

TESIS

PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN INVESTASI PADA ERA OTONOMI DAERAH

TMK 89106

Kar
P



OLEH :

RETNO DEWI KARTIKA, S.H.
NIM : 030310362 N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

**MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
UNTUK KEPENTINGAN INVESTASI
PADA ERA OTONOMI DAERAH**

TESIS

**Diajukan untuk memperoleh gelar Magister
Dalam Program Studi Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



OLEH :

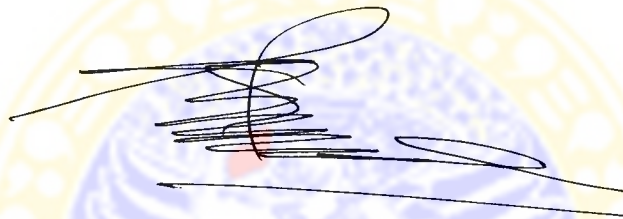
**RETNO DEWI KARTIKA, S.H.
NIM : 030310362 N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui oleh Dosen Pembimbing Tesis

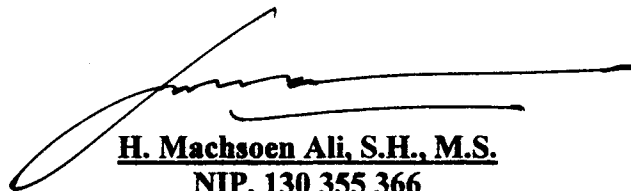
Dosen Pembimbing Tesis



Eman Ramelan, S.H., M.S.
NIP. 131 286 715

Mengetahui

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



H. Machsoen Ali, S.H., M.S.
NIP. 130 355 366

LEMBAR PANITIA PENGUJI

Tesis ini telah diuji Panitia Penguji Tesis pada :

Hari / Tanggal : Selasa / 25 Juli 2006
Pukul : 09.00 WIB
Tempat : Magister Hukum Bisnis (Ruang 110)

PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua : Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S.
Anggota : 1. Urip Santoso, S.H., M.H.
2. Eman Ramelan, S.H., M.S.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas curahan nikmat dan hidayah-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan kewajiban akademik ini, kendatipun dalam bentuk dan isinya yang masih jauh dari sempurna. Tesis ini berjudul “ Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah” merupakan karya tulis ilmiah yang dijadikan salah satu syarat untuk mencapai Sarjana Strata 2 (S-2) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya

Banyak dinamika yang dilalui selama penulis menyusun tesis ini. Setidaknya tantangan yang dihadapi bisa terobati dari uluran tangan semua pihak. Pada kesempatan ini, dengan rasa tulus penulis menyampaikan penghormatan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat:

1. Rektor Universitas Airlangga Surabaya Prof. Dr. Med. dr. Puruhito, Sp.B. TKU dan Ketua Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat mengikuti pendidikan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
2. Bapak Eman Ramelan, S.H., M.S. selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran dan ketulusan membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan naskah tesis ini.
3. Seluruh Staf Tenaga Akademik serta Staf Administrasi Fakultas Hukum Airlangga yang telah membantu penulis selama belajar.
4. Tim Penguji Tesis yang berkenan menguji serta memberikan arahan untuk penyempurnaan tesis ini.
5. Ibu Liliek Askaboel, Mama Lies Soewignjo dan Papa Soewignjo, atas do'a dan support yang tiada hentinya demi suksesnya penyusunan tesis ini.

6. Lebih khusus kepada suamiku tersayang Mustiono dan anak-anakku Mustika Suri Nirmala dan Aryo Dwi Priambada yang telah memberikan dukungan moril dalam menyelesaikan studi hingga terselesainya tesis ini.
7. Ibu L. Ellyati Soesanto yang telah berjasa membantu dan teman-teman sekantor atas kerjasamanya yang sungguh sangat terkesan.
8. Keluarga besar tercinta, Mbak sekeluarga, Adik, Mbah Ti, Mbah Kung, terima kasih yang mendalam atas dukungan yang diberikan selama ini dan tiada henti-hentinya memotivasi.
9. Kepada mereka yang telah berjasa membantu namun tak dapat disebutkan satu per satu, bukan berarti terabaikan dan dari lubuk hati paling dalam penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan waktu, akses maupun pengetahuan penulis tentang topik yang diangkat. Oleh karenanya penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan tesis ini .

Surabaya, Juli 2006

Penulis

ABSTRAK

Pada masa reformasi timbul tuntutan terkait dengan bidang pertanahan, bahwa kewenangan Pemerintah Pusat terhadap administrasi pertanahan di daerah agar dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah. Dalam pelaksanaan otonomi daerah, yang mana memberikan kewenangan otonomi luas, nyata, dan bertanggung jawab kepada Pemerintah Daerah dengan maksud untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, maka pengelolaan sumber daya alam setempat adalah sesuatu yang wajar. Kegiatan investasi di daerah diharapkan mampu membangkitkan kembali perekonomian Indonesia yang sempat terpuruk karena krisis moneter yang berkepanjangan. Oleh sebab itu kiranya perlu dikaji perihal peran Pemerintah Daerah dalam proses perolehan hak atas tanah untuk kepentingan investasi, serta mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi iklim investasi yang kondusif.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statuta approach*) yaitu pendekatan dalam penelitian hukum yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaan lainnya yang terkait dengan permasalahannya. Pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan atau studi dokumen dimaksudkan untuk mendapatkan landasan-landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para pakar hukum serta untuk mendapatkan informasi yang tepat dalam bentuk ketentuan yang formal. Selanjutnya dilakukan analisis dalam bentuk deskriptif yang berupa penjelasan-penjelasan terhadap norma-norma hukumnya

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemerintah Daerah berperan mengarahkan dan mengendalikan perusahaan penanam modal dalam memperoleh tanah berdasarkan pertimbangan aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah. Untuk itu Izin Lokasi dimaksudkan untuk menentukan tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku memang diperuntukkan bagi kegiatan penanaman modal. Dalam rapat koordinasi dan konsultasi antara pihak penanam modal dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang akan ditunjuk dalam Izin Lokasi, Pemerintah Daerah bertindak selaku pengawas dan fasilitator.

Untuk mengoptimalkan kegiatan penanaman modal, terlebih dahulu harus dipersiapkan situasi daerah yang kondusif, yaitu terkait dengan faktor kewenangan Pemerintah Daerah faktor keuangan daerah; faktor partisipasi masyarakat; dan faktor manajemen pembangunan. Khusus terkait dengan upaya menciptakan iklim investasi yang kondusif, maka Pemerintah Daerah harus memperhatikan masalah risiko menanam modal yang meliputi stabilitas politik dan keamanan, aspek kebijaksanaan, aspek ekonomi dan aspek neraca pembayaran dan hutang luar negeri; transparansi dan kepastian hukum; dan adanya jaminan investasi.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Panitia Penguji..	iii
Kata Pengantar	iv
Abstrak	vi
Daftar Isi	vii
BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan Masalah	5
3. Tujuan Penelitian	5
4. Tinjauan Pustaka	5
5. Metode Penelitian	12
5.1. Pendekatan Masalah	12
5.2. Bahan Hukum	13
5.3. Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	15
5.4. Analisis Bahan Hukum	15
6. Pertanggungjawaban Sistematika	16
BAB II PERANAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PROSES PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN INVESTASI PADA ERA OTONOMI DAERAH	
	18

1. Investasi Dalam Otonomi Daerah	18
2. Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKMD)	21
3. Proses Penerbitan Perijinan Bidang Pertanahan	24
5. Perolehan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Investasi Khususnya Dalam Pendirian Perseroan Terbatas	32
BAB III FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI IKLIM INVESTASI YANG KONDUSIF	
1. Kebijakan Investasi Nasional	41
2. Faktor-Faktor Yang Mendukung Iklim Investasi Yang Kondusif ...	55
BAB IV PENUTUP	65
1. Kesimpulan	65
2. Saran	66
DAFTAR BACAAN	

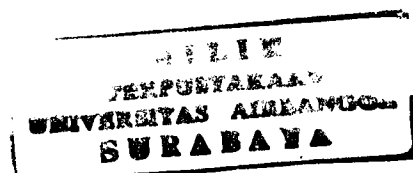
BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang utama dalam kehidupan manusia. Menguasai tanah dapat berarti mempunyai modal, simpanan. Pada masyarakat yang termasuk kelompok masyarakat agraria, tanah sangat berarti dalam menentukan status sosial seseorang. Pola penguasaan tanah yang telah menyatu dengan pola hidup masyarakat dan lebih lanjut melahirkan aturan-aturan yang dipatuhi oleh masyarakat tersebut, menuntut penyelenggaraan negara dalam mengatur kehidupan bernegara untuk memperhatikan hal tersebut.

Selama ini dengan pertimbangan efisiensi dan mendorong investor, maka keputusan pemberian izin penggunaan tanah untuk investasi yang besar dilaksanakan secara sentralistik dan cenderung mendekte daerah. Pengadaan tanah untuk pembangunan dilakukan dengan berlindung pada perangkat hukum yang menyangkut kepentingan umum dan peningkatan nilai ekonomis tanah. Alasan yang sering digunakan untuk menekan agar masyarakat mau melepaskan tanahnya adalah demi pembangunan nasional yang bertujuan meningkatkan



kesejahteraan masyarakat Indonesia pada umumnya dan khususnya untuk masyarakat setempat.

Menghadapi hal ini adakalanya masyarakat mempertahankan hukum adatnya atas tanah yang berarti menentang kegiatan pembangunan. Namun adakalanya masyarakat menyadari arti pentingnya pembangunan, maka dengan segala konsekuensinya masyarakat sekitar lokasi pembangunan dan/atau yang memiliki hak atas tanah di daerah yang bersangkutan harus merelakan untuk melepaskan hak tanahnya. Sungguh ironis jika masyarakat menganggap bahwa mereka telah dijadikan penonton dari keberhasilan pembangunan, seperti yang saat ini dituntut oleh masyarakat hukum adat di Stabat, Sumatera Utara, masyarakat di Riau, dan di daerah-daerah lainnya. Konflik-konflik yang selama ini terjadi dengan sangat besarnya kewenangan Pemerintah pusat, menyebabkan Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat merasa dikesampingkan.

Pembahasan dan publikasi terhadap pernyataan-pernyataan dan tuduhan demikian tidak dilakukan secara seimbang. Yang lebih mengemuka adalah pernyataan para investor dan pengambil kebijakan, sementara suara dari masyarakat seperti dinafikan. Keadaan tersebut berlangsung sampai masa awal reformasi. Pada masa reformasi masyarakat menuntut agar haknya atas tanah dikembalikan; daerah menuntut otonomi dilaksanakan secara murni, dan beberapa daerah menuntut terpisah dari Indonesia. Tuntutan tersebut tidak hanya

menyebabkan bertambah parahnya masalah pertanahan, tetapi juga menimbulkan “lebel” baru bagi masyarakat hukum adat, yaitu masyarakat yang mau menang sendiri dan tidak mau mengerti hukum (negara) dan tidak mau mengerti sulitnya membangun suatu usaha, bahkan ada juga tuduhan bahwa masyarakat telah diperalat oleh pihak-pihak tertentu untuk mengambil keuntungan.

Tuntutan demikian menyebabkan berkembangnya pendapat yang mengandung “tuduhan” bahwa adanya ketidakjelasan dalam hukum tanah bila berinvestasi di Indonesia. Terkadang timbul kesan pesimis dan menuding di beberapa kalangan masyarakat pebisnis, yang menyatakan bahwa masyarakat Indonesia mempunyai perangkat hukum yang buruk dan tak mendukung dalam perekonomian era globalisasi.

Pada masa reformasi, dalam bidang pertanahan timbul tuntutan agar semua kewenangan Pemerintah Pusat diserahkan sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat. Namun demikian perlu mendapat perhatian bahwasannya keberadaan masyarakat hukum adat menunjukkan adanya pluralis. Untuk menghindari tudingan tersebut, pada masa pemerintah reformasi, Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Otonomi Daerah yang sudah merupakan tuntutan yang tidak dapat ditawar lagi pelaksanaannya, semula didasarkan pada ketentuan

Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang selanjutnya diganti dengan Undang-Undang No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. Pelaksanaan Otonomi Daerah dalam bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 adalah merupakan salah satu urusan wajib yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi. Di samping itu Pemerintah Daerah Provinsi juga mempunyai kewenangan dalam hal pelayanan administrasi penanaman modal termasuk lintas Kabupaten/Kota (Pasal 13 ayat (1) huruf n – nya). Sedangkan dalam Pasal 14 ayat (1) huruf k-nya, bahwa pelayanan pertanahan adalah salah satu urusan wajib yang menjadi kewenangan Pemerintahan Daerah untuk Kabupaten/Kota merupakan urusan yang berskala Kabupaten/Kota, dalam bentuk pemberian ijin-ijin antara lain pemberian ijin lokasi. Begitu juga Pemerintah Daerah untuk Kabupaten/Kota mempunyai kewenangan untuk pelayanan administrasi penanaman modal (Pasal 14 ayat (1) huruf n-nya). Ditetapkannya kewenangan Pemerintah Daerah yang terkait dengan perihal pelayanan pertanahan dan pelayanan admistrasi penanaman modal telah membawa harapan besar bagi masyarakat daerah , yaitu terkait dengan peningkatan kesejahteraan masyarakat setempat.

Memperhatikan uraian latar belakang tersebut di atas, maka penelitian hukum ini diadakan dengan memilih judul :

“Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah”

2. Rumusan Masalah

1. Apakah peran Pemerintah Daerah dalam proses perolehan hak atas tanah untuk kepentingan investasi pada era otonomi daerah ?
2. Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi iklim investasi yang kondusif?

3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat mencapai tujuan sebagai berikut :

- Untuk mengetahui dan menganalisa peran Pemerintah Daerah dalam menjalankan kewenangannya yang terkait dengan proses perolehan hak atas tanah untuk kepentingan investasi pada era otonomi daerah.
- Untuk mengetahui dan menganalisa faktor-faktor yang dapat mempengaruhi iklim investasi yang kondusif.

4. Tinjauan Pustaka

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana termaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut keperluan dan peruntukannya. Menurut penjelasan Pasal 4 UUPA, yang dimaksud dengan “tanah” ialah permukaan bumi, maka hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedang apa yang

terkandung di dalamnya tidak termasuk dihaki oleh perseorangan.¹ Sebagai konsekuensinya, maka antara orang atau badan hukum itu terjalin suatu hubungan hukum sehingga dapatlah dilakukan perbuatan-perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak yang lainnya.

Hak-hak perorangan (Pasal 16 ayat (1) UUPA), dapat dibedakan:

- Bersifat tetap yaitu meliputi : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- Bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA, yang meliputi : Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang , dan Hak Sewa Untuk Usaha Pertanian.

Pada dasarnya penanaman modal (investasi) dimaksudkan sebagai kegiatan yang dilakukan baik oleh orang pribadi (*natural person*) maupun badan hukum (*juridical person*) dalam upaya untuk meningkatkan dan atau mempertahankan nilai modalnya baik yang berbentuk uang tunai (*cash money*), peralatan (*equipment*), aset tak bergerak, hak atas kekayaan intelektual maupun keahlian.²

¹Sudargo Gautama, *Tafsiran UUPA (1960) Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Citra Aditya Abadi, Bandung, 1997, hal. 88.

² IBR Supancana, *Kebijakan dan Pengaturan Investasi Di Indonesia*, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, hal. 5

Di Indonesia berlaku Undang-Undang No. 1 Tahun 1967 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Asing (selanjutnya ditulis UUPMA). Menurut Pasal 1 UUPMA, pengertian penanaman modal asing hanya meliputi penanaman modal asing secara langsung yang dilakukan menurut ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini dan yang digunakan untuk menjalankan perusahaan di Indonesia. Sedangkan Pasal 2 UUPMA mengatakan bahwa pengertian modal asing dalam Undang-Undang ini adalah :

- a. Alat pembayaran luar negeri yang tidak merupakan bagian dari kekayaan devisa Indonesia, yang dengan persetujuan pemerintah digunakan untuk pembiayaan perusahaan Indonesia.
- b. Alat-alat untuk perusahaan termasuk penemuan-penemuan dari milik orang asing dan bahan-bahan yang dimasukkan dari luar ke dalam wilayah Indonesia selama alat-alat tersebut tidak dibiayai dari kekayaan devisa Indonesia.
- c. Bagian dari hasil perusahaan yang berdasarkan Undang-Undang ini diperkenankan ditransfer, tetapi dipergunakan untuk membiayai perusahaan di Indonesia.

Sedangkan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) diatur dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 1968 yang kemudian telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1970. Modal dalam

negeri adalah bagian dari kekayaan masyarakat Indonesia, termasuk hak-hak dan barang-barang yang dimiliki oleh negara dan swasta nasional atau swasta asing yang berdomisili di Indonesia, yang disediakan guna menjalankan suatu usaha sepanjang modal tersebut tidak diatur oleh ketentuan Pasal 2 UUPMA. Pihak swasta yang memiliki modal dalam negeri dapat berupa perseorangan dan/atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia (Pasal 1 PMDN).

Kegiatan penanaman modal pada dasarnya dapat diklasifikasikan atas 2 (dua) macam yaitu :

- Penanaman modal langsung (*Direct Investment*) atau penanaman modal jangka panjang. Dalam hal ini penanaman modal dilakukan baik berupa mendirikan perusahaan patungan (*joint venture company*) dengan mitra lokal, dengan melakukan kerjasama operasi (*joint operation scheme*) tanpa membentuk perusahaan baru, dengan mengkonversikan pinjaman menjadi penyertaan mayoritas dalam perusahaan lokal dengan memberikan bantuan teknis, manajemen maupun lisensi.
- Penanaman modal tidak langsung (*indirect investment*) atau penanaman modal jangka pendek. Penanaman modal ini meliputi kegiatan transaksi di pasar modal dan di pasar uang.

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 (Pasal 14 UUPMA). Sesuai dengan ketentuan Pasal 35 UUPA (Hak Guna Bangunan, Pasal 28 UUPA (Hak Guna Usaha), dan Pasal 41 UUPA (Hak Pakai) maka jangka waktu penggunaan hak atas tanah untuk perusahaan PMA adalah :

- 30 (tiga puluh tahun) untuk Hak Guna Bangunan, dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun;
- 25 (dua puluh lima) tahun untuk Hak Guna Usaha, dan dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun;
- Jangka waktu untuk Hak Pakai diberikan menurut keperluan, dengan memperhatikan pembatasan jangka waktu bagi Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.³

Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang selanjutnya diganti dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah telah terjadi pemindahan kewenangan yang biasanya ditangani Pemerintah Pusat ke Daerah. Konsekwensinya beban kelembagaan, personil, peralatan dan keuangan pemerintah pusat dialihkan ke daerah, kecuali beberapa pekerjaan meliputi hukum, pertahanan/keamanan, agama, keuangan dan hubungan luar negeri

³ *Ibid.*, hal.297.

masih menjadi kewenangan pusat dan sebagai indikasi Indonesia sebagai sebuah negara.⁴

Menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 dinyatakan bahwa Otonomi Daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban Daerah Otonomi untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Untuk menyelenggarakan otonomi daerah diperlukan kewenangan dan kemampuan menggali sumber keuangan sendiri yang diperoleh dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri. Ini berarti harus ada keseimbangan pemberian otonomi, yaitu antara tugas dan tanggung jawab yang diserahkan kepada daerah dengan aspek pendanaannya.

Dalam penyelenggaraan pemerintah daerah dilandasi oleh prinsip-prinsip otonomi daerah yang meliputi :

- 1) Pelaksanaan pemantapan otonomi kepada daerah harus menunjang aspirasi perjuangan rakyat;
- 2). Pemantapan otonomi kepada daerah harus merupakan otonomi yang nyata dan bertanggung jawab;
- 3). Asas desentralisasi dilaksanakan bersama-sama dengan asas dekonsentrasi; dengan memberikan kemungkinan pula bagi pelaksanaan asas tugas pembantuan;

⁴ *Otonomi Daerah dan Penyerahan P3D*, Anggaran Edisi No.77 Th.2001, hal.15.

- 4). Pemantapan otonomi kepada daerah mengutamakan aspek keserasian dengan tujuan di samping aspek pendemokrasian; dan
- 5). Tujuan pemantapan otonomi kepada daerah adalah untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintah di daerah , terutama dalam pelaksanaan pembangunan dan layanan kepada masyarakat serta untuk meningkatkan pembinaan kestabilan politik dan kesatuan bangsa.

Asas dekonsentrasi yang dimaksudkan adalah :

- Pelimpahan wewenang pemerintahan dari pemerintah pusat kepada perangkat daerah.
- Pemerintahan propinsi sebagai wilayah administrasi dan pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada Gubernur.⁵

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k Undang-Undang No. 32 Tahun 2004, bahwa pelayanan pertanahan termasuk lintas kabupaten/kota adalah merupakan salah satu urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintah daerah provinsi. Terkait dengan penanaman modal, maka pemerintah daerah provinsi mempunyai kewenangan terhadap pelayanan administrasi penanaman modal termasuk lintas Kabupaten/Kota. Adapun kewenangan sebagaimana ditetapkan pada Pasal 13 ayat (1) huruf a, b, c, d, h, j, k, dan m Undang-Undang No. 32

⁵ *Ibid.*, hal.7.

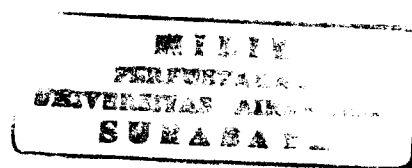
Tahun 2004 sangat penting perannya dalam menunjang kegiatan investasi.

Sedangkan kewenangan pemerintah daerah untuk Kabupaten/Kota perihal pertanahan ditetapkan dalam Pasal 14 ayat (1) huruf k Undang-Undang No.32 Tahun 2004. Dalam hal menyangkut penanaman modal, maka pemerintah daerah Kabupaten/Kota mempunyai kewenangan untuk pelayanan administrasi penanaman modal (Pasal 14 huruf n). Meskipun demikian kewenangan lain yang terkait dengan kegiatan penanaman modal dan harus mendukungnya antara lain adalah kewenangan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 14 ayat (1) huruf a, b, c, d, h, j, k, dan m Undang- Undang No. 32 Tahun 2004. Sebelumnya kewenangan di bidang pertanahan yang menyangkut pemberian ijin lokasi dan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan diatur pula dalam Pasal 2 ayat (2) Keputusan Presiden RI No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.

5. Metode Penelitian

5.1. Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian hukum. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statuta approach*) yaitu pendekatan dalam penelitian hukum yang didasarkan



pada peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaan lainnya yang terkait dengan peranan Pemerintah Daerah dalam proses perolehan dan perijinan hak atas tanah untuk kepentingan investasi. Selain itu ditekankan pula dalam mengkaji faktor-faktor yang dapat mempengaruhi iklim investasi yang kondusif.

5.2. Bahan Hukum

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- Undang-Undang Dasar 1945;
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Ketetapan MPR Nomor XV/MPR/1998 tentang Penyelenggaraan Otonomi Daerah, Pengaturan, Pembagian Dan Pemanfaatan Sumber Daya Nasional Yang Berkeadilan;
- Undang-Undang No. 1 Tahun 1967 Jo Undang-Undang No. 11 Tahun 1970 Tentang Penanaman Modal Asing;
- Undang-Undang No. 6 Tahun 1968 Jo Undang-Undang No. 12 Tahun 1970 Tentang Penanaman Modal Dalam Negeri;
- Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah, yang telah diganti dengan Undang-Undang No. 32 Tahun 2004;

- Undang-Undang No. 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah;
- Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 116 Tahun 1998 tentang Perubahan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1980 tentang Pembentukan Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah;
- Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 110 Tahun 2001 tentang Unit Organisasi Dan Tugas Eselon I Lembaga Pemerintah Non Departemen;
- Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 5 Tahun 2002 tentang Perubahan Atas Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 110 Tahun 2001 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Lembaga Pemerintah Non Departemen;
- Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 32 Tahun 2003 tentang Perubahan Atas Keputusan Presiden No. 110 Tahun 2001 tentang Unit Organisasi Dan Tugas eselon I Lembaga pemerintah Non Departemen Sebagaimana Telah Beberapa Kali Diubah terakhir Dengan Keputusan Presiden No. 48 Tahun 2002;
- Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan;
- Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;
- Keputusan Menteri Agama Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Hak Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku literatur hukum, karya ilmiah, bahan-bahan dokumentasi dan jurnal hukum yang terkait dengan kegiatan investasi, pertanahan dan pelaksanaan otonomi daerah.

5.3. Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam hal dilakukan dengan studi kepustakaan atau studi dokumen, yaitu untuk mendapatkan landasan-landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para pakar hukum serta untuk mendapatkan informasi yang tepat dalam bentuk ketentuan yang formal terkait dengan hal pertanahan, investasi dan otonomi daerah sesuai dengan permasalahan yang ada. Selanjutnya bahan hukum tersebut diadakan klasifikasi secara sistematis yang kemudian diadakan analisis.

5.4. Analisis Bahan Hukum

Dari hasil penelitian yang diperoleh melalui studi kepustakaan dapat disusun untuk sekaligus mengetahui dasar hukum dari penelitian

yang menjadi pokok pembahasan ini, dan hasil penelitian tersebut akan dilakukan analisis dalam bentuk deskriptif yang berupa penjelasan-penjelasan terhadap norma-norma hukumnya, bahan hukum yang diambil dari penelitian kepustakaan ini diolah berdasarkan silogisme yang deduktif yaitu dengan mengambil kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus sedemikian rupa untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang jawaban dari permasalahan yang terkait dari penelitian ini.

5.5. Pertanggungjawaban Sistematis

Hasil penelitian ini akan disusun dalam 4 (empat) bab yang akan diuraikan sebagai berikut :

Bab I tentang Pendahuluan, yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian; Tinjauan Pustaka yang meliputi Hak Atas Tanah Menurut UUPA, Pengertian dan Macam Investasi, Hak Atas Tanah Bagi Penanaman Modal Asing, Otonomi Daerah, dan Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Bidang Pertanahan dan Bidang Penanaman Modal; Metode Penelitian yang meliputi Pendekatan Masalah, Bahan Hukum, Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum, Analisis Bahan Hukum, dan Pertanggungjawaban Sistematis.

Bab II berisi pembahasan permasalahan pertama yaitu mengenai Peranan Pemerintah Daerah Dalam Proses Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah. Pertama-tama diuraikan perihal Investasi Dalam Otonomi Daerah, Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPM), Proses Penerbitan Perizinan Bidang Pertanahan, Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Khususnya dalam Pendirian Perseroan Terbatas.

Bab III memaparkan pembahasan permasalahan kedua tentang Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Iklim Investasi Yang Kondusif. Uraian diawali dengan pemaparan tentang Kebijakan Investasi Nasional. Selanjutnya tentang Faktor-Faktor Yang Mendukung Iklim Investasi Kondusif.

Bab IV tentang penutup yang terdiri dari kesimpulan yaitu pemaparan secara singkat dari jawaban permasalahan, dan saran sebagai masukan dalam penentuan kebijakan terkait dengan permasalahan yang ada.

BAB II

PERANAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PROSES PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN INVESTASI PADA ERA OTONOMI DAERAH

1. Investasi Dalam Otonomi Daerah

Melalui otonomi daerah diharapkan terjadi inovasi dan kreatifitas yang lebih besar di daerah otonom, khususnya pada tingkat penyelenggara pemerintahan daerah, dunia usaha di daerah maupun masyarakat daerah secara keseluruhan. Hal ini karena pada otonomi daerah terkandung maksud pemberdayaan potensi masyarakat.

Pengembangan wilayah sebagai salah satu pendekatan perencanaan merupakan suatu usaha pembangunan yang di dalamnya memperhatikan aspek sosial. Pengembangan wilayah selalu memperhatikan potensi dan kondisi sumberdaya lokal dalam kaitannya sebagai asset ekonomi suatu kawasan. Pengembangan kapasitas masyarakat merupakan upaya untuk meningkatkan pendapatan masyarakat lokal melalui kegiatan ekonomi produktif berbasis produk unggulan wilayah. Untuk merealisasinya pemerintah daerah mungkin tidak mampu membiayainya karena keuangan daerah tidak mencukupi untuk itu. Oleh sebab itu diberikan peluang bagi investor untuk menanamkan modalnya .

Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi dalam lingkup penanaman modal menurut Pasal 13 ayat (1) huruf n Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 adalah pelayanan administrasi penanaman modal. Hal yang sama ditetapkan dalam Pasal 14 ayat (1) huruf n -nya bagi Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Namun demikian dalam praktek kegiatan penanaman modal sampai saat ini semua ketentuan yang berlaku masih mengacu pada Undang-Undang Pemerintahan Daerah yang lama yaitu Undang-Undang No. 22 Tahun 1999. Penanaman modal merupakan salah satu bidang pemerintahan yang wajib dilaksanakan oleh Daerah Kabupaten/Kota (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang No. 22 Tahun 1999).

Sebagai persiapan awal untuk penyelenggaraan penanaman modal maka Pemerintah Daerah terlebih dahulu harus menetapkan perencanaan pembangunan daerahnya yang terangkum dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dengan mempertimbangkan kondisi daerah, kemampuan daerah serta Sumber Daya Manusianya. Adapun di antara program-program pembangunan yang ada tentunya ada program yang diprioritaskan karena terkait dengan upaya mensejahterakan masyarakatnya. Untuk itu dengan Keputusan Presiden No. 116 Tahun 1998 tentang Penyelenggaraan Fungsi BKPM, ditetapkan bahwa Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPM) di antaranya menyelenggarakan fungsi perencanaan penanaman modal di daerah,

memberikan persetujuan dan perijinan penanaman modal, dan melakukan pengawasan.

Kegiatan penanaman modal baik oleh investor asing maupun investor dalam negeri sangat mendukung terbukanya usaha bisnis yang mana dapat berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), di samping itu juga dapat membuka lapangan kerja baru bagi warga masyarakat setempat. Pemerintah daerah dalam menyusun rencana pembangunan menetapkan perincian bidang-bidang usaha yang terbuka bagi modal asing menurut urutan prioritas, dan menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penanam modal asing dalam setiap usaha tersebut. Dalam bidang usaha yang terbuka bagi modal asing dapat diadakan kerja sama antara modal asing dan modal nasional.

Kebebasan yang diberikan oleh pemerintah kepada pihak swasta untuk berinvestasi di antara semua sektor perekonomian kecuali bidang-bidang yang menguasai hajat hidup orang banyak. Bahwa setiap penanaman modal tidak boleh membatasi bertumbuhnya potensi, inisiatif dan daya kreasi.⁶

Mengenai tata cara penanaman modal baik untuk Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun untuk Penanaman Modal Asing (PMA) diatur dalam Keputusan Presiden No. 97 Tahun 1993, yang telah

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra aditya Bakti, Bandung, 1999, hal. 289.

diubah dan ditambah dengan Keputusan Presiden No. 115 Tahun 1998, selanjutnya telah mengalami perubahan kedua dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 117 Tahun 1999. Karena semenjak ditetapkannya Undang-Undang No. 32 Tahun 2004, Keputusan Presiden tersebut tidak mengalami perubahan dan tidak dicabut, maka pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang No. 32 tahun 2004 khususnya yang menyangkut kewenangan pemerintah daerah dalam pelayanan administrasi penanaman modal.

2. Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPMMD)

Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) adalah lembaga pemerintah non departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden (Pasal 1 Keppres No. 25 Tahun 1991 jo. Keppres No. 5 Tahun 2002 Pasal 1 angka 19). Sedangkan untuk di daerah, BKPM ini dinamakan Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPMMD). Pembentukan BKPMMD tersebut didasarkan pada Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1980, yang selanjutnya diubah dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 116 Tahun 1998.

Pada era otonomi daerah untuk masing-masing pemerintah daerah baik Pemerintah Daerah Propinsi maupun Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, keberadaan BKPMMD ini sangatlah penting. BKPMMD mempunyai tugas membantu Kepala Daerah dalam hal :

- Menentukan kebijaksanaan di bidang perencanaan penanaman modal daerah;
- Memberikan persetujuan dan perizinan penanaman modal dalam rangka PMDN tertentu yang ditetapkan oleh Menteri Negara/Kepala BKPM berdasarkan kriteria tertentu; dan
- Melakukan pengawasan atas pelaksanaannya.

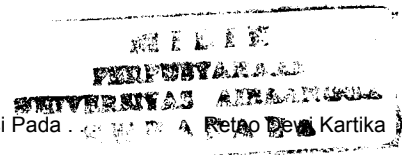
Menurut Pasal 3 Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 116 Tahun 1998 tentang BKPMD menetapkan bahwa untuk dapat menyelenggarakan seluruh tugas sebagaimana dimaksud di atas, BKPMD menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

- (a) Menyusun rencana-rencana penanaman modal di daerah yang berisi tujuan, susunan prioritas, strategi dan promosi penanaman modal.
- (b) Mengadakan penilaian mengenai permasalahan dan sumber-sumber potensi daerah secara menyeluruh untuk perencanaan penanaman modal daerah.
- (c) Menilai/mengevaluasi permohonan penanaman modal dalam rangka PMDN tertentu sesuai dengan kebijaksanaan dan ketentuan yang berlaku.
- (d) Untuk Gubernur Kepada daerah Tingkat I atas nama Menteri Negara Investasi/Kepala BKPM, menerbitkan Surat Persetujuan penanaman

modal dalam rangka PMDN tertentu yang ditetapkan oleh Menteri Negara Investasi/Kepala BKPM berdasarkan kriteria tertentu.

- (e) Untuk Gubernur Kepala Daerah Tingkat I atas nama Menteri teknis yang bersangkutan untuk Menteri Negara Investasi/ Kepala BKPM, menerbitkan Surat Pemberian Fasilitas dan Perizinan pelaksanaan penanaman modal dalam rangka PMDN tertentu.
- (f) Melakukan koordinasi dengan instansi-instansi di daerah dalam rangka penyelesaian perizinan yang berhubungan dengan pelaksanaan penanaman modal.
- (g) Mengawasi persiapan dan perkembangan pelaksanaan penanaman modal di daerah untuk kepentingan penilaian, baik tentang laju pelaksanaan maupun tentang penyesuaian yang diperlukan di dalam proyek.
- (h) Menyampaikan laporan secara berkala tentang pelaksanaan kegiatan dalam huruf (c), (d), dan (e) kepada Menteri Negara Investasi/Kepala BKPM, Menteri Dalam Negeri, dan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
- (i) Memonitor pelaksanaan pembangunan di daerah.

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa hubungan kerja antara BKPM dan BKPMD dilakukan secara konsultatif fungsional. Bahwa semua unsur di lingkungan BKPM dalam melaksanakan tugasnya wajib menerapkan prinsip koordinasi, integrasi, dan



sinkronisasi baik dalam lingkungan BKPM ataupun BKPM sendiri maupun dalam hubungan antar instansi pemerintah untuk kesatuan gerak sesuai dengan tugasnya masing-masing.⁷

3. Proses Penerbitan Perijinan Bidang Pertanahan

Calon penanam modal yang akan mengadakan usaha dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) terlebih dahulu harus mempelajari bidang usaha yang tertutup bagi penanaman modal. Bilamana diperlukan penjelasan lebih lanjut dapat menghubungi Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) atau Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPMD). Demikian juga bagi penanam modal yang akan melakukan usaha dalam rangka Penanaman Modal Asing (PMA) terlebih dahulu harus mempelajari daftar bidang usaha yang tertutup sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden RI No. 96 Tahun 1998 tentang Daftar Bidang Usaha yang Tertutup Bagi Penanam Modal. Di samping itu calon penanam modal harus mengadakan penelitian yang cukup terhadap bidang usaha yang terbuka serta ketentuan-ketentuan yang terkait.

Jika ada kesesuaian terhadap bidang usaha yang akan dipilih, maka calon penanam modal mengajukan permohonan penanaman

⁷ *Ibid.*, hal.312.

modal. Untuk PMDN maupun PMA permohonan tersebut diajukan kepada Menteri Negara Investasi / Kepala BKPM atau Gubernur Kepala Daerah Provinsi / Kepala BKPM Provinsi. Jika permohonan penanaman modal tersebut mendapat persetujuan, maka Menteri Negara Investasi/Kepala BKPM atau Gubernur Kepala Daerah Provinsi yang dalam hal ini Ketua BKPM Provinsi atau Ketua BKPM Kabupaten / Kota menerbitkan Surat Persetujuan Penanaman Modal yang berlaku juga sebagai Persetujuan Prinsip. Khusus Surat Persetujuan PMA dapat pula diterbitkan oleh Menteri Luar Negeri dalam hal ini Kepala Perwakilan RI setempat. Ditetapkannya Keputusan BKPM No. 61/SK/2004, maka lembaga yang menangani penanaman modal di daerah Provinsi adalah Instansi Penanaman Modal Provinsi. Sedangkan di daerah Kabupaten/Kota lembaga tersebut disebut Instansi Penanaman Modal Kabupaten/Kota. Namun kenyataannya instansi tersebut sampai saat ini belum efektif dan bahkan belum terbentuk.

Menurut Keputusan Presiden RI No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan, dalam Pasal 2 -nya dinyatakan sebagai berikut:

- (1) Sebagian kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.
- (2) Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :
 - a. pemberian ijin lokasi;
 - b. penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
 - c. penyelesaian sengketa tanah garapan;

- d. penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan;
- e. penetapan subyek dan obyek retribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
- f. penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
- g. pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
- h. pemberian izin membuka tanah;
- i. perencanaan penggunaan tanah wilayah Kabupaten/Kota.

Sesungguhnya Keputusan Presiden RI No. 34 Tahun 2003 tersebut masih merujuk pada Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Sedangkan Undang-Undang Pemerintahan Daerah yang baru yaitu Undang-Undang No. 32 Tahun 2004, ketentuan yang menyangkut penanaman modal dan pertanahan belum ada peraturan pelaksanaannya.

Berdasarkan ketentuan di atas maka peran Pemerintah Kabupaten/Kota dalam proses perolehan tanah untuk kepentingan investasi adalah penerbitan Izin Lokasi, pemberian izin membuka tanah, dan perencanaan penggunaan tanah wilayah Kabupaten/Kota.

Izin lokasi merupakan persyaratan yang harus dipenuhi dalam hal suatu perusahaan akan memperoleh tanah yang diperoleh untuk melaksanakan rencana penanaman modal. Mengingat penguasaan tanah harus memperhatikan kepentingan orang banyak/masyarakat, maka izin lokasi ini dimaksudkan untuk mengarahkan dan mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah. Pemberian izin lokasi tersebut pada dasarnya merupakan pengarah lokasi penanaman modal,

yaitu penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dalam daerah yang bersangkutan, serta harus disesuaikan dengan kemampuan fisik dari tanahnya.

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi ditetapkan bahwa “ Izin lokasi adalah izin 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”.

Bahwa perusahaan yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal dari pemerintah daerah wajib mempunyai izin lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam pelaksanaan kegiatan investasinya. Ada kalanya izin lokasi itu tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan dalam hal sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999.

Tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku memang diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya. Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut telah ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota yang

merupakan bagian dari Program Pembangunan Daerah dengan mempertimbangkan kondisi daerah, kemampuan daerah, serta Sumber Daya Manusianya.

Adapun luas tanah yang tercantum dalam Izin Lokasi berkaitan dengan jangka waktu pemberian Izin Lokasi tersebut, yaitu:

- Izin Lokasi seluas sampai dengan 25 Ha dengan jangka waktu 1 (satu) tahun ;
- Izin Lokasi seluas lebih dari 25 Ha sampai dengan 50 Ha dengan jangka waktu 2 (dua) tahun;
- Izin Lokasi seluas lebih dari 50 Ha dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun.

Izin lokasi ditetapkan berdasarkan pertimbangan mengenai aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah yang meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah, serta kemampuan tanah. Bahan-bahan pertimbangan ini dipersiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Untuk menetapkan suatu Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi terlebih dahulu diadakan rapat koordinasi antar instansi yang terkait yang dipimpin oleh Bupati / Walikota/madya atau oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya.

Meskipun Izin Lokasi tidak memberikan hak apapun kepada pemegangnya atas tanah yang ditunjuk, namun untuk memperoleh

dukungan dalam pelaksanaannya diperlukan partisipasi dari masyarakat yang bersangkutan dalam proses penerbitannya. Oleh karena itu ditentukan dalam Pasal 6 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, bahwa sebelum Izin Lokasi dikeluarkan perlu diadakan konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang akan ditunjuk dalam Izin Lokasi.

Dalam rapat koordinasi disertai konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi dimohon, yang meliputi :

- a. sosialisasi mengenai rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanah serta penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah;
- b. pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif pemecahan masalah yang dihadapi;
- c. menampung pendapat masyarakat untuk memperoleh data sosial dan lingkungan yang diperlukan; dan
- d. peran serta masyarakat yang berupa usulan tentang alternatif bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam perolehan tanah dalam pelaksanaan izin lokasi.

Bilamana pengajuan Izin Lokasi disetujui, maka surat keputusan pemberian Izin Lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota/madya. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian izin lokasi ditetapkan oleh Bupati/Walikota/madya (Pasal 7 ayat (1) Keputusan Presiden No. 2 Tahun 1999). Selanjutnya ayat 2-nya menetapkan bahwa bilamana ketentuan yang dimaksud (Peraturan Daerah) belum terwujud, maka pemberian izin lokasi dilaksanakan berdasar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal.

Sedangkan izin membuka tanah, menurut hemat penulis adalah sama halnya dengan izin untuk membebaskan tanah dalam areal Izin Lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain. Pemegang Izin Lokasi diizinkan untuk membebaskan tanah yang ditunjuk di dalamnya dari semua hubungan hukum yang ada antara tanah tersebut dengan pihak yang semula menguasai tanah itu. Untuk itu harus diadakan kesepakatan antara pemegang Izin Lokasi dengan pemegang hak atau pihak lain yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, atau pemberian ganti kerugian, atau konsolidasi atau cara lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi).

Jika tanah yang bersangkutan telah dibebaskan dari hak dan kepentingan pihak lain, maka kepada pemegang Izin Lokasi dapat diberikan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya. Untuk itu perusahaan penanam modal pemegang Izin Lokasi tersebut harus mengajukan permohonan penetapan hak atas tanah sesuai dengan kebutuhan perusahaannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Menurut Pasal 4 Keputusan Presiden RI No. 29 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal Dalam Rangka Penanaman Modal Asing Dan Penanaman Modal dalam Negeri, bahwa Gubernur/Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya dapat melimpahkan kewenangan pelayanan persetujuan, perizinan dan fasilitas penanaman modal kepada BKPM melalui sistem pelayanan satu atap. Dengan penggunaan kata “dapat” tersebut, maka ketentuan tersebut tidak efektif apalagi setiap daerah tentunya punya kepentingan terhadap pelayanan persetujuan ataupun perizinan penanaman modal terutama dari segi finansial.

4. Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Khususnya Oleh Perseroan Terbatas

Sebelum Penanaman Modal Asing melaksanakan aplikasi penanaman modalnya di Indonesia, maka terlebih dahulu harus membentuk badan hukum sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing, yang pada prinsipnya menetapkan bahwa :

- 1) Perusahaan Penanaman Modal asing (PMA) yang dijalankan untuk seluruhnya atau bagian terbesar di Indonesia sebagai kesatuan perusahaan tersendiri harus berbentuk menurut badan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah Indonesia.
- 2) Pemerintah menetapkan apakah sesuatu perusahaan dijalankan untuk seluruhnya atau bagian terbesar di Indonesia sebagai kesatuan perusahaan tersendiri.

Menanggapi hal tersebut, Aminuddin Ilmar mengatakan bahwa ada 2 (dua) hal yang dijadikan pertimbangan atas mengapa harus menggunakan badan hukum Indonesia adalah :

- 1) dengan mudah dapat menerapkan ketentuan menurut hukum Indonesia; dan
- 2) memudahkan yurisdiksi bilamana timbul atau terjadi sengketa.

Dengan menggunakan badan hukum berarti dapat bertindak sebagai pendukung hak dan kewajiban (*rechtspersoon*) yang memiliki harta

kekayaan tersendiri, baik berupa modal alat-alat perusahaan dan lain-lain yang dapat dijadikan jaminan terhadap kelalaian dalam pemenuhan kewajiban.⁸

Pada tanggal 26 April 1967 ditetapkanlah Surat Edaran Menteri Kehakiman RI No. J.A. 5/3/2 tentang Penegasan Dari Pasal 3 Undang-Undang No. 1 Tahun 1967, bahwa yang dimaksud dalam Pasal tersebut yakni perusahaan penanaman modal asing harus berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Untuk itu diharapkan kepada semua notaris di Indonesia agar dalam pelaksanaan pembuatan akta pendirian Perseroan Terbatas (PT) khususnya perusahaan penanaman modal asing dapat memperhatikan isi arahan yang tertuang di dalam surat edaran tersebut, begitu pula halnya dengan calon penanaman modal asing. Sebab arahan tersebut berkaitan erat dengan perizinan penanaman modal di Indonesia.

Perolehan hak atas tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak. Pemindahan hak atas tanah berarti pemegang hak atas tanah tersebut mengalihkan haknya itu kepada pihak lain. Sedangkan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah

⁸ Aminuddin Ilmar, *Hukum Penanaman Modal Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005, hal. 127 – 128.

(perseorangan atau badan hukum) dengan tanah yang dikuasainya yang disertai pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah. Untuk itu perlu memperhatikan prinsip-prinsip sebagai berikut :

- Harus memperhatikan kesejahteraan dari rakyat;
- Harus memperhatikan asas ketertiban dan keamanan;
- Harus memperhatikan asas kemanusiaan; dan
- Harus ada persetujuan dari pemegang hak atas tanah.

Sedangkan asas pengadaan tanah meliputi :

- Musyawarah antara kedua belah pihak;
- Diperuntukkan bagi kepentingan seluruh masyarakat;
- Ganti rugi atas dasar kata sepakat.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994 mengatur tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal. Pasal 2-nya menetapkan bahwa perolehan tanah oleh perusahaan hanya boleh dilaksanakan di areal yang telah ditetapkan di dalam izin lokasi, yang dilakukan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah atas dasar kesepakatan.

Perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan izin lokasi dapat dilakukan melalui:

- pemindahan hak atas tanah , yaitu apabila tanah yang bersangkutan sudah dipunyai dengan hak atas tanah yang sama jenisnya dengan

hak atas tanah yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya dengan ketentuan bahwa apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki hak atas tanah tersebut dapat juga dilepaskan untuk kemudian dimohonkan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku; atau

- penyerahan atau pelepasan hak atas tanah, yang diikuti dengan pemberian hak. Dalam hal ini tanah yang diperlukan, telah dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, jika yang diperlukan adalah tanah dengan Hak Guna Bangunan maka perusahaan yang bersangkutan dapat melakukan pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan.

Perolehan tanah melalui pemindahan hak dapat berasal dari Hak Milik, atau Hak Guna Bangunan, atau Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai. Demikian juga perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dapat berasal dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.

Pasal 3 Undang-undang No. 1 Tahun 1967 (UUPMA) sebagaimana tersebut di atas dilandasi suatu pemikiran bahwa perusahaan yang ada di Indonesia harus tunduk kepada Hukum Indonesia. Dengan demikian, maka pemerintah bisa mengaturnya untuk

menunjang pembangunan di Indonesia tanpa harus terikat dengan nasionalitas perusahaan asing tersebut. Perseroan Terbatas merupakan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, yang mana menurut hukum pertanahan nasional diberikan hak atas tanah yang berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Perolehan tanah melalui pemindahan hak dengan Hak Guna Bangunan bisa berasal dari Hak Milik. Bahwa untuk memenuhi kepentingan perusahaan, tanah yang semula dengan Hak Milik dapat dimintakan perubahan hak menjadi Hak Guna Bangunan. Di samping itu perolehan tanah untuk kepentingan perusahaan bisa melalui perubahan hak dari Hak Guna Usaha menjadi Hak Guna Bangunan. Demikian juga perolehan tanah dapat berasal dari Hak Pakai yang kemudian diadakan perubahan hak menjadi Hak Guna Bangunan. Pemindahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dilaksanakan dengan Akta PPAT. Yang kemudian dicatat dalam buku tanah dan sertifikat maupun daftar umum lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Perolehan tanah dapat pula melalui penyerahan atau pelepasan atas tanah. Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah untuk keperluan perusahaan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi dilakukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan suatu pernyataan yang dibuat

dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Hal tersebut disertai dengan kompensasi ganti kerugian, bilamana pemegang hak bersedia:

- menyerahkan tanah Hak Miliknya sehingga tanah tersebut jatuh pada negara sesuai ketentuan Pasal 27 huruf a UUPA, atau
- melepaskan hak guna usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakainya sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara, untuk kemudian diberikan kepada perusahaan dengan hak atas tanah yang sesuai dengan keperluan perusahaan untuk menjalankan usahanya.

Hal ini harus ditindaklanjuti dengan pengajuan permohonan hak atas tanah yang sesuai dengan keperluan usahanya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Adapun permohonan dan pemberian hak tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam rangka Penanaman Modal.

Apabila tanah yang diperlukan perusahaan itu merupakan tanah negara yang dipakai oleh pihak ketiga, maka pihak yang memakai tanah tersebut melepaskan semua hubungannya dengan tanah yang bersangkutan sehingga tanah itu menjadi tanah Negara yang dapat diberikan dengan hak atas tanah yang sesuai dengan keperluannya.

Dalam praktek seringkali ditemukan kendala dalam proses perolehan tanah yang dipicu masalah besarnya ganti rugi. Hal ini

dialami pula oleh PT. Citra Marga Surabaya selaku investor dalam proyek pembangunan jalan tol Surabaya – Sidoarjo - Waru – Juanda. Permasalahan yang menyangkut pembebasan tanah ini tidak lepas dari kehadiran spekulasi yang biasanya dengan latar belakang persaingan yang tidak sehat sehingga dapat menghambat proses tersebut. Namun adalaknya naiknya harga tanah itu disebabkan inflasi sehingga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas tanah yang terkait menjadi naik. Kondisi seperti ini sangat merugikan pihak investor, karena biaya pembebasan tanah yang harus ditanggung meningkat jauh dari perencanaannya. Bahkan menurut Direktur Utama PT. Citra Marga Surabaya mengatakan bahwa pihaknya dalam proyek tersebut harus mengeluarkan biaya pembebasan lahan hingga tiga kali lipat dari perkiraan awal.⁹

Selama ini pembangunan infrastruktur selalu berhadapan dengan problem pengadaan tanah. Para investor yang menanganinya merasa tertekan dengan ketidakpastian harga yang terpengaruh oleh waktu pembebasan tanah. Menurut Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa pembebasan tanah membutuhkan waktu hingga 19 bulan, mulai izin lokasi, penyuluhan, pemetaan, musyawarah, transaksi harga, hingga serah terima sertifikat. Kenyataan di lapangan, hal tersebut sangat sulit direalisasikan. Permasalahan pembebasan tanah

⁹ Laporan Khusus, Jawa Pos, Rabu 7 Juni 2006.

juga dialami dalam pembangunan jalan tol lingkaran luar Jakarta - Cikunir, yang hingga saat permasalahan tersebut ini belum tuntas akibatnya investor enggan meneruskan pembangunannya. Oleh sebab itu pihak investor berkeinginan perihal pembebasan tanah itu menjadi tanggung jawab pemerintah. Jika urusan pengadaan tanah itu sudah beres barulah ditenderkan kepada investor untuk dibangun.

Pemerintah berupaya mengatasi permasalahan tersebut melalui Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 yang diantaranya memuat ketentuan bahwa pemerintah berhak mencabut hak atas tanah untuk kepentingan pembangunan infrastruktur demi kepentingan umum. Sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam Pasal 2 huruf b ditetapkan bahwa pemerintah berhak mencabut hak atas tanah setelah upaya pelepasan atau penyerahan hak atas tanah melalui proses jual-beli atau tukar-menukar tidak berhasil. Termasuk juga dalam materi Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2005 adalah pengunduran batas waktu musyawarah penentuan ganti rugi dari maksimal 90 hari menjadi 120 hari terhitung sejak tanggal undangan pertama. Selanjutnya bila lewat dari masa tersebut, panitia pengadaan menetapkan bentuk dan besaran ganti rugi serta menitipkannya ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Menanggapi isi Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 terkesan pemerintah memaksakan kehendaknya untuk mendapatkan tanah tersebut. Jika permasalahan itu disebabkan karena tidak ada kecocokan harga dalam pembebasan tanah, maka sebaiknya menunjuk pihak yang independen untuk menafsirkannya. Bila telah ada kesepakatan harga dan sistem pembayarannya selanjutnya harus segera dituangkan dalam perjanjian yang merupakan kesepakatan bersama antara semua pihak pemilik hak atas tanah dengan panitia pengadaan tanah.



BAB III

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI IKLIM

INVESTASI YANG KONDUSIF

1. Kebijakan Investasi Nasional

Terkait dengan kebijakan investasi di antaranya adalah bertujuan untuk memperbaiki perekonomian nasional. Pendapat W. Arthur Lewis sebagaimana telah dikutip oleh G. Kartasapoetra , mengemukakan adanya tiga faktor yang dapat menyelamatkan perbaikan ekonomi suatu negara dengan memanfaatkan penanaman modal asing adalah :

- a. Jika suatu pemerintah hendak melaksanakan suatu program penanaman modal yang besar tanpa memotong konsumsi, satu-satunya jalan ialah mengadakan pinjaman dari luar negeri, inilah satu tindakan yang sangat bijaksana untuk dilaksanakan asal kapital tidak diboroskan, dan syarat-syarat pinjaman itu tidak mencelakakan.
- b. Bahwa persediaan bahan-bahan mentah, tenaga-tenaga kerja yang maju atau siap untuk dimajukan dan barang-barang dagangan antar negara yang sudah berjalan, adalah sama pentingnya sebagai satu bagian penanaman modal, sebagai satu kapital yang tertentu, jumlahnya dalam suatu penanaman modal besar berupa persediaan barang adalah satu syarat pertama yang diperlukan supaya produktifitas dapat setinggi mungkin.

- c. Bahwa perencanaan investasi itu ialah suatu perencanaan modal yang perencanaannya sudah seharusnya tidak boleh melewati batas-batas kekayaan alam yang ada, yang tidak kurang pentingnya dari sumber-sumber keuangan.¹⁰

Sedang untuk mengamankan pembangunan ekonomi ini, Mohammad Hatta mengingatkan kepada pengambil kebijakan tentang adanya tiga hal yang perlu diperhatikan, yaitu :

- a. perencanaan perimbangan yang tepat menurut wujud yang tertentu antara perkembangan perekonomian dalam berbagai seginya.
Seluruh segi ekonomi itu pada pokoknya meliputi produksi, sirkulasi, distribusi, perhubungan, dan konsumsi.
- b. Rencana ekonomi menghendaki kesatuan tindakan.
- c. Rencana ekonomi hendaknya meliputi perkembangan yang banyak.¹¹

Sedangkan untuk memenuhi tiga persyaratan itu tidak akan mungkin selalu menemui kelancaran, tetapi suatu ketika tentulah akan dihadapi sesuatu yang sulit, untuk melewati yang sulit itu perlu diadakan tindakan atau langkah-langkah tertentu.

¹⁰ G. Kartasapoetra, et. Al, *Manajemen Penanaman Modal Asing*, Bina Aksara, Jakarta, 1995, hal 58-59.

¹¹ *Ibid.*, hal. 82-83.

Kebijakan nasional mengenai penanaman modal asing sebagaimana yang dituangkan dalam UUPMA mengandung hal-hal yang menguntungkan bagi Indonesia, yaitu :

- a. Produksi beberapa produk kebutuhan rakyat banyak dan maksud untuk diekspor (dengan bahan baku yang pada umumnya terdapat di Indonesia) akan jauh lebih baik kualitas maupun kuantitasnya.
- b. Jika produksi mengalami kegagalan, seluruh resiko ditanggung oleh pemilik modal.
- c. Para pekerja Indonesia dapat memperoleh kesempatan kerja dan membiasakan diri dengan peralatan mutakhir (dalam rangka alih teknologi).
- d. Bila perjanjian kontrak telah habis, mau tidak mau segala peralatan akan menjadi milik perusahaan itu, sehingga perusahaan yang sejenis akan berlangsung terus dengan pengelolaan dan pendayagunaan secara nasional.
- e. Melalui proses alih teknologi, diharapkan para pekerja Indonesia dapat menjadi pioner yang dapat membangun perusahaan yang sejenis untuk disebarakan ke daerah-daerah lain.
- f. Devisa negara dan pendapatan perkapita akan meningkat . Di samping itu barang kebutuhan rakyat akan semakin mudah di dapat dengan kualitas yang lebih baik.

Bahwa berdasar kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Pemerintah Daerah dapat memanfaatkan sumber daya alam guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Salah satu langkah yang bisa dilakukan adalah dengan melalui pengembangan dunia usaha. Pengembangan wilayah sebagai salah satu pendekatan perencanaan merupakan suatu usaha pembangunan yang di dalamnya memperhatikan aspek sosial. Pengembangan wilayah selalu memperhatikan potensi dan kondisi sumber daya lokal dalam kaitan sebagai aset ekonomi suatu kawasan.

Mengingat keterbatasan kondisi keuangan daerah untuk merealisasi kegiatan selaku penunjang perekonomian itu tidak menutup kemungkinan diperlukannya penanaman modal untuk itu. Perihal penanaman modal adalah salah satu kewenangan bagi daerah otonom. Untuk melaksanakannya perlu dipersiapkan suatu upaya agar para investor asing tertarik menanamkan modalnya lagi di Indonesia. Selama ini banyak investor meninggalkan Indonesia akibat kerusuhan yang terjadi di seluruh pelosok tanah air karena dipicu oleh krisis moneter yang mengakibatkan hancurnya perekonomian Indonesia yang pada akhirnya merambah pada bidang sosial dan meluas menjadi gejolak politik yang berat. Hal tersebut oleh investor dinilai bahwa Indonesia tidak aman lagi untuk menanamkan modalnya.

Untuk itu bergantung dari kemampuan pemerintah yang belajar dari kesalahan masa lalu untuk melakukan reformasi guna menyetatkan perekonomian nasional yaitu melakukan proses dan program reformasi. Reformasi dimaksudkan menuntut perubahan sistem politik dan hukum sebagai fungsi kebijakan ekonomi, karena itu pemerintah, pelaku ekonomi, dan masyarakat dituntut lebih aktif untuk mencari solusi yang tepat. Demokrasi perekonomian perlu dikembangkan agar reformasi dan semua implementasi kebijaksanaan yang dibuat dapat dirasakan manfaatnya bagi masyarakat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka masa depan penanam modal asing oleh investor asing akan banyak bergantung pada program reformasi di bidang hukum yang sedang dijalankan saat ini. Hanya dengan kondisi yang stabil di bidang politik dan keamanan serta pemerintahan yang bersih dan berwibawa, para investor asing akan memandang Indonesia sebagai wilayah yang sehat dan kondusif bagi berbagai sektor usaha yang menguntungkan. Saat ini pemerintah telah berupaya melakukan berbagai pemulihan perekonomian dan membangun kembali tatanan politik sekalian di dalamnya harus diikhtiarkan untuk membangun Indonesia baru yang lebih maju, terbuka, sehat dan demokratis dengan arah untuk mencapai Indonesia yang mandiri dan sejajar dengan bangsa dan negara lain yang maju dan modern.

Serangkaian upaya pemerintah pasca orde baru dalam membenahan atau penyempurnaan terhadap kebijakan dan ketentuan perundang-undangan di bidang penanaman modal untuk menciptakan iklim investasi/penanaman modal yang kondusif, mencakup antara lain:

a. Menyederhanakan proses dan tata cara perijinan dan persetujuan dalam rangka penanaman modal.

Dalam hal ini dilakukan dengan menetapkan serangkaian peraturan perundang-undangan antara lain :

1. Keputusan Presiden RI No. 117 Tahun 1999 jo. Keputusan Presiden RI No. 115 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Keputusan Presiden No. 97 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal;
2. Instruksi Presiden RI No. 22 Tahun 1998 tentang Penghapusan Memiliki Rekomendasi Instansi Teknis dalam Permohonan Persetujuan Penanaman Modal;
3. Instruksi Presiden RI No. 23 Tahun 1998 tentang Penghapusan Ketentuan Kewajiban Memiliki Persetujuan Prinsip dalam Pelaksanaan Realisasi Penanaman Modal Di Daerah;
4. Keputusan Menteri Negara Investasi/Kepala BKPM No. 30/SK/1998 tentang Pedoman dan Tata Cara Permohonan Penanaman Modal yang Didirikan Dalam Rangka PMDN dan PMA;

5. Keputusan Bersama Menteri Luar Negeri dan Menteri Negara Investasi/Kepala BKPM No. KB 076/OT/V/69/01 dan No. 10/SK/1999 tentang Penugasan Khusus Kepada perwakilan RI di Luar Negeri untuk Lebih Menarik Masuknya Investasi ke Indonesia;
 6. Keputusan Menteri Negara Investasi/Kepala BKPM No. 21/SK/1998 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Persetujuan dan Fasilitas Serta Perijinan Pelaksanaan Penanaman Modal Dalam Negeri Tertentu Kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I;
 7. Keputusan Menteri Negara Investasi/Kepala BKPM No. 37/SK/1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Persetujuan dan Fasilitas Serta Perijinan Pelaksanaan Penanaman Modal Kepada Gubernur Kepala Daerah Propinsi.
- b. Membuka secara lebih luas bidang-bidang yang semula dibatasi terhadap penanaman modal asing.

Kebijakan ini antara lain dilaksanakan dengan cara mengevaluasi secara rutin terhadap Daftar Negative Investasi (DNI). Bahwa pemerintah telah berupaya untuk membuka sebagian kegiatan usaha yang termasuk DNI. Hal ini dilakukan dengan menyempurnakan Keputusan Presiden No. 96 Tahun 1998 tentang Daftar Bidang Usaha

6. Industri siklamat dan sakarin.
7. Industri minuman mengandung alkohol (minuman keras, anggur dan minuman mengandung malt).
8. Pengusahaan kasino/perjudian.
9. Pemanduan Lalu Lintas Udara (ATS Provider) serta klasifikasi dan survey staturia kapal.
10. Manajemen dan penyelenggaraan Stasiun Monitoring Spektrum Frekuensi Radio dan Orbit Satelit.
11. Penambangan mineral radioaktif.

Delapan (8) bidang usaha yang tertutup bagi PMA meliputi :

1. Pembenihan plasma nutflah.
2. Hak Pengusaan Hutan alam;
3. Kontraktor di bidang pembalakan hutan;
4. Angkutan taksi/ bis;
5. Pelayanan rakyat;
6. Jasa perdagangan dan jasa penunjang perdagangan kecuali :
perdagangan eceran skala besar (mall, super market, departement store, pusat pertokoan/perbelanjaan), perdagangan besar (distributor/wholesaler, perdagangan ekspor dan impor) Jasa pameran/konvensi, Jasa sertifikasi Mutu, Jasa Penelitian Pasar, Jasa pergudangan di luar lini 1 dan Pelabuhan, dan jasa pelayanan purna jual.

7. Jasa penyiaran radio dan televisi, jasa siaran radio dan televisi berlangganan, jasa layanan informasi multimedia dan media cetak.
8. Usaha perfilman (usaha pembuatan film, usaha jasa teknik film, usaha ekspor film, usaha impor film, usaha pengedaran film, dan usaha pertunjukan dan/atau penayangan film.

Jika dibandingkan antara ketentuan dalam Keputusan Presiden No. 96 Tahun 1998 dan Keputusan Presiden No. 96 Tahun 2000 mengenai bidang usaha yang tertutup bagi PMA, maka telah terbuka peluang bagi PMA untuk menanamkan modalnya dalam bidang usaha Jasa Pelayanan Medik yang meliputi : klinik umum, klinik bersalin, klinik spesialis, dan klinik gigi.

c. Menawarkan berbagai insentif di bidang perpajakan dan non perpajakan.

Berbagai bentuk insentif di bidang perpajakan meliputi antara lain :

1. PP No. 45 Tahun 1996 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Wajib Pajak Badan untuk Usaha Industri Tertentu;
2. PP No. 33 Tahun 1996 sebagaimana diubah dengan PP No. 43 Tahun 1997 tentang Tempat Penimbunan Berikat;
3. PP No. 3 Tahun 1996 tentang Perlakuan Perpajakan Bagi Pengusaha kena Pajak Berstatus Entrepot Produksi untuk Tujuan Ekspor (EPTE) dan Perusahaan Pengolahan Di Kawasan Berikat;

4. PP No. 34 Tahun 1994 tentang Fasilitas perpajakan atas Penanaman Modal Di Bidang –Bidang tertentu dan/atau Daerah-Daerah tertentu;
 5. Keppres No. 7 Tahun 1999 tentang Kriteria Penilaian Pemberian Fasilitas Perpajakan Di Bidang Usaha Industri Tertentu ;
 6. Keputusan Menteri Keuangan No. 4/KMK. 01/1998 tentang Pajak Penghasilan yang Ditanggung pemerintah atas Penghasilan Wajib Pajak Badan untuk Usaha Industri Tertentu Sesuai dengan PP No. 45 Tahun 1996.
- d. Menyempurnakan beberapa produk hukum guna mendukung iklim investasi yang sehat.

Telah ditetapkan beberapa produk hukum di bidang Hukum Ekonomi yang diharapkan mampu menunjang iklim investasi yang sehat, antara lain :

1. Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;
2. Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Kepailitan Menjadi Undang-Undang;
3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat;

4. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

e. Meningkatkan Pengakuan dan Perlindungan Hak Atas Kekayaan Intelektual (HAKI).

Salah satu hal yang patut dipertimbangkan oleh investor untuk menanamkan modalnya di suatu negara, adalah sejauh mana negara tersebut mengakui dan memberikan perlindungan hukum terhadap HAKI asing. Dalam hal ini Indonesia telah melakukan serangkaian penyempurnaan baik dari segi instrumen hukumnya maupun dari segi penegakan hukumnya dalam rangka pengakuan dan perlindungan HAKI. Adapun langkah-langkah yang telah ditempuh meliputi :

1. Menyempurnakan ketentuan-ketentuan mengenai Hak Cipta dengan memberlakukan Undang-Undang No. 12 tahun 2001 dengan mengubah Undang-Undang No. 12 Tahun 1997;
2. Menyempurnakan ketentuan-ketentuan mengenai Paten dengan menetapkan Undang-Undang No. 13 Tahun 2001 yaitu dengan mengubah Undang-Undang No. 13 Tahun 1997;
3. Menyempurnakan ketentuan mengenai Merek dengan menetapkan Undang-Undang No. 14 Tahun 2001, yang mana telah mengubah Undang-Undang No. 14 Tahun 1997;

4. Meratifikasi “Trade Mark Law of 1994” dengan Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1997;
 5. Meratifikasi “Patent Cooperation Treaty (PCT) And Regulations under the PCT of 1986 dengan Keputusan Presiden No. 16 Tahun 1997;
 6. Meratifikasi “Paris Convention for The Protection of Industrial Property” dan “Convention Establishing The World Intellectual Property Organization” 1979 dengan Keputusan Presiden No. 15 Tahun 1997;
 7. Meratifikasi “WIPO Copyrights Treaty of 1996” dengan Keputusan Presiden No. 19 Tahun 1997;
 8. Meratifikasi “Berne Convention For The Protection of Literary and Artistic Works of 1986” dengan Keputusan Presiden No. 18 Tahun 1997;
 9. Meratifikasi “Agreement Establishing The World Trade Organization of 1994” dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 1997 yang mana mulai efektif berlaku tanggal 1 Januari 2000.
- f. Mewujudkan proses penegakan hukum dan penyelesaian sengketa yang efektif dan adil.
Guna menegakkan supremasi hukum serta menciptakan penyelesaian sengketa di bidang investasi yang efektif dan adil, maka telah ditumpuhkan kebijakan sebagai berikut :

1. Menetapkan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa. Pemberlakuan undang-undang ini diharapkan akan mampu mengurangi secara substansial penumpukan kasus yang tidak tertangani di pengadilan.
 2. Menjadikan badan peradilan sebagai lembaga yang bebas dari pengaruh eksekutif dengan mengembalikan pembinaan dan pengawasan haikim kepada Mahkamah Agung;
 3. Meratifikasi “New York Convention on recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Award of 1958” yang mengakui dan menjadi dasar dari berlakunya keputusan arbitrase asing baik atas sengketa investasi yang diselesaikan melalui forum “International Center for Settlement of Investment Disputes” (ICSID) maupun sengketa yang diselesaikan melalui forum arbitrase dari “International Chamber of Commerce” (ICC).
- g. Memberikan kesempatan pemilikan saham asing yang lebih besar.
- Dengan ditetapkannya PP No. 20 Tahun 1994, maka dimungkinkan adanya pemilikan saham asing 100% pada perusahaan Modal Asing. Sementara itu sebagai upaya mempercepat pemulihan ekonomi, terutama pada sektor riil telah dikeluarkan keputusan Menteri Investasi/Kepala BKPM No. 12/SK/1994 tentang partisipasi Modal Dalam perusahaan Holding yang memberikan kesempatan baik kepada

perusahaan asing maupun warga negara asing untuk mendirikan usaha baru atau berpartisipasi dalam permodalan perusahaan lain serta permodalan pada perusahaan yang sudah ada yang bergerak di bidang partisipasi permodalan. Bentuk partisipasi permodalan tersebut harus berbentuk pemilikan saham serta sesuai dengan PP No. 15 Tahun 1999 mengenai Bentuk-Bentuk Klaim yang dapat Dikompensasikan sebagai Pembayaran saham.

h. Menyempurnakan tugas, fungsi dan wewenang Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKM).

Dalam rangka memberikan pelayanan yang lebih baik terhadap calon investor maupun para investor, maka BKPM yang selama ini bertindak sebagai “*one stop investment center*” dapat terus ditingkatkan kinerjanya serta meningkatkan koordinasi antara BKPM, Pemerintah Daerah dan instansi-instansi teknis terkait.

2. Faktor-Faktor Yang Mendukung Iklim Investasi Yang Kondusif

Pada masa reformasi, otonomi daerah adalah wahana untuk mewujudkan peran serta aktif masyarakat dalam pembangunan menuju masyarakat Indonesia yang maju, mandiri, sejahtera dalam suasana berkeadilan berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Menyadari kondisi dan potensi masyarakat yang beragam ditandai

kesenjangan antar manusia, antar golongan, antar wilayah, maka pemberdayaan masyarakat melalui peran segenap komponen pembangunan melalui pendampingan sangat diperlukan.

Pemihakan dan pemberdayaan masyarakat perlu dipahami sebagai strategi yang tepat untuk menggalang kemampuan ekonomi nasional, sehingga mampu berperan secara nyata dalam meningkatkan ekonomi dan kesejahteraan rakyat. Keyakinan itu perlu terus ditingkatkan dan disosialisasikan. Namun keyakinan saja tidak cukup, harus ada langkah untuk menerjemahkan dalam usaha-usaha yang nyata.

Dalam pelaksanaan otonomi daerah, Pemerintah Daerah baik itu Propinsi ataupun Kabupaten/Kota harus mempersiapkan suatu kebijaksanaan umum sehingga dapat menghantarkan pembangunan di daerahnya secara proporsional. Hal-hal yang harus dipersiapkan di antaranya adalah :

- Penataan kewenangan, yaitu meningkatkan kapasitas Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan otonomi daerah melalui penetapan Peraturan Daerah;
- Penataan kelembagaan, yaitu membentuk dan memperkuat kelembagaan sesuai dengan kebutuhan;
- Penataan aparatur daerah, yaitu meningkatkan kualitas sumber daya manusia, menuju profesionalisme;

Pemberdayaan kemampuan aparatur dan masyarakat untuk pelaksanaan otonomi adalah tantangan yang dihadapi segenap komponen pembangunan. Semua komponen pembangunan perlu tanggap untuk mengantisipasi bahwa sebagian jajaran aparat dan masyarakat lokal ada yang masih belum siap menyelenggarakan otonomi daerah. Untuk itu perlu dirumuskan upaya yang tepat guna meningkatkan kemampuan aparat pemerintah pada peningkatan kegiatan sosial ekonomi produktif secara lestari yang dilaksanakan sendiri oleh masyarakat.

- Penataan keuangan daerah, yaitu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui intensifikasi dan ekstensifikasi sumber pendapatan;
- Pemberdayaan masyarakat dalam pembangunan;
Pembangunan yang berorientasi pada pemberdayaan memberikan kesempatan kepada setiap anggota masyarakat untuk berperan serta dalam proses pembangunan dengan mendapatkan kesempatan yang sama dan menikmati hasil pembangunan tersebut sesuai dengan kemampuannya. Sementara itu, dalam lingkungan global yang ditandai oleh perubahan mendasar dan cepat mengisyaratkan pula keharusan untuk memberikan perhatian pada kesiapan mengatasi tantangan memasuki era perdagangan global.

- Penataan pelayanan publik, yaitu memenuhi kebutuhan masyarakat secara bertahap guna meningkatkan kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat.

Secara konseptual otonomi daerah diterapkan untuk menjamin hubungan yang serasi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, mendorong tercapainya kemandirian daerah otonom, serta meningkatkan peran dan fungsi lembaga legislatif, baik dalam pembuatan berbagai kebijakan pemerintah daerah maupun dalam mengontrol jalannya pemerintahan di daerah. Untuk itu agar implementasi konsep otonomi daerah sebagaimana yang dituangkan dalam Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 dapat dilakukan sepenuhnya, maka dibutuhkan situasi kondusif dapat memberi ruang yang cukup bagi setiap *Stake Holder* (pemerintah pusat, pemerintah daerah, dunia usaha, dan masyarakat daerah) untuk menjalankan perannya masing-masing.

Strategi mendorong kegiatan investasi ke depan di daerah pada dasarnya bukan hanya merupakan tanggung jawab dari Pemerintah Daerah, namun sekaligus juga merupakan tanggung jawab dari Pemerintah Pusat. Konsepsi ini timbul didasarkan pada suatu pemahaman atas konsep bernegara kita yang berdasarkan konsep negara kesatuan. Oleh karena itu adanya visi dan misi yang sinkron antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan tetap mengedepankan kesejahteraan

masyarakat secara keseluruhan hendaknya menjadi dasar pijakan pokok dalam merealisasikan kebijakan dalam bidang investasi.

Langkah selanjutnya adalah menjabarkan visi dan misi tersebut secara lebih riil lagi. Secara umum di daerah menerapkan beberapa strategi yang dimaksudkan untuk mendorong kegiatan investasi, yaitu :

a. Pendayagunaan kewenangan dan potensi daerah.

Kebijakan yang dikembangkan dalam mengelola kewenangan dan potensi daerah yang antara lain meliputi aspek geografis, potensi alam, penduduk/sumber daya manusia, infrastruktur yang telah terbangun, budaya dan sistem sosial lainnya, yang diarahkan pada pemulihan dan peningkatan pertumbuhan perekonomian daerah.

b. Sinergi pembiayaan pembangunan.

Selama ini pelaksanaan pembangunan daerah lebih menitikberatkan tumpuannya kepada kekuatan keuangan pemerintah utamanya yang berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sumber pembiayaan pembangunan menjadi faktor yang sangat strategis dalam menopang pembangunan di era otonomi. Harus diupayakan agar dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) lebih diutamakan sebagai stimulan dalam menciptakan iklim yang kondusif bagi perkembangan dunia usaha dan tumbuh kembangnya perekonomian rakyat di daerah.

c. Kerjasama antar daerah.

Memasuki era globalisasi khususnya perdagangan bebas, mensyaratkan kemampuan dari suatu daerah Kabupaten/Kota disinergikan pula dengan kemampuan dari Daerah Kabupaten/Kota yang lain, yang dalam hal ini merupakan kerjasama secara horisontal. Demikian pula kemampuan Daerah Kabupaten/Kota harus disainergikan dengan kemampuan Daerah Propinsi bahkan Pusat , yang merupakankerjasama secara vertikal. Kesemuanya itu dengan melibatkan seluruh komponen masyarakat khususnya dunia usaha. Kerjasama tersebut dapat didasarkan pada aspek geografis, aspek potensi, aspek bisnis maupun kesamaan kepentingan.

d. Penciptaan iklim kondusif.

Langkah-langkah yang perlu dilakukan sebagaimana diharapkan oleh Deputy bidang Kebijakan dan Perencanaan Penanaman Modal (BKPM Pusat) pada Lokakarya desentralisasi dan Pelaksanaan Otonomi Daerah di Kabupaten yang meliputi :

- mengidentifikasi potensi investasi di daerah yang dituangkan dalam bentuk Peta Investasi daerah dan Profil-profil Proyek Investasi;
- memberikan kemudahan perizinan melalui pelayanan one stop service, pemberian insentif dan menghapus/mengurangi pungutan-pungutan;

- mengembangkan sumberdaya manusia, baik aparat pemerintah maupun pelaku bisnis dan ketenagakerjaan di daerah;
- meningkatkan efektifitas pelaksanaan kegiatan promosi investasi melalui pengane-kara-gaman jenis dan mutu layanan informasi, serta kerjasama promosi.¹²

Implikasi dari adanya situasi kondusif ini adalah perlunya faktor-faktor penunjang yang diperkirakan akan memungkinkan daerah untuk berperan secara optimal dalam pembangunan nasional. Berbagai faktor dapat berperan untuk menciptakan situasi kondusif, di antaranya adalah : 1) Faktor kewenangan pemerintah daerah, yang kemudian akan berimplikasi pada faktor kelembagaan dan faktor personil pemerintah daerah; 2) faktor keuangan; 3) faktor partisipasi masyarakat; dan 4) faktor manajemen pembangunan. Walaupun mungkin terdapat berbagai faktor lain yang juga dapat menunjang situasi kondusif, namun faktor-faktor tersebut dipandang mempunyai posisi yang paling strategis dan paling besar pengaruhnya dalam menentukan daya guna dan hasil guna peran pemerintah daerah dalam memacu pembangunan sosial, ekonomi, maupun politik di daerah.

Selain kebijakan-kebijakan yang telah dilakukan oleh pemerintah sebagaimana tersebut di atas, maka ada beberapa faktor lain

¹² Suhendro, *Hukum Investasi Di Era Otonomi Daerah*, Gita Nagari, Yogyakarta, 2005, hal 85.

yang harus diperhatikan oleh pemerintah agar menciptakan iklim investasi yang kondusif antara lain :

a. Masalah resiko menanam modal (*Country Risk*)

Masalah “ *Country Risk*” merupakan faktor yang cukup dominan yang menjadi dasar pertimbangan dalam melakukan kegiatan investasi. Salah satu *country risk* yang sangat diperhatikan oleh calon investor adalah aspek stabilitas politik dan keamanan. Hal ini sangat wajar mengingat tanpa adanya stabilitas politik dan jaminan keamanan pada negara di mana investasi dilakukan maka resiko kegagalan yang akan dihadapi akan semakin besar. Aspek stabilitas politik ini dalam kenyataannya sering kali tidak dapat diramalkan , yang mencakup keadaan-keadaan seperti perang, pendudukan oleh kekuatan asing, perang saudara, revolusi, pemberontakan, kekacauan , kudeta, dan lain-lain.

Di samping stabilitas politik dan keamanan, aspek-aspek lain yang sangat perlu diperhatikan adalah :

- aspek kebijaksanaan, misalnya perubahan unilateral dalam syarat-syarat hutang, keadaan yang sangat buruk;
- aspek ekonomi, misalnya menyangkut pertumbuhan ekonomi, ongkos produksi, terjadinya fluktuasi mata uang;

- aspek neraca pembayaran dan hutang luar negeri, misal turunnya pendapatn eksport, perpanjangan hutang luar negeri , dan keadaan memburuk di neraca pembayaran.

b. Transparasi dan kepastian hukum

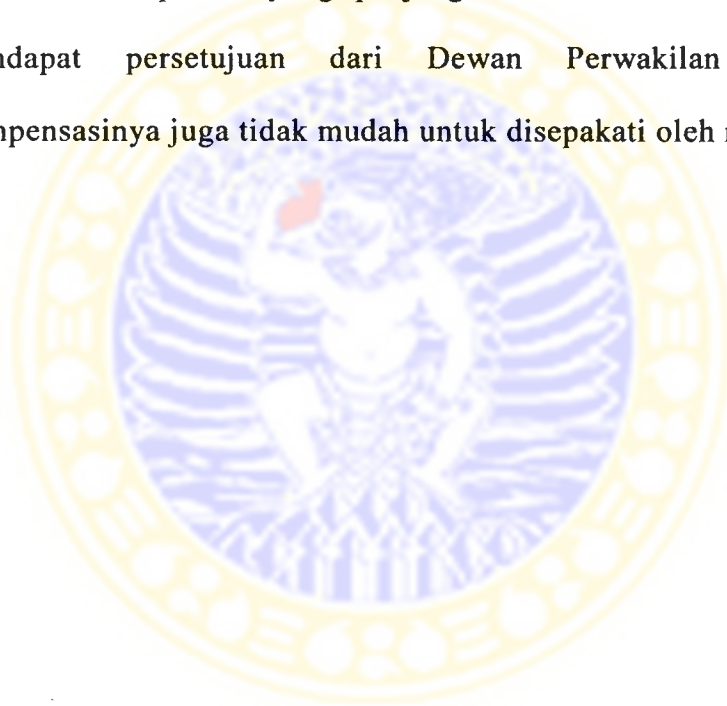
Adanya transparasi dalam proses dan tata cara penanaman modal akan menciptakan suatu kepastian hukum serta menjadikan segala sesuatunya menjadi mudah diperkirakan. Begitu juga sebaliknya dengan tidak adanya transparasi dan kepastian hukum akan membingungkan investor yang sering kali berdampak pada pembekakan biaya yang cukup mahal. Misalnya sulitnya birokrasi perizinan akan berdampak pada pembengkakan biaya dan terhambatnya realisasi dari kegiatan investasi.

c. Adanya jaminan investasi

Salah satu faktor yang harus dipertimbangkan oleh investor sebelum dan sesudah melakukan kegiatan investasinya adalah adanya jaminan dari negara tuan rumah (*host country*) terhadap kepentingan investor. Dalam hal ini seperti adanya kerusuhan, huru-hara, penyitaan (*confiscation*), nasionalisasi, serta pengambil-alihan (*expropriation*) juga jaminan yang mencakup masalah penarikan keuntungan (*profit remittance*) berdasarkan Pasal 19 dan 20 UUPMA.

Untuk menjamin ketenangan bekerja modal asing yang diinvestasikan di Indonesia, maka menurut Pasal 21 dan 22 UUPMA

No. 1 Tahun 1967 telah menetapkan bahwa pemerintah Indonesia tidak akan melakukan nasionalisasi terhadap perusahaan modal asing, kecuali jika kepentingan negara menghendaknya. Tindakan yang demikian ini hanya dapat dilakukan dengan undang-undang serta dengan pemberian kompensasi menurut prinsip-prinsip hukum internasional. Dengan demikian apabila pemerintah akan melakukan nasionalisasi tertentu akan melalui proses yang panjang dan tidak mudah, karena harus mendapat persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat dan kompensasinya juga tidak mudah untuk disepakati oleh rakyat.



BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Dalam proses perolehan hak atas tanah terkait dengan kegiatan penanaman modal menurut Keputusan Presiden RI No. 117 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Presiden RI No. 97 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal jo. Keputusan Presiden RI No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan, bahwa Pemerintah Kabupaten/Kota mempunyai kewenangan menerbitkan Izin Lokasi dan mengeluarkan hak atas tanah yang disertai penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kedua kewenangan tersebut dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pemerintah Daerah harus mengarahkan dan mengendalikan perusahaan penanam modal dalam memperoleh tanah berdasarkan pertimbangan aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah . Untuk itu Izin Lokasi dimaksudkan untuk menentukan tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku memang diperuntukkan bagi kegiatan penanaman modal. Dalam rapat koordinasi dan konsultasi antara pihak penanam modal dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang akan ditunjuk dalam Izin Lokasi, Pemerintah Daerah bertindak selaku pengawas dan fasilitator.

- b. Untuk mengoptimalkan kegiatan penanaman modal, terlebih dahulu harus dipersiapkan situasi daerah yang kondusif, yaitu terkait dengan faktor kewenangan Pemerintah Daerah yang berimplikasi pada kelembagaan dan personil Pemerintah Daerah; faktor keuangan daerah; faktor partisipasi masyarakat; dan faktor manajemen pembangunan. Khusus terkait dengan upaya menciptakan iklim investasi yang kondusif, maka Pemerintah Daerah harus memperhatikan masalah risiko menanam modal yang meliputi stabilitas politik dan keamanan, aspek kebijaksanaan, aspek ekonomi dan aspek neraca pembayaran dan hutang luar negeri; transparansi dan kepastian hukum; dan adanya jaminan investasi.

2. Saran

- a. Pemerintah Daerah dalam mengemban perannya baik selaku pengawas dan fasilitator di bidang perolehan tanah untuk kepentingan penanaman modal harus bersikap netral, terbuka dan tetap memperhatikan kesejahteraan masyarakat.
- b. Untuk menjamin kepastian hukum, maka segala kebijakan pemerintah mengenai penanaman modal yang masih mengacu Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 harus dikaji ulang dan diselaraskan dengan Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

DAFTAR BACAAN

- Abdurrahman, 1991, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Gautama, Sudargo, 1997, *Tafsiran UUPA (1960) Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Citra Aditya Abadi, Bandung.
- Hadi Kusuma, Hilman, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Harsono, Budi, 1993, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Hanintijo Soemitro, Ronny, 1983, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ida, La Ode, 2002, *Otonomi Daerah, Demokrasi Lokal dan Clean Government, Pusat Studi Pengembangan Kawasan*, Jakarta.
- Ilmar, Aminuddin, *hukum Penanaman Modal Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Muhammad, Abdulkadir, 1999, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Nawawi, H. Hadari, 2001, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Perangin, Efendi, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Rai Widjaya, I.G. , 2005, *Penanaman Modal, Pedoman Prosedur Mendirikan dan Menjalankan Perusahaan Dalam Rangka PMA dan PMDN*, Cetakan Kedua , Pradnya Paramita, Jakarta.
- Rajagukguk, Erman, et. al., 1995, *Hukum Investasi*, FH-UI, Jakarta.
- Rozali, Abdullah, 2000, *Pelaksanaan Otonomi Luas dan Isu Feredalisme sebagai suatu Alternatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soemantoro, 1984, *Bunga Rampai Permasalahan Penanaman Modal dan Pasar Modal*, Bina Cipta, Bandung.

Soetiknyo, Imam, 1982, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Pres, Yogyakarta.

Suhino, 2002, *Hukum Tata Negara Pemerintah Daerah Berdasar UU No. 22 Tahun 1999*, BPFE, Yogyakarta.

Suhendro, 2005, *Hukum Investasi Di Era Otonomi Daerah*, Gita Nagari , Yogyakarta.

Sutomo, 1984, *Pembebasan Pencabutan, Permohonan Hak Atas Tanah, Usaha Nasional*, Surabaya.

Surya Adisubrata ,Winarta, 1999, *Otonomi Daerah Di Era Reformasi*, AMP YKPN, Yogyakarta.

Supancana, IBR, 2000, *Kebijakan dan Pengaturan Investasi di Indonesia*, UNTAG, Surabaya.

Wardoyo, Sanyoto Sastro, 1995, *Kebijakan Penanaman Modal dan Pengembangan Teknologi*, Padang.

Jurnal :

Hasibuan, Nurimansah, 1991, *Otonomi dan Desentralisasi Keuangan Daerah*, Prisma No. 8.

Tim Peneliti FISIP-UI, 2001, *Pelaksanaan OTDA Mendukung Good Government*, Forum Inovasi, Volume I, Jakarta.

Perundang-undangan :

Undang-undang No. 22 Tahun 1999 tentang *Pemerintahan Daerah* Jo Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang *Pemerintahan Daerah*.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok Agraria*.

Undang-Undang No. 1 Tahun 1967 Jo Undang-Undang No. 11 Tahun 1970 Tentang *Penanaman Modal Asing*;

Undang-Undang No. 6 Tahun 1968 Jo Undang-Undang No. 12 Tahun 1970 Tentang *Penanaman Modal Dalam Negeri*;

Ketetapan MPR Nomor XV/MPR/1998 tentang ***Penyelenggaraan Otonomi Daerah, Pengaturan, Pembagian Dan Pemanfaatan Sumber Daya Nasional Yang Berkeadilan;***

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994 tentang ***Tata Cara Perolehan Hak Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.***

Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 117 Tahun 1999 tentang ***Perubahan Kedua Atas Keputusan presiden Republik Indonesia No. 97 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Penanaman Modal.***

Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 34 Tahun 2003 tentang ***Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.***

Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 29 Tahun 2004 tentang ***Penyelenggaraan Penanaman Modal Dalam Rangka Penanaman Modal Asing Dan Penanaman Modal Dalam Negeri.***

