan” yang seluruh atau bagiannya merupakan hasil adaptasi dari perundang-undangan negara-negara yang ekonomi pasarnya sudah maju.¹³ Cara seperti ini dikenal dengan strategi Swicht-

¹² Subramaniam, Arjunan dan Shook Lin Et Bok, *Foreign investments in Malaysia: Inventives and Taxon*, Asian Commercial Law Review, Vol. 1. 1995, hal. 259.

¹³ Cerryl W. Gray, *Reforming Legal System in Developing and Transition Countries*, Finance and Development, September, 1977, hal. 5.

points¹⁴ yaitu dengan cara mengadaptasi hukum negara-negara maju atau Model Laws hasil rancangan badan-badan internasional atau meratifikasi konvensi-konvensi internasional. Dengan strategi ini maka waktu yang dibutuhkan tidak terlalu lama dan biaya murah. Di samping itu norma-norma atau kondisi-kondisi yang dihasilkan lebih mempunyai nilai-nilai yang universal.

Kegiatan menghadapi hukum secara langsung, sebenarnya telah dilakukan oleh negara ASEAN termasuk Indonesia, Afrika, Amerika Latin dan negara-negara Eropa sendiri banyak meresepsi hukum-hukum Amerika. Dalam beberapa hal Kanada juga melakukan hal yang sama.¹⁵

Di negara-negara ASEAN termasuk Indonesia dikenal tiga macam hukum yaitu: Hukum Asli (Indigenous Law), Hukum Impor (Imported Law) dan Hukum Pembangunan (Development Law)¹⁶. Hukum Impor yang dimaksud disini tidak lain adalah hukum kolonial yang berlakunya di wilayah koloninya. Berarti bukan hukum Belanda yang berlakunya di Indonesia berdasar atas konkordansi pada masa pra kemerdekaan dan masih berlaku sampai sekarang dalam rangka mengisi kevakuman hukum.

¹⁴ J. Sudarsono, *Politik Ekonomi dan Strategi*, PT. Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, 1995, hal. 192.

¹⁵ W. Wiegand, *The Reception of America Law in Europe*, *The America Journal of Comparative Law*, vol. 39, 1991, hal. 219.

¹⁶ N. Yasuda, *Law and Development in ASEAN Countries*, *ASEAN Economic Bulletin*, Vol. 10. No. 2. 1993, hal. 145.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Masalah

Pemilihan pendekatan masalah ditentukan oleh tradisi keilmuan yang dikembangkan oleh J.J.H. Bruggink dalam bukunya *Rechtsreflecties* menyatakan:¹⁷

Een rechtswetenschapper zal zijn onderwerp immers altijd benaderen vanuit de wetenschappelijke traditie waarin hij is opgegroeid. Hij kan zelfs niet anders, In die traditie is hem een bepaalde manier van opreken, en, waarschijnlijk ook een bepaalde manier van denken bijgebracht. Rechten studeren zou immers niets anders zijn dan tich de taal van de juriaten eigen maken. De rechtswetenschapper zal zijn object dus hood gedwongen bestuderen vanuit al bestaande denkbulden en bennaderingen, Daaruit volgt dat het object de rechtswetenschapper zijn grenzen zal opleggen. In die zin dat hij, al of niet bewust, beperkt zal worden door de wetenschappelijke traditie waar hij in staat, of, in de termen van kuhn, door het heersende paradigma in de rechtswetenschap.

Dengan demikian maka ilmuwan hukum adalah mendekati objek kajiannya senantiasa bertolak dari tradisi keilmuan di mana ia ditumbuhkan. Mempelajari hukum tidak lain adalah mempelajari bahasa para juris. Ilmuwan hukum dibatasi oleh tradisi keilmuan yang di dalamnya ia berada, yaitu paradigma yang berlaku dalam ilmu hukum.

Jelaslah bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (dogmatik). Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normative. Melalui pendekatan ini dilakukan pengkajian terhadap keseluruhan ketentuan hukum agraria

¹⁷ J.J.H. Bruggink, *Rechtsreflecties: grondhegrippen uit de rechtstheorie*, Kluwer - Deventer, 1993, hal. 142.



di Indonesia untuk direfleksi dan diargumentasi secara teoritik berdasarkan konsep dasar hukum agraria sebagai hukum fungsional.

B. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum (legal materials) yang dalam penelitian hukum normatif (dogmatik) dikategorikan sebagai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan hukum agraria yang fungsinya dapat menarik para investor untuk menanamkan modalnya ke Indonesia.

Sedangkan bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah berbagai karya ilmiah para sarjana (pakar), hasil-hasil penelitian, kamus hukum, jurnal ilmiah.

C. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui “metode bola salju” (Snow ball method/sneeuw bal metode) dan prosedur identifikasi serta inventarisasi bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Terhadap bahan-bahan hukum yang terkumpul dilakukan klasifikasi secara matematis sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian.

D. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum (legal materials) yang diperoleh diolah dengan melakukan kategorisasi langkah pengklasifikasian bahan hukum secara selektif. Keseluruhan bahan hukum dikelompokkan berdasarkan kriteria yang cermat sesuai dengan perumusan masalah penelitian untuk dianalisis.

Analisis terhadap bahan-bahan hukum dilakukan dengan menggunakan pengkajian deskriptif-analitik. Pengkajian deskriptif-analitik tidak bermaksud

melakukan pengujian hipotesis maupun teori, melainkan menelaah konsep-konsep hukum yang mencakup pengertian hukum, norma hukum dan sistem hukum yang berkaitan dengan hukum agraria.¹⁸

¹⁸ Jan Gijssels & Mark Van Hoecke, *Wat is rechtstheorie ?*, Kluwer Rechtswetenschappen, Antwerpen, 1982, hal. 144 - 151.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Ketentuan dalam Undang-undang Dasar (UUD) 1945 yang menjadi dasar politik agraria nasional, adalah Pasal 33 ayat (3), yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan istilah resmi Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) diundangkan pada tanggal 24 September 1960 dalam LNRI tahun 1960 No. 104 - TLNRI No. 2043 merupakan penjabaran Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) nya, yaitu “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Perkataan “dikuasai” dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, bukanlah berarti “dimiliki”, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia, untuk pada tingkatan tertinggi:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara atas bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti terwujud kesejahteraan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Atas dasar ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA, wewenang hak menguasai dari Negara tersebut dapat dilimpahkan kepada Daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan UUPA dan peraturan yang lebih tinggi.

Ketentuan tentang kewenangan Negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa dijabarkan dalam Pasal 14 UUPA, yaitu:

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan (2), Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:
 - a. Untuk keperluan Negara;
 - b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
 - d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 - e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat 1 Pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan,

peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Sebagai penjelasan ketentuan Pasal 14 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi, dan pertambangan, maka Pemerintah dapat menetapkan wilayah-wilayah pusat pertumbuhan industri serta lokasi bagi pembangunan industri sesuai dengan tujuannya dalam rangka perwujudan Wawasan Nusantara. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 20 Undang-undang No. 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian, LNRI Tahun 1984 No. 22 - TLNRI No. 3274.

Pasal 14 UUPA dijabarkan oleh Undang-undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, LNRI Tahun 1992 No. 115 - TLNRI No. 3501. Dalam Undang-undang ini dinyatakan bahwa unsur-unsur dalam penataan ruang, meliputi perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Dalam penjelasan umum Undang-undang ini ditegaskan bahwa pelaksanaan pembangunan, baik di tingkat Pusat maupun di tingkat Daerah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Pelaksanaan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan diberikan rangsangan dalam bentuk perangkat yang bersifat insentif. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-undang No. 24 Tahun 1992, yaitu dalam pemanfaatan ruang dikembangkan perangkat yang bersifat insentif dan disinsentif dengan menghormati hak penduduk sebagai warga negara. Dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang ini dijelaskan bahwa yang dimaksud

dengan perangkat insentif adalah pengaturan yang bertujuan memberikan rangsangan terhadap kegiatan yang seiring dengan tujuan rencana tata ruang. Apabila dengan pengaturan akan diwujudkan insentif dalam rangka pengembangan pemanfaatan ruang, maka melalui pengaturan ini dapat diberikan kemudahan tertentu:

- a. di bidang ekonomi melalui tata cara pemberian kompensasi, imbalan, dan tata cara penyelenggaraan sewa ruang dan urun saham; atau
- b. di bidang fisik melalui pembangunan serta pengadaan sarana dan prasarana seperti jalan, listrik, air minum, telepon dan sebagainya untuk melayani pengembangan kawasan sesuai dengan rencana tata ruang.

Pasal 4 ayat (1) UUPA merupakan dasar hukum pemberian hak atas tanah sebagai pelaksanaan hak menguasai dari Negara atas tanah, yaitu "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi, air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang dibagi menjadi 3 kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.

Hak atas tanah ini meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang.

Macam hak atas tanah ini sampai sekarang belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini meliputi Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dalam Undang-undang No. 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing, LNRI Tahun 1967 No. 1 - TLNRI No. 2818 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 11 Tahun 1970, LNRI Tahun 1970 - TLNRI No. 2943. Dalam Pasal 14 Undang-undang No. 1 Tahun 1967 dinyatakan bahwa untuk keperluan perusahaan-perusahaan modal asing dapat diberikan tanah dengan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Undang-undang No. 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri, LNRI Tahun 1968 No. 33 - TLNRI No. 2853 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1970, LNRI Tahun 1970 No. 47 - TLNRI No. 2944 tidak diatur mengenai pemakaian tanah oleh perusahaan-perusahaan modal dalam negeri.

Hak-hak atas tanah yang berkaitan dengan penanaman modal sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yaitu:

1. Hak Guna Usaha

Dalam Pasal 28 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat

keadaan perusahaannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Hak Guna Usaha dapat dipunyai oleh perseorangan Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

2. Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Hak Guna Bangunan dapat dipunyai oleh perseorangan Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

3. Hak Pakai

Dalam Pasal 41 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan 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, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

UUPA tidak mengatur secara tegas berapa lama jangka waktu tertentu tersebut pada Hak Pakai.

Hak Pakai dapat dipunyai oleh perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan Warga Negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia), dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan diatur dengan peraturan perundang-undangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan disini adalah Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, LNRI Tahun 1996 No. 58 - TLNRI No. 3643. Sedangkan Hak Sewa Untuk Bangunan belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan.

.Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 diatur bahwa untuk kepentingan penanaman modal dapat diberikan tanah dengan status Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak pakai. Masing-masing hak atas tanah tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara. Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan. Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan

hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah lima hektar. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada perseorangan adalah duapulu lima hektar. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdaya guna di bidang yang bersangkutan.

Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Keputusan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pemberian Hak Guna Usaha wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai tanda bukti hak, kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertifikat hak atas tanah.

Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama tigapuluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama duapuluh lima tahun. Sesudah jangka Hak Guna Usaha dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang Hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:

- a. tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;

b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan

c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Usaha. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus, untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan. Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dan perincian pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Usaha yang bersangkutan.

Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk:

- a. membayar uang pemasukan kepada Negara;
- b. melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- c. mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;



- d. membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
- e. memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
- g. menyerahkan kembali tanah yang digunakan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
- h. menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan pengusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang bersangkutan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan.

2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Ketentuan

mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pemberian Hak Guna Bangunan didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama tigapuluh tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu paling lama duapuluh tahun. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang Hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:

- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan.

Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus, untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan. Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan perincian pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tigapuluh tahun. Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan ini dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk:

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu habis;
- e. menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

3. Hak Pakai

Hak Pakai dapat diberikan kepada:

- 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;
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.

Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertifikat hak atas tanah.

Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemberian Hak Pakai ini wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan dan mengikat kepada pihak ketiga sejak saat pendaftarannya. Ketentuan lain mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Pakai ini lebih lanjut diatur dengan Keputusan Presiden.

Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama duapuluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama duapuluh tahun, atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut.

Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.

Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada:

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional;
- c. Badan keagamaan dan badan sosial.

Hak Pakai atas tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Pakai.

Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus, untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan. Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai serta perincian pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai.



Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama duapuluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang lagi. Atas kesepakatan antara pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai ini dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Pemegang Hak Pakai berkewajiban untuk:

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut habis;
- e. menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Sebelum diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 terdapat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permenag Agraria/Kepala BPN) yang memberikan fasilitas dan jaminan atau perpanjangan dan

pembaharuan jangka waktu Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan bagi perusahaan penanaman modal. Peraturan tersebut adalah Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Penanaman Modal.

Dalam Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1993 diatur bahwa sebelum melakukan kegiatan perolehan tanah, perusahaan penanaman modal diwajibkan mendapatkan izin lokasi yang permohonannya diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Surat keputusan izin lokasi diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan sejak itu, perusahaan penanaman modal dapat memulai kegiatan perolehan tanah. Hak-hak atas tanah yang diperoleh perusahaan penanaman modal adalah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha. Dalam rangka perolehan tanah untuk usahanya, perusahaan penanaman modal mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, sedangkan Hak Guna Usaha permohonannya diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat.

Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1993 juga mengatur tentang pemberian jaminan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha kepada perusahaan penanaman modal. Hal ini dicantumkan dalam Pasal 8, yaitu Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun sedangkan Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tigapuluh lima) tahun, dan Pasal 9, yaitu Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, atas permohonan pemegang hak diberikan jaminan perpanjangan hak sepanjang tanahnya masih dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan dalam hal Hak Guna Bangunan tersebut diberikan untuk jangka waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun sedangkan Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 (duapuluh lima) tahun. Pembaharuan

Hak Guna Bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun, sedangkan Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tigapuluh lima) tahun bagi kegiatan-kegiatan ekonomi atau daerah-daerah tertentu yang akan ditetapkan lebih lanjut oleh Pemerintah.

Sebagai pelaksanaan dalam Permeneq Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1993, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Keputusan No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal. Dalam keputusan ini diatur tentang:

- a. Perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan izin lokasi dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak;
- b. Tata cara perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Usaha;
- c. Tata cara perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan;
- d. Pendaftaran perpanjangan atau pembaharuan hak dan penerbitan tanda bukti haknya.

Permeneq Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1993 disempurnakan oleh Permeneq Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi. Permeneq Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 memperluas pemberian izin lokasi bagi perusahaan, yaitu sebelum berlakunya peraturan ini, izin lokasi hanya diberikan kepada perusahaan yang berpenanaman modal, kemudian diperluas juga diberikan kepada perusahaan yang tidak berpenanaman modal. Izin lokasi bagi perusahaan merupakan kewajiban sebelum memperoleh tanah.

Menurut Pasal 1 angka 1 Permeneq Agraria/Kepala BPN dengan izin lokasi adalah lain yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Dalam Pasal 2 nya ditegaskan bahwa setiap perusahaan yang

telah memperoleh persetujuan penanaman modal wajib mempunyai izin lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal yang bersangkutan, kecuali:

- a. tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (inbreng) dari para pemegang saham,
- b. tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang,
- c. tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka melaksanakan usaha industri dalam suatu Kawasan Industri,
- d. tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut,
- e. tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin perluasan usaha sesuai ketentuan yang berlaku, sedangkan letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan,
- f. tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 Ha (duapuluh lima hektar) untuk usaha pertanian atau tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluhribu meter persegi) untuk usaha bukan pertanian, atau
- g. tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah-tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

Pasal 3 Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 menetapkan bahwa tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya.

Luas tanah yang dapat diberikan izin lokasi kepada perusahaan diatur dalam Pasal 4 Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999, yaitu:

(1) Izin lokasi dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai ketentuan yang berlaku untuk memperoleh tanah dengan luas tertentu sehingga apabila perusahaan tersebut berhasil membebaskan seluruh areal yang ditunjuk, maka luas penguasaan tanah oleh perusahaan tersebut dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group perusahaan dengannya tidak lebih dari luasan sebagai berikut:

a. Untuk usaha pengembangan perumahan dan permukiman

1) kawasan perumahan-perumahan	: 1 propinsi	: 400 Ha
	Seluruh Indonesia	: 4.000 Ha

2) kawasan resort-perhotelan	: 1 propinsi	: 200 Ha
	Seluruh Indonesia	: 2.000 Ha

b. Untuk usaha Kawasan Industri	: 1 propinsi	: 400 Ha
	Seluruh Indonesia	: 4.000 Ha

c. Untuk usaha perkebunan yang diusahakan dalam bentuk perkebunan besar dengan diberikan Hak Guna Usaha:

1) komoditas tebu	: 1 propinsi	: 60.000 Ha
	Seluruh Indonesia	: 150.000 Ha

2) komoditas lainnya	: 1 propinsi	: 20.000 Ha
	Seluruh Indonesia	: 100.000 Ha

d. Untuk usaha Tambak:

1) Di Pulau Jawa	: 1 propinsi	: 100 Ha
	Seluruh Jawa	: 1.000 Ha
2) Di luar Pulau Jawa	: 1 propinsi	: 200 Ha
	Seluruh luar P. Jawa	: 2.000 Ha

- (2) Khusus untuk Propinsi Daerah Tingkat I Irian Jaya maksimum luas penguasaan tanah adalah dua kali maksimum luas penguasaan tanah untuk satu Propinsi di luar Jawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
- (3) Untuk keperluan menentukan luas areal yang ditunjuk dalam Izin Lokasi perusahaan pemohon wajib menyampaikan pernyataan tertulis mengenai luas tanah yang sudah dikuasai olehnya dan perusahaan-perusahaan lain yang merupakan satu group dengannya.
- (4) Ketentuan di dalam pasal ini tidak berlaku untuk:
- Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (PERUM) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
 - Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Negara, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah;
 - Badan usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh masyarakat dalam rangka "go public".

Jangka waktu izin lokasi yang diberikan kepada perusahaan diatur dalam Pasal 5 Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999, yaitu:

- (1) Izin Lokasi diberikan untuk jangka waktu sebagai berikut:
- Izin Lokasi seluas sampai dengan 25 Ha: 1 (satu) tahun;
 - Izin Lokasi seluas lebih dari 25 Ha s/d 50 Ha: 2 (dua) tahun;
 - Izin Lokasi seluas lebih dari 50 Ha: 3 (tiga) tahun.
- (2) Perolehan tanah oleh pemegang Izin Lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu Izin Lokasi.

Dalam rangka mempercepat pertumbuhan industri, baik untuk memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun untuk ekspor dipandang perlu untuk mengatur perusahaan kawasan industri secara produktif dan efisien. Untuk itu diterbitkan Keputusan Presiden tentang Kawasan Industri. Keputusan Presiden tersebut adalah Keputusan Presiden No. 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri. Keputusan Presiden ini diubah dengan Keputusan Presiden No. 98 Tahun 1993 tentang Kawasan Industri. Dalam Keputusan Presiden ini diatur bahwa Kawasan Industri dikelola oleh perusahaan Kawasan Industri yang dapat berbentuk perusahaan dalam rangka penanaman modal. Kepada Perusahaan Kawasan Industri dapat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan Induk atas tanah. Hak Guna Bangunan Induk Kawasan Industri dapat dipecah menjadi Hak Guna Bangunan untuk masing-masing kapling yang dijual kepada Perusahaan Industri.

Sebagai pelaksanaan Keputusan Presiden No. 41 Tahun 1996, diterbitkan Permeneq Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1997 tentang Perolehan Izin Lokasi dan Hak Guna Bangunan bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri. Dalam Peraturan Menteri ini diatur bahwa kepada Perusahaan Kawasan Industri dapat diberikan Hak Guna Bangunan Induk Kawasan Industri untuk jangka waktu sekurang-kurangnya 20 (duapuluh) tahun dan selama-lamanya 30 (tigapuluh) tahun dengan disertai persetujuan untuk perpanjangan jangka waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun dan pembaharuan jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun.

Pejabat yang diberikan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai diatur dalam Permeneq Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Peraturan ini mencabut Peraturan Menteri Dalam negeri (Permendagri) No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Pejabat yang diberikan kewenangan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 8, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 Ha (duaratus hektar).

Berdasarkan Pasal 14 ayat (1), Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III.

2. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 4, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai:

- a. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (duaribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- b. Semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Berdasarkan Pasal 9, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 M2 (seratus limapuluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

Berdasarkan Pasal 14 ayat (1), Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III.

3. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 5, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai:

- a. Pemberian Hak Pakai atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha (dua hektar);
- b. Pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (duaribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- c. Semua pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Berdasarkan Pasal 10, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai:

- a. Pemberian Hak Pakai atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha (dua hektar);
- b. Pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 150.000 M2 (seratus limapuluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

Berdasarkan Pasal 14 ayat (1), Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah, perpanjangan jangka waktu, dan pembaharuan jangka waktu diatur dalam Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Permeneg Agraria/Kepala BPN ini mencabut Permendagri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara pemberian Hak Atas Tanah. Dalam Peraturan Menteri ini diberikan pengertian tentang:

- a. Pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, Perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas tanah Hak Pengelolaan (Pasal 1 angka 8)
- b. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir (Pasal 1 angka 9)
- c. Pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir.

Tata cara pemberian hak, perpanjangan hak, dan pembaharuan hak untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah, yang diatur dalam Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Hak Guna Usaha

Dalam hal pemberian hak, permohonan Hak Guna Usaha diajukan kepada Menteri Negara Agraria melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Kepala Kanwil BPN Propinsi menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon, atau keputusan pemberian haknya diterbitkan oleh Kepala BPN apabila tidak ada pelimpahan kewenangan kepada Kakanwil BPN Propinsi.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan.

Pembaharuan Hak Guna Usaha mulai berlaku sejak didaftarkannya keputusan pemberian Hak Guna Usaha di Kantor Pertanahan.

2. Hak Guna Bangunan

Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan kepada Menteri Negara Agraria melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pejabat yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan adalah Kepala Kantor Pertanahan bila terdapat pelimpahan kewenangan, atau keputusan pemberian haknya diterbitkan oleh Kakanwil BPN Propinsi bila tidak terdapat pelimpahan kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan dapat diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN bila tidak terdapat pelimpahan kewenangan kepada Kakanwil BPN Propinsi.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan.

Pembaharuan Hak Guna Bangunan mulai berlaku sejak didaftarkannya keputusan pemberian Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan.

3. Hak Pakai

Permohonan Hak Pakai diajukan kepada Menteri Negara Agraria melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pejabat yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai adalah Kepala Kantor Pertanahan bila terdapat pelimpahan kewenangan, atau keputusan pemberian haknya diterbitkan oleh Kakanwil BPN Propinsi bila tidak terdapat pelimpahan kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Keputusan pemberian Hak Pakai dapat diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN bila tidak terdapat pelimpahan kewenangan kepada Kakanwil BPN Propinsi.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak diberikan pembaharuan Hak Pakai di atas tanah yang sama.

Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu Hak Pakai mulai berlaku sejak berakhirnya hak yang bersangkutan.

Pembaharuan Hak Pakai mulai berlaku sejak didaftarkannya keputusan pemberian Hak Pakai di Kantor Pertanahan.

B. Pembahasan

Indonesia begitu juga negara-negara sedang berkembang yang lain perekonomiannya sedang dalam masa transisi dari perekonomian sosialis ke perekonomian yang berorientasi pada pasar. Sadar betul akan kelemahan-kelemahan hukum mereka, lemahnya hukum formil di negara-negara ini sebagian dapat digantikan oleh hukum informal yang ada. Namun hukum informal segera akan menemukan batas-batasnya. Dampaknya terhadap lahan perekonomian bisa sangat merugikan masalah-masalah terhambatnya upaya alih teknologi, ketidakpercayaan pihak investor. Karena itu diperlukan suatu sistem hukum formil yang dapat

berfungsi dengan baik, mendorong interaksi perekonomian yang secara jelas dan jernih mampu menunjukkan batasan-batasan hak dan pertanggungjawaban individual yang relevan dengan kebutuhan ekonomi pasar.⁶²

Dalam upaya pembaharuan hukum formil bidang hukum agraria perlu diperhatikan adanya keseimbangan antara tuntutan masuknya modal asing ke Indonesia dengan tetap mempertimbangkan/menghargai hak-hak rakyat yang telah ada. Salah satu hak yang pernah diberikan oleh Undang-undang Agraria Kolonial (*Agrarisch Wet*) yang ditujukan untuk memfasilitasi modal asing (luar negeri) masuk ke Indonesia adalah Hak *Erfpacht*. Pengembangan Hak *Erfpacht* menunjukkan fakta betapa menyedihkan nasib rakyat, karena harus tergusur kehidupan ekonomi politiknya dari tanah mereka sendiri. Dalam perkembangannya juga muncul kasus tanah Hak Guna Usaha yang berasal dari penetapan pemerintah, yang dimungkinkan oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Kasus-kasus muncul terutama dipengaruhi oleh kebijaksanaan atau politik agraria nasional yang ditujukan pada akumulasi modal melalui praktek-praktek Hak Menguasai Negara seperti yang difasilitasi oleh Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 ini Hak Guna Usaha ditetapkan pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara melalui mekanisme pelepasan hak dan pengeluaran wilayah usaha yang bisa diberikan oleh Hak Guna Usaha berdasarkan UUPA. Dalam praktek penetapan Hak Guna Usaha melalui mekanisme pelepasan hak justru didahului dengan paksaan dan klaim sepihak dari negara dan bukannya dengan transparansi, akuntabilitas dan peran serta masyarakat dalam pengambilan keputusan soal alokasi sumber-sumber agraria.

Masalah lain juga terjadi pada pola pengeluaran status kawasan hutan untuk alokasi Hak Guna Usaha. Penetapan Hak Guna Usaha dapat dipastikan menimbulkan konflik dengan masyarakat lokal, baik soal penguasaan maupun pengerjaan

tanahnya, selain itu penetapan Hak Guna Usaha kawasan hutan menimbulkan masalah lingkungan yang parah.

Politik agraria nasional berkaitan dengan kebijaksanaan ekonomi makro Indonesia yang mengintegrasikan Indonesia dengan Lembaga-lembaga pembangunan multilateral dan badan kewenangan Internasional. Hal ini juga berakibat memberi peluang penguasaan Hak Guna Usaha oleh modal asing untuk skala besar dan berjangka waktu panjang seperti termuat dalam Letter of Intent antara Dana Moneter Internasional (IMF) dengan pemerintah Indonesia pada tanggal 15 Januari 1988 yang lalu. Konstruksi masalah ini jelas menciptakan tatanan atau struktur agraria yang tidak adil dengan meninggalkan petani kecil yang berlahan sempit serta buruh tani pada posisi yang tidak menguntungkan. Terlihat disini ada perkembangan yang arahnya bertolak belakang antara jiwa dan semangat UUPA yang bersifat kerakyatan.

Menurut sifat dan tujuannya Hak Guna Usaha adalah hak yang waktunya terbatas, jangka waktunya 25 tahun atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang selama 25 tahun untuk keperluan perusahaan tanaman yang berumur panjang (Pasal 29 UUPA). Kalau Pasal 29 UUPA ini dikaitkan dengan Pasal 10 UUPA maka si pemegang Hak Guna Usaha memiliki kewajiban hukum untuk mengajukan sendiri tanah yang dikuasai. Hal ini berlaku bagi pemegang tanah Hak Guna Usaha, karena itu kalau dikaitkan Pasal 28 ayat (2) maka ketentuan Hak Guna Usaha tertutup bagi badan hukum yang tidak memiliki investasi yang layak dan teknik penguasaan yang tidak baik. Dalam UUPA ternyata pelanggaran atas hal di atas tidak diikuti dengan sanksi yang menuju hapusnya Hak Guna Usaha. Oleh karena itu hendaknya memperkuat bagian penjelasan Pasal-pasal Hak Guna Usaha dengan semangat kerakyatan sebagaimana diatur dalam UUPA. Memasukkan ketentuan pengerjaan sendiri secara aktif dan menghindari cara pemerasan, serta mengatur sanksi menuju hapusnya Hak Guna Usaha bagi pelanggaran syarat-syarat di atas.

Selain hal di atas kurangnya hukum yang mengatur soal batas maksimum dan minimum dari Hak Guna Usaha, yang karena itu kemudian menghasilkan “dikresi kekuasaan” sehingga masalah yang muncul adalah:

1. fasilitasi kekuasaan dengan mengutamakan hak menguasai negara terhadap pemilik modal lemah untuk menguasai Hak Guna Usaha dengan skala luas dan sangat lama, hal ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.
2. luasnya sampai ribuan hektar, tanah Hak Guna Usaha menimbulkan ketimpangan pemilikan dan penguasaan tanah semakin meluas dan melebar.

Berdasarkan kenyataan di atas maka kita harus segera merevisi kelemahan-kelemahan yang ada dalam hukum agraria kita. Kelemahan-kelemahan tersebut sangat tidak menguntungkan baik bagi investor maupun pemilik tanah kecil dan buruh tani.

Dalam upaya pembaharuan hukum formal ini terdapat dua kemungkinan sumber hukum yaitu home grown dan “hasil cangkokan” yang seluruh atau sebagian merupakan hasil adopsi dari perundang-undangan negara-negara yang ekonomi pasarnya sudah maju.¹⁹

Cara seperti ini dikenal dengan strategi switch-points²⁰ yaitu dengan cara mengadopsi hukum negara-negara maju atau Modal Laws hasil rancangan badan-badan internasional atau meratifikasi konvensi-konvensi internasional. Dengan strategi ini maka waktu yang dibutuhkan tidak terlalu lama dan biaya murah. Di samping itu norma-norma atau kondisi-kondisi yang dihasilkan lebih mempunyai nilai-nilai yang universal.

Kegiatan mengadopsi hukum secara langsung sebenarnya telah dilakukan oleh negara-negara ASEAN termasuk Indonesia, Afrika, Amerika Latin dan negara-

¹⁹ Ceryl W. Gray, *op.cit*, hal. 5

²⁰ J. Sudarsono, *op.cit*, hal. 192

negara Eropa sendiri banyak meresepsi hukum-hukum Amerika. Dalam beberapa hal Kanada juga melakukan hal yang sama.²¹

Di negara-negara ASEAN termasuk Indonesia dikenal tiga macam hukum, yaitu:²²

- Hukum Asli (Indegenous Law)
- Hukum Impor (Imported Law)
- Hukum Pembangunan (Development Law)

Hukum impor yang dimaksud disini ialah hukum kolonial yang berlakunya di wilayah koloninya. Berarti bukan hukum Belanda yang berlakunya di Indonesia berdasar atas konkordansi pada masa pra kemerdekaan dan masih berlaku sampai sekarang dalam rangka mengisi kevakuman hukum. Ini dapat diartikan bahwa pemakaian hukum impor sudah pernah dilakukan di negara kita. Pada negara-negara maju pengadopsian hukum-hukum negara-negara maju (Model Laws) atau ratifikasi konvensi-konvensi internasional pada saat ini hendaknya dilakukan dalam rangka mereformasi hukum-hukum impor yang sudah absolute dan menciptakan hukum baru yang belum ada/belum dikenal.

Akan tetapi pengalaman beberapa negara ternyata pengadopsian hukum impor akan menimbulkan distorsi-distorsi sebagai berikut:

1. Kehadiran hukum impor mungkin menimbulkan munculnya distorsi ekonomi artinya akan terjadi penyimpangan-penyimpangan dari tolok ukur sistem ekonomi Indonesia sebagaimana yang tertuang dalam UUD 1945.
2. Sistem politik negara kita berbeda dengan sistem politik negara-negara asal hukum impor.
3. Nilai-nilai yang melandasi hukum impor jelas berbeda dengan nilai filosofis yang ada di negara kita. Hukum impor pada umumnya di dominasi oleh hukum-hukum

²¹ W. Wiegand, *op.cit*, hal. 219

²² N. Yasuda, *op.cit*, hal. 145

ekonomi yang berlandaskan filosofi kapitalisme atau individualisme, sedang hukum kita di dominasi oleh nilai-nilai sosialisme.

4. Pengadopsian hukum asing menjadi hukum nasional akan berarti bertentangan dengan keinginan kita untuk terbebas dari hukum kolonial.

Dengan demikian berarti bahwa hukum-hukum asing tidak selalu sesuai untuk negara kita. Walaupun demikian yang penting adalah bagaimana kita mengendalikan akses-akses yang mungkin timbul dengan diberlakukannya hukum-hukum asing tersebut yang instrumen pengendaliannya sebenarnya juga ada pada hukum-hukum impor sendiri. Misal : Undang-undang Anti Trust atau Undang-undang Anti Monopoli atau Undang-undang Persaingan, Undang-undang Perlindungan Konsumen dll.

Dengan begitu jika strategi menghadapi hal-hal tersebut dilakukan maka hendaknya satu paket. Artinya mengadopsi hukum ekonomi bukan hanya hukum-hukum yang mendorong daya saing di pasar global yang sekaligus juga mendongkrak pertumbuhan ekonomi, tetapi juga harus disertai hukum-hukum yang akan mengendalikan akses-aksesnya.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Kedudukan negara yang dominan dengan dalih Hak Menguasai Negara telah dimanfaatkan oleh Orde Baru mengejar pertumbuhan ekonomi dalam bentuk usaha-usaha peningkatan produktivitas tanpa memberi rakyat peran yang memadai untuk berpartisipasi dalam penguasaan, peruntukan, pengelolaan, dan pemanfaatan sumber-sumber agraria itu, serta untuk menikmati hasilnya.

Hal ini disebabkan pada masa Orde Baru telah terjadi konflik agraria. Pada awalnya konflik agraria tersebut terjadi lewat UU No. 5 Tahun 1967 (UU tentang Pokok Kehutanan), UU No. 11 Tahun 1967 (UU tentang Pertambangan), UU No. 1 Tahun 1967 yang telah diubah dengan UU No. 11 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Asing, dan UU No. 6 Tahun 1968 yang diubah dengan UU No. 12 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri. Konflik agraria ini terjadi karena walaupun Orde Baru mempromosikan kapitalisme akan tetapi bersifat diskriminatif yang membedakan investor asal investasi, disisi lain Indonesia telah meratifikasi perjanjian WTO dengan undang-undang yang memberikan landasan hukum konkrit bagi partisipasi Indonesia dalam pergaulan perdagangan Internasional. Dengan demikian mengharuskan Indonesia untuk menyelaraskan substansi perundang-undangannya di bidang ekonomi dengan semua perjanjian WTO.

Dalam hal upaya menarik para investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia, maka telah dikeluarkanlah beberapa peraturan perundangan yang memberikan kemudahan bagi investor untuk menanamkan modalnya. Hanya saja peraturan perundangan yang ada masih perlu perubahan-perubahan yang cukup mendasar. Dalam upaya pembaharuan hukum formil bidang hukum agraria perlu diperhatikan adanya keseimbangan antara tuntutan masuknya modal asing ke

Indonesia dengan tetap memperhatikan/menghormati hak-hak rakyat yang telah ada. Hal ini perlu dicermati mengingat telah terjadi perkembangan yang arahnya bertolak belakang antara jiwa dan semangat UUPA yang bersifat kerakyatan. Praktek selama ini berdasarkan Hak Menguasai Negara, negara memiliki kewenangan yang luas dalam memfasilitasi pengusaha untuk penguasaan tanah pertanian dalam skala yang cukup luas dan dalam jangka waktu yang panjang di satu sisi bagi negara untuk menghilangkan faktor sejarah pemilikan dan penguasaan tanah dengan atas nama hukum.

B. Saran

Pengaturan hukum di bidang investasi yang menyangkut pemberian hak atas tanah perlu mendapat perhatian yang cukup besar dari pemerintah, karena pengaturan bidang investasi sangat mempengaruhi laju pertumbuhan industri dalam negeri. Persaingan akan mendorong setiap efisiensi dengan tetap memperhatikan produktifitas produk-produk unggul. Oleh karena itu negara hendaknya cenderung berupaya memberikan fasilitas dari insentif. Salah satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan membatasi kewajiban dari investasi dan melalui kemudahan prosedur perizinan atau pengaturan hak-hak atas tanah yang dapat menjamin kelangsungan usaha para investor. Agar pemberian hak atas tanah tidak melanggar kepentingan rakyat untuk menikmati sumber-sumber agraria perlu pengaturan yang jelas tentang batas minimum dan maksimum serta lamanya hak itu diberikan sesuai dengan kenyataan dan kepentingan rakyat petani. Perubahan tersebut harus memberikan arah yang jeli bagi pengaturan lebih lanjut dalam bentuk peraturan perundangan pelaksanaannya, jelas ini memungkinkan untuk diadakan kontrol secara "internal" terhadap Hak Menguasai Negara.



DAFTAR BACAAN

- Abd. Hakim Garuda Nusantara, *Politik Hukum Indonesia*, Yayasan LBH Indonesia, 1998
- Cerryl W. Gray, *Reforming Legal System in Developing and Transition Countries*, Finance and Development, September, 1977
- Friedman, *The State and The Rule of Law in A Mised Economy*, Steven and Sons, London, 1971
- Head, John W., *Pengantar Hukum Ekonomi*, ELIPS, Jakarta, 1997
- Ifdhal Kasim dan Endang S., "Kebijakan Pertanahan Orde Baru", dalam *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997.
- Jan Gijssels & Mark Van Hoecke, *Wat is rechtstheorie ?*, Kluwer Rechtswetenschappen, Antwerpen, 1982
- J.J.H. Bruggink, *Rechtsreflecties: grondhegrippen uit de rechtstheorie*, Kluwer - Deventer, 1993
- J. Sudarsono, *Politik Ekonomi dan Strategi*, PT. Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, 1995
- Mansour Fakhri, Reformasi Agraria Era Globalisasi, dalam *Reformasi Agraria*, FEUI, 1997
- Muhammad Yamin, *Perubahan Undang-undang Dasar Republik Indonesia*, Jakarta, tanpa tahun
- Norman S. Pakpahan, Pengaruh Perjanjian WTO Pada Pembentukan Hukum Ekonomi Nasional, dalam *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 3, 1998.
- N. Yasuda, *Law and Development in ASEAN Countries*, ASEAN Economic Bulletin, Vol. 10. No. 2. 1993
- Pearson, Margareth M., *Joint Ventur in the People's of China*, Princenton University Press, Princenton New Jersey, 1991
- Stanley, Eugene, *The Rule of The State in Economic Development nad Myron (Ed), Modernization: The Dynamics of Growth*, Voice of America Forum Lectures, 1966
- Subramaniam. Arjunan dan Shook Lin Et Bok, *Foreign investments in Malaysia: Inventives and Taxon*, Asian Commercial Law Review, Vol. 1. 1995
- Wendy Horcourt, "Globalization of The Economy", An Internasional Gender Perspective dalam *Focus of Gender*, Vol. 2 No. 3, 1994.



W. Wiegand, *The Reception of American Law in Europe*, *The American Journal of Comparative Law*, vol.-39, 1991

PAMERAN

01 JUN 2006

