

JURNAL HUKUM

PRASADA

I NYOMAN NURJAYA

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Atau Kepentingan Pembangunan? Telaah Kritis Terhadap UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

I KETUT MERTHA

Pemberdayaan Desa Pekraman Dalam Penanggulangan Banjir Di Kota Denpasar Suatu Kajian Teoritis

I PUTU GELGEL

Kontribusi Hukum Adat Dalam Pembangunan Hukum Nasional Di Tengah Dinamika Perubahan Sosial

I MADE SUWITRA

Konflik Penguasaan Tanah Di Bali

I NYOMAN ALIT PUSPADMA

Perpanjangan Hak Guna Bangunan Bagi Perseroan Terbatas Ditinjau dari Prinsip Kepastian Hukum

I NYOMAN PUTU BUDIARTHA

Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah Perspektif Hukum Investasi Berwawasan Lingkungan Untuk Kemakmuran

MOH. MUHIBBIN

Pola Penguasaan dan Pemilikan Tanah Timbul *Aanslibbing* oleh Masyarakat di Pesisir Pantai Utara Laut Jawa

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS WARMADDEWA**

VOLUME 1.NO.1 HLM.1-124 SEPTEMBER 2013

**Susunan Redaksi Jurnal Hukum - Prasada
Program Studi Magister (S2) Ilmu Hukum
Program Pascasarjana Universitas Warmadewa**

Penanggungjawab :

- Dr.I Made Suwitra, S.H.,M.H (Ketua Prodi MIH Unwar)

Dewan Editor :

1. Dr. I Nyoman Putu Budiarta, S.H.,M.H. (KETUA)
2. I Ketut Kasta Arya Wijaya, S.H.,M.H (SEKRETARIS)
3. I Ketut Selamat, S.E.,M.Si (BENDAHARA)

ANGGOTA :

1. Dr. Simon Nahak, S.H.,M.H
2. Dr. I Nyoman Sukandia, S.H.,M.H
3. Dr. IB.Putu Kumara Adi Adnyana, S.H.,M.H
4. Dr. I Putu Bagiaartha, S.H.,M.H
5. Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H.,M.Kn.

Tata Usaha :

1. Ni Ketut Yeni, S.E
2. Ni Nyoman Astiti Asih, S.H.,M.H

Sekretariat :

Program Pascasarjana Universitas Warmadewa Denpasar

Program Studi Magister (S2) Ilmu Hukum

Jl. Terompong No.24 Tanjung Bungkak Denpasar (80235) Gedung G, Tlp.(0361)223858

Fax.235073, Hp. 081338658407

Kontak E-Mail :

1. madesuwitra@yahoo.co.id
2. nyomanputubudiarta@yahoo.co.id

ISSN: 2337-795X

(International Standard Serial Number)

DAFTAR ISI

SUSUNAN REDAKSI	i
DAFTAR ISI	ii
PENGANTAR REDAKSI	iii
I NYOMAN NURJAYA Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Atau Kepentingan Pembangunan? Telaah Kritis Terhadap UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ...	1-21
I KETUT MERTHA Pemberdayaan Desa Pakraman Dalam Penanggulangan Banjir Di Kota Denpasar Suatu Kajian Teoritis	22-30
I PUTU GELGEL Kontribusi Hukum Adat Dalam Pembangunan Hukum Nasional Di Tengah Dinamika Perubahan Sosial.....	31-44
I MADE SUWITRA Konflik Penguasaan Tanah Di Bali	45-57
I NYOMAN ALIT PUSPADMA Perpanjangan Hak Guna Bangunan Bagi Perseroan Terbatas Ditinjau dari Prinsip Kepastian Hukum	58-72
I NYOMAN PUTU BUDIARTHA Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah Perspektif Hukum Investasi Berwawasan Lingkungan Untuk Kemakmuran	73-92
MOH. MUHIBBIN Pola Penguasaan dan Pemilikan Tanah Timbul <i>Aanslibbing</i> oleh Masyarakat di Pesisir Pantai Utara Laut Jawa	93-121
UCAPAN TERIMA KASIH	122-122
BIODATA PENULIS	123-123
PEDOMAN PENULISAN	124-124

JURNAL HUKUM – PRASADA Semesteran ini diterbitkan oleh Program Studi Magister (S-2) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Warmadewa sebagai media komunikasi dan pengembangan ilmu. Jurnal terbit setiap bulan September dan Maret. Redaksi menerima naskah artikel laporan penelitian, dan artikel konseptual resensi buku sepanjang relevan dengan misi redaksi (daya selingkung agraria dan investasi). Naskah yang dikirim minimal 15 halaman maksimal 20 halaman diketik 1,5 spasi dilengkapi abstrak bahasa Inggris dan bahasa Indonesia serta biodata penulis. Redaksi berhak mengubah naskah sepanjang tidak mempengaruhi substansi tulisannya.

PENGANTAR REDAKSI

Puji syukur kehadapan Tuhan Yang Maha Esa/Ida Sanghyang Widhi Wasa karena berkat-Nyalah Jurnal Hukum - Prasada Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Warmadewa Edisi Perdana dapat diterbitkan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan.

Penerbitan Jurnal Hukum - Prasada, Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Warmadewa Edisi Perdana ini memuat 7 (tujuh) artikel berbagai bidang ilmu hukum dengan gaya selingkung Hukum Agraria dan Investasi.

"Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum atau kepentingan Pembangunan? Telaah Kritis terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Tulisan" I Nyoman Nurjaya. Artikel ini mencoba untuk memberi pemahaman secara komprehensif mengenai ideologi penguasaan dan pemanfaatan sumber daya agraria dengan merujuk pada UUD Tahun 1945, dan mencoba mengidentifikasi, mengkritisi karakter perundang-undangan yang mengatur penguasaan dan pemanfaatan sumber daya agraria, khususnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta implikasi yuridis, ekonomi dan sosial-budaya masyarakat yang dapat ditimbulkan dari keberadaan instrumen hukum yang dimaksud.

Dari perspektif Sosiologi hukum I Ketut Mertha menulis tentang "Pemberdayaan Desa Pakraman Dalam Penanggulangan Bencana Banjir di Kota Denpasar Ditinjau Dari Perspektif Sosiologi Hukum". Tulisan ini menguraikan menegai alasan-alasan pentingnya pemberdayaan Desa Pakraman dalam penanggulangan banjir yang meliputi alasan teoritis, yuridis dan sosiologis. Kontribusi Hukum Adat dalam Pembangunan Hukum Nasional di Tengah Dinamika Perubahan Sosial ditulis I Putu Gelgel. Artikel ini menguraikan mengenai keterbukaan menyebabkan terjadinya dinamika sosial budaya dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Dinamika kehidupan sosial budaya ini sepatutnya diikuti dengan perubahan-perubahan dalam bidang hukum. pembangunan hukum nasional hendaknya disesuaikan dengan dinamika kehidupan sosial budaya masyarakatnya. Apakah Hukum Adat dapat memberikan kontribusi dalam pembangunan Hukum nasional di tengah dinamika perubahan sosial.

Konflik Penguasaan Tanah di Bali tulisan I Made Suwitra mengurai mengenai konversi penguasaan tanah menurut UUPA yang awalnya tunduk pada hukum adat di samping dapat menjamin kepastian hukum dalam pemilikan tanah, juga berimplikasi menimbulkan konflik. Kemudian, "Perpanjangan Hak Guna Bangunan Bagi Perseroan Terbatas Ditinjau Dari Prinsip Kepastian Hukum" oleh I Nyoman Alit Puspadma yang memaparkan tentang pentingnya penegasan pengaturan perpanjangan HGB bagi Perseroan Terbatas dan memaknai ketentuan Pasal 35 ayat (2) UUPA dalam rangka menciptakan iklim investasi yang berlandaskan prinsip kepastian hukum. Melalui tulisan I Nyoman Putu Budiarta, "Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah Perspektif Hukum Investasi Berwawasan Lingkungan Untuk Kemakmuran" juga dipaparkan bahwa kepastian hukum pemanfaatan tanah untuk penanaman modal dilakukan melalui

penerbitan sertifikat HGU, HGB atau HP yang pelaksanaannya harus terintegrasikan dengan penatagunaan tanah melalui pengaturan zona/wilayah kegiatan investasi pada setiap rencana tata ruang wilayah (RTRW) dalam rangka kebijakan pertanahan nasional bagi pelaksanaan investasi yang berwawasan lingkungan untuk kemakmuran.

Selanjutnya, "Pola Penguasaan Tanah Timbul *Aanslibbing* oleh Masyarakat di Pesisir Pantai Utara Pulau Jawa" yang ditulis Moh. Muhibbin. artikel ini menguraikan mengenai pola penguasaan dan kepemilikan atas tanah timbul oleh masyarakat didasarkan pada budaya masyarakat setempat yang memiliki mekanisme pengaturan lokal dalam masyarakat (*inner order mechanism/self regulation*) yang secara nyata berlaku dan berfungsi sebagai sarana untuk mengatur perolehan penguasaan tanah timbul di pesisir pantai utara Laut Jawa.

Demikian pengantar dalam penerbitan edisi perdana Tahun 2013 jurnal hukum Prasada, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Warmadewa Denpasar, semoga bermanfaat dan dapat menambah wawasan bagi dunia pendidikan khususnya pendidikan hukum di Indonesia. Selamat membaca.

Redaksi,

Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah Perspektif Hukum Investasi Berwawasan Lingkungan Untuk Kemakmuran¹

I Nyoman Putu Budiarta²

Abstract

The arrangement of legal certainty of land use in investment, is done by issuing HGU, HGB or HP with a limited period of time and may be extended or renewed. However, legal uncertainty may occur when the concession period of HGU, HGB, or HP expires but the application for extension or renewal is not accepted (rejected) so that the land, by- the laws, is controlled by the state. This brings about juridical impact that the productive ongoing company should be relocated or even closed so that it is clearly incompatible with the principle of sustainable investment and welfare of the people. Land use with HGU, HGB, or HP in Eco- Investment for the prosperity of the people should be based on integrated land use management with spatial planning (RTRW) of the regency / city government by determining the investment activity zone within the framework of a national land policy.

Keywords: Utilization and Land Use, Eco- Investment and Prosperity

Abstrak

Kepastian hukum penggunaan tanah dalam penanaman modal, pengaturannya dilakukan dengan pemberian HGU, HGB atau HP dengan jangka waktu terbatas dan dapat diperpanjang atau diperbaharui. Namun demikian ketidakpastian hukum dapat terjadi bilamana jangka waktu HGU, HGB atau HP berakhir tetapi permohonan perpanjangan atau pembaharuan tidak diterima (ditolak) sehingga demi hukum tanah tersebut dikuasai negara. Hal ini berimplikasi yuridis, bahwa perusahaan yang sedang berjalan produktif harus direlokasi atau bahkan harus tutup sehingga jelas tidak sesuai dengan prinsip investasi yang berkelanjutan dan mensejahterakan rakyat. Pemanfaatan tanah dengan HGU, HGB atau HP yang digunakan investor dalam penanaman modal yang berwawasan lingkungan untuk kemakmuran rakyat harus berdasarkan penatagunaan tanah yang terintegrasi dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) kabupaten/kota dengan menentukan zone kegiatan investasi dalam kerangka kebijakan pertanahan nasional.

Kata Kunci: Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah, Investasi Berwawasan Lingkungan dan Kemakmuran

¹Makalah Seminar Regional “Perencanaan Wilayah Kota yang Berwawasan Lingkungan dan berbasis Kearifan Hukum Lokal” diselenggarakan Program Pascasarjana Universitas Warmadewa di Denpasar 10 Juli 2013

²Dosen Tetap Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana Universitas Warmadewa, Jl. Terompong No. 24 Tanjung Bungkak, Denpasar. nyomanputubudiarta@yahoo.co.id

I. PENDAHULUAN

Negara sebagai organisasi kekuasaan pasti memiliki tujuan. Begitu juga bagi Negara Indonesia, tujuannya tertuang dalam alenia keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) mengindikasikan bahwa Indonesia sebagai negara hukum yang menganut konsep negara kesejahteraan (*welfare state*).

Sebagai negara hukum yang bertujuan mewujudkan kesejahteraan umum, setiap kegiatan, di samping harus diorientasikan pada tujuan yang hendak dicapai, juga harus menjadikan hukum yang berlaku sebagai aturan kegiatan kenegaraan, pemerintahan, dan kemasyarakatan termasuk dalam kegiatan investasi.

Hukum dalam dunia investasi (bisnis) harus mampu menjamin *certainty* (kepastian), *predictability* (bahwa setiap kasus yang sama harus diputus sama), *calculability* (bahwa setiap ketentuan yang menyangkut finansial harus dapat diperhitungkan lebih dahulu). Ini semua berhubung setiap keputusan di bidang investasi harus dapat menjangkau kemungkinan apa yang terjadi untuk masa depan.³

Akan menjadi tidak menarik bagi investor dalam menanamkan modal di Indonesia baik penanam modal dalam negeri (PMDN) maupun penanaman modal asing (PMA) apabila hambatan karena ketiga hal tersebut di atas kurang mendapat jaminan nyata bagi pemerintah. Fasilitas kemudahan-kemudahan dalam pemanfaatan dan penggunaan tanah berkenaan dengan masa Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP) dengan batasan waktu tertentu yang masing-masing dapat diperpanjang sesuai ketentuan yang berlaku, apabila ketiga faktor tersebut di atas utamanya kepastian hukum tidak dijamin tegaknya berpotensi menghambat daya tarik investasi.

Sebaliknya kewajiban investor untuk bina lingkungan, misalnya mengakomodasi tenaga kerja masyarakat lokal, adalah bagian dari upaya integrasi kepentingan investor dengan kepentingan masyarakat. Hukum hendaknya dapat memelihara berbagai kepentingan itu hingga menjadi serasi.

³Achmad Sodiki, 2012, "Kebijakan Pertanahan Dalam Penataan Hak Guna Usaha Untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat", Makalah Seminar Nasional "Membangun Sumber Daya Manusia yang Berintegritas Dalam Bidang Hukum Melalui Pendidikan Pascasarjana", oleh FH. Universitas Warmadewa di Denpasar, 3 Maret 2012, hal. 12.

Investor sebagai pemodal (pemilik capital), seharusnya tidak mengejar keuntungan semata dengan mengorbankan rakyat sebagaimana kapitalisme kuno, tetapi harus mampu menjadi kapitalisme yang menebarkan keadilan dan kesejahteraan sosial.

Sebagai salah satu unsur essential pembentuk negara, tanah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya mendominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat merupakan suatu *conditio sine qua non*.⁴

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam pertimbangannya telah menegaskan bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia dan perkembangan zaman serta merupakan perwujudan asas Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial. Hal ini juga diperkuat oleh Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Namun kenyataan yang terjadi jauh dari semangat UUPA. Berbagai konflik seputar tanah kerap terjadi. Amanat undang-undang yang mengutamakan kepentingan rakyat akhirnya harus terkikis dengan kepentingan-kepentingan investasi dan komersial yang menguntungkan segelintir kelompok sehingga kepentingan rakyat banyak yang seharusnya memperoleh prioritas utama akhirnya menjadi terabaikan.

Beberapa sengketa tanah bermunculan di perkotaan bukan saja dipicu arus urbanisasi, tapi juga dengan adanya proyek-proyek infrastruktur berskala besar, politik pertanahan (seperti menggusur warga miskin perkotaan dari tanah berlokasi strategis untuk kepentingan pembangunan proyek-proyek komersial) banyak berakhir pada penggusuran paksa masyarakat miskin di perkotaan. Di daerah kaya mineral, konflik terus terjadi antara masyarakat adat dan

⁴ Imam Sudiyat, 1978, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, hal. 1.

pemerintah atau perusahaan swasta pemegang konsesi, seperti yang terjadi di Papua (Freeport) dan Riau (Caltex). Di Kawasan hutan antara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Perusahaan Perkebunan Besar dan masyarakat adat.

Terlepas dari kontroversi pemanfaatan dan penggunaan tanah diantara kepentingan investor di satu sisi dan kepentingan masyarakat pada umumnya, maka peran pemerintah dan regulasi untuk mengatur peruntukan pemanfaatan dan penggunaan tanah bagi investasi agar di satu pihak memberikan jaminan kepastian hukum bagi investor dan di pihak lain serasi dengan lingkungan dan memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi rakyat. Oleh karena itu perlu cermati untuk dilakukan pengkajian mengenai kepastian hukum penggunaan tanah dalam penanaman modal dan pemanfaatan tanah dalam penanaman modal yang berwawasan lingkungan untuk kemakmuran.

II. KEPASTIAN HUKUM PENGGUNAAN TANAH DALAM INVESTASI

Kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu, *pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan *kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenang-wenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.⁵ Dari pengertian kepastian hukum di atas terdapat tiga makna kepastian hukum 1) pasti mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintahan tertentu yang abstrak; 2) pasti mengenai kedudukan hukum dari subyek dan obyek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan pemerintahan; 3) mencegah timbulnya tindakan/perbuatan sewenang-wenang dari siapapun termasuk dari pemerintah.⁶

Kemudahan pelayanan dan atau perizinan hak atas tanah untuk investasi diberikan oleh pemerintah, pemerintah provinsi atau pemerintah

⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 158.

⁶ I Nyoman Putu Budiarta, 2012, "Perlindungan Hukum Pekerja Outsourcing Ditinjau dari Prinsip Keadilan, Kepastian Hukum, dan Hak Azasi Manusia", Malang, Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Brawijaya, hal. 119.

kabupaten/kota setelah memenuhi persyaratan yuridis dan fisik yang diawali dengan pemberian izin lokasi (PMN/BKPN Nomor 2 Tahun 1999 jo Kepres Nomor 34 Tahun 2003) jo Kepres Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Pasal 6 antara lain mengenai Pelayanan Pertanahan dan Penanaman Modal).

1. Jenis Hak Atas Tanah yang Digunakan dalam Investasi

Dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) ditentukan bahwa investor diberikan hak untuk menggunakan hak atas tanah yang terdapat di wilayah Indonesia. Hak atas tanah yang dapat digunakan investor untuk kegiatan investasinya adalah: 1) Hak Guna Usaha (HGU), 2) Hak Guna Bangunan (HGB), dan 3) Hak Pakai (HP).

Jangka waktu hak atas tanah tersebut menurut UUPM; HGU 90 tahun (60+30 tahun), HGB 80 tahun (50+30 tahun), HP 70 tahun (45+25 tahun). Hal ini bertentangan dengan pengaturan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah (PP Nomor 40 Tahun 1996)⁷. Kemudian ketentuan jangka waktu yang diatur dalam UUPM diajukan *Judicial Review* dan Mahkamah Konstitusi dengan Putusannya Nomor 33/PUU.X/2011 membatalkan ketentuan Pasal 22 UUPM, karena dipandang bertentangan dengan makna Pasal 33 UUD NRI 1945 sehingga untuk jangka waktu HGU, HGB dan HP tetap berlaku UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996.

1) Hak Guna Usaha (HGU)

Dari rumusan Pasal 28 UUPA diketahui bahwa HGU adalah hak yang diberikan oleh negara guna perusahaan pertanian, perikanan atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia. Sehubungan dengan hal ini, dalam Pasal 30 UUPA terdapat perluasan subyek hukum yang dapat menjadi

⁷ Salim dan Budi Sutrisno, 2009, *Hukum Investasi di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 315.

pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini HGU, selain orang perseorangan WNI Tunggal, Badan Hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia juga dimungkinkan untuk menjadi pemegang HGU.

Untuk menjadi Badan Hukum Investasi harus memenuhi 2 syarat, yaitu: 1) didirikan menurut ketentuan Hukum Indonesia, 2) Berkedudukan di Indonesia. Hal ini membawa konsekuensi bahwa setiap Badan Hukum, selama didirikan menurut ketentuan hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat menjadi pemegang HGU dengan tidak mempertimbangkan sumber asal dana yang merupakan modal dari Badan Hukum tersebut baik PMA maupun PMDN.

Selanjutnya dalam hal pemegang HGU tersebut tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana tersebut di atas, maka dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan HGU itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu tersebut HGU tidak dilepaskan atau dialihkan, HGU tersebut hapus karena hak dan tanahnya menjadi tanah negara.⁸

Jangka waktu pemberian HGU dan perpanjangannya yang selama ini menjadi polemik, akhirnya tetap menggunakan ketentuan pasal 29 UUPA dan Pasal 9 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu HGU bisa diberikan selama 35 tahun dan bisa diperpanjang selama 25 tahun. Selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 9 PP Nomor 40 Tahun 1996, bahwa pemegang HGU dapat mengajukan permohonan perpanjangan ataupun pembaharuan kembali HGU yang dimilikinya, jika terpenuhi syarat-syarat:

- a) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- b) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

⁸Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, 2007, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal di Provinsi Bali", Makalah Seminar Nasional, diselenggarakan Fakultas Hukum Universitas Warmadewa di Denpasar, Agustus 2007, hal. 3.

Dari ketentuan pasal 4, 6, dan 7 PP Nomor 40 Tahun 1996 dapat diketahui bahwa:

- a) Pemberian HGU hanya dapat diberikan berdasarkan keputusan pemerintah melalui pejabat yang berwenang atas tanah negara yang merupakan tanah yang dikuasai negara dan tidak telah diberikan hak atas tanah lainnya kepada pihak lain.
- b) Oleh karena pemberian HGU ini termasuk dalam suatu hak yang berada dalam lapangan publik, maka pendaftaran yang diwajibkan terhadap pemberian HGU ini juga merupakan penentuan saat lahirnya HGU tersebut. Tanpa adanya pendaftaran tersebut sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1994) tidak pernah ada HGU sama sekali. Meskipun untuk itu telah dikeluarkan keputusan pejabat yang berwenang. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum HGU.

2) Hak Guna Bangunan (HGB)

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. (Pasal 35 UUPA dan Pasal 25 PP Nomor 40 Tahun 1996). Dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah di mana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti pemegang HGB adalah berbeda dari pemegang hak milik atas sebidang tanah di mana bangunan tersebut didirikan.

Dalam kaitannya dengan kepemilikan HGB dari rumusan Pasal 36 UUPA dan pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 juga dapat dikatakan bahwa undang-undang memungkinkan dimilikinya HGB oleh Badan Hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Hal ini sama dengan ketentuan Badan Hukum dalam memperoleh HGU seperti di atas. Terhadap persyaratan Badan Hukum untuk

memperoleh HGB, teori yang berkembang dalam Hukum Perdata Internasional dimungkinkan bahwa, kedudukan suatu Badan Hukum telah berkembang sedemikian rupa sehingga pada taraf tertentu mereka juga dianggap memiliki "*persona standi in iudicio*" pada suatu negara di mana mereka melakukan kegiatan operasionalnya dan tidak harus di mana pusatnya berkedudukan. Dalam konteks ini, maka kedua syarat tersebut yakni didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif.

Pada dasarnya, tanah yang dapat diberikan HGB adalah tanah negara, Tanah Hak Pengelolaan (HPL) dan Tanah Hak Milik.⁹ Perpanjangan/pembaharuan HGB sesuai ketentuan Pasal 26 PP Nomor 40 Tahun 1996 dapat dilakukan jika memenuhi syarat-syarat:

- a) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b) Syarat pemberian hak tersebut terpenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- d) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.

HGB atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) juga dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan dari pemegang HGB harus memperoleh persetujuan lebih dahulu dari pemegang HPL.¹⁰

Sehubungan dengan pemberian HGB di atas Tanah Negara dan HPL merupakan bagian dari penanaman modal yang disetujui oleh pemerintah, berdasarkan pada ketentuan penanaman modal, baik PMA maupun PMDN dengan memperhatikan izin lokasi sebagaimana diatur dalam PMA/BKPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang

⁹Sudargo Gautama, Elyda T. Soetiyarto, 1997, *Komentar atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria 1996*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 18-19.

¹⁰*Ibid*, hal. 25.

Izin Lokasi dalam Kepres Nomor 34 Tahun 2003 jo Kepres Nomor 38 Tahun 2007 dimana pemberian izin lokasi menjadi kewenangan Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota bergantung letak dan luas tanah yang dimohonkan.

Supaya ada kepastian hukum, berdasarkan Pasal 23 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 pemberian HGB harus didaftarkan sehingga sebagai tanda bukti hak pada pemegang HGB diberikan sertifikat hak atas tanah.

3) Hak Pakai (HP)

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak 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 pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA (pasal 41 ayat (1) UUPA).

Pemberian HP dapat dilakukan kepada:

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

Pemberian HP berdasarkan jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun (Pasal 45 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996).

HP dapat diberikan di atas tanah negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik (sama seperti HGB). Demikian halnya perpanjangan HP juga sama dengan perpanjangan atau pembaharuan HGU dan HGB, cuma dalam hal perpanjangan atau

pembaharuan HP atas tanah pengelolaan harus diajukan atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Dalam rangka lebih menjamin adanya kepastian hukum HP juga harus didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan sesuai ketentuan Pasal 43 ayat (3) PP Nomor 40 Tahun 1996 agar mendapatkan sertifikat sebagai bukti hak bagi pemegangnya.

2. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah

Sesuai ketentuan pasal 4 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 menegaskan bahwa sebelum mengajukan permohonan suatu hak atas bidang tanah, pemohon harus menguasai tanahnya yang dimohon dan dibuktikan dengan data yuridis serta data fisik sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan mengenai kewenangan memberikan HGU dapat ditemukan dalam Pasal 8, 13 dan 14 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Dari ketentuan pasal tersebut dapat diketahui bahwa terhadap:

- a) Sampai 200 Ha, pemberian HGU dilakukan oleh Kanwil BPN Provinsi;
- b) Mulai dari 200 Ha ke atas pemberian HGU dilakukan oleh Kepala BPNRI.

Adapun syarat-syarat permohonan HGU sesuai PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 adalah:

- 1) Permohonan HGU diajukan secara tertulis
- 2) Permohonan HGU memuat:
 - a) Keterangan mengenai pemohon
 - b) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik.
 - c) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - d) Keterangan lain yang dianggap perlu.

Kemudian untuk HGB yang diberikan di atas tanah negara dan tanah HPL diberikan berdasarkan PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1999. Dari ketentuan Pasal 4, 9 dan 14-nya diketahui pemberian HGB:

- 1) Sampai dengan 2000 m², pemberian HGB atas tanah negara dilakukan oleh Kepala Kantor BPN Kabupaten/Kota.
- 2) Mulai di atas 2000 m² hingga 150.000 m² pemberian HGB atas tanah negara dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.
- 3) Di atas 150.000 m² pemberian HGB atas tanah negara dilakukan oleh Kepala Kantor BPN RI.
- 4) Pemberian HGB atas tanah HPL dilakukan oleh Kepala Kantor BPN Kabupaten/Kota.

Permohonan Hak Pakai (HP) atas tanah hak milik dan tanah negara sesuai ketentuan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999 diberikan oleh Kepala Kantor BPN Kabupaten/Kota, BPN Provinsi, dan BPN RI sesuai kewenangannya masing-masing (Kepres Nomor 38 Tahun 2007).

Tata cara permohonan HGB dan HP dipersyaratkan sama halnya dengan permohonan HGU.

3. Pencabutan dan Pelepasan Hak Atas Tanah

HGU, HGB dan HP dapat dihentikan atau dibatalkan pada dasarnya disebabkan:

- 1) Menelantarkan tanah.
- 2) Merugikan kepentingan umum.
- 3) Tidak sesuai peruntukan.
- 4) Melanggar peraturan pertanahan.

Sedangkan pelepasan hak terhadap HGU, HGB dan HP dapat terjadi karena:

- 1) Habis jangka waktunya, atau tidak diperpanjang/diperbaharui.
- 2) Dialihkan kepada subyek yang tidak berhak.
- 3) Pemegang hak tidak memenuhi syarat lagi dan dalam 1 tahun tidak mengalihkan kepada pihak lain.

Menarik untuk dicermati praktek administrasi pertanahan mengenai berakhirnya hak atas tanah yang bersifat terbatas jangka waktunya, seperti HGU, HGB dan HP di atas tanah negara, sebab UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996 menentukan jika jangka waktu hak atas tanah yang terbatas itu berakhir, maka status tanahnya menjadi tanah negara. Namun, praktek administrasi pertanahan selama ini menunjukkan bahwa kepada bekas pemegang hak atas tanah tetap ada apa yang disebut oleh birokrasi pertanahan sebagai "Hak Prioritas" atau "Hak Keperdataan".¹¹ Pendirian semacam ini tampak jelas pada surat Kepala BPN Nomor 540-1-434-DI tanggal 22 Februari 2006, yang menyatakan bahwa meskipun HGU sudah berakhir jangka waktunya berstatus sebagai tanah yang langsung dikuasai negara, namun tidak dengan sendirinya menghapuskan asset dari bekas pemegang hak termasuk perbuatan-perbuatan hukum oleh bekas pemegang hak terhadap tanah tersebut.

Julius Sambiring memaknai keharusan pelepasan bekas pemegang hak itu sebagai kebijakan pemutusan hubungan hukum bekas pemegang hak atas tanah.¹²

Namun, praktek administrasi pertanahan di atas belum sepenuhnya diterima oleh penegak hukum. Oleh karena, jajaran kepolisian dan kejaksaan misalnya, masih memandang bahwa peralihan tanah negara bekas HGU sebagai tindakan pidana korupsi, karena dipandang mengambil keuntungan dari pengalihan tanah negara kepada pihak lain.¹³ Dengan demikian terdapat perbedaan persepsi terhadap status tanah negara bekas HGU yang berakhir jangka waktunya.

Untuk dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang suatu hak atas tanah dalam hal ini, untuk HGU, HGB dan HP bagi kepentingan penanaman modal, setelah memenuhi segala persyaratan dan mekanisme

¹¹Oloan Sitorus, 2013, "Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan dan Pemilikan serta Penggunaan dan pemanfaatan Sumber Daya Agraria" (Makalah, Seminar Nasional Pertanahan oleh BPN di Denpasar), hal. 6.

¹² Julius Sambiring, 2012, *Tanah Negara*, STPN Press, Yogyakarta, hal. 65.

¹³ Oloan Sitorus, *Op.Cit.*, hal. 7.

tatacara sesuai ketentuan tersebut di atas, berdasar pasal 19 UUPA pelaksanaan pendaftaran hak dan juga dalam hal peralihan haknya, kepada yang berhak akan diberikan tanda bukti hak atau yang lazim disebut sertifikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya,¹⁴ sebagaimana ketentuan Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997

III. PEMANFAATAN TANAH DALAM INVESTASI YANG BERWAWASAN LINGKUNGAN UNTUK KEMAKMURAN

Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.¹⁵

Penatagunaan tanah merupakan wujud pelaksanaan Pasal 33 UUD NRI 1945 yang perlu diatur karena tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi bangsa Indonesia yang dikuasai oleh negara untuk kepentingan hajat hidup orang banyak, baik setelah dikuasai atau dimiliki oleh orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat dan atau badan hukum maupun yang belum diatur dalam hubungan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan. Berbagai bentuk hubungan hukum dengan tanah yang berwujud hak-hak atas tanah memberikan wewenang untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan sifat dan tujuan haknya berdasarkan persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaannya.

Tanah merupakan unsur yang strategis dan pemanfaatannya terkait dengan penataan ruang wilayah. Penataan ruang wilayah mengandung komitmen untuk menerapkan penataan secara konsekuen dan konsisten dalam rangka kebijakan pertanahan yang berlandaskan Undang-Undang Nomor 26

¹⁴Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, PT. Prenada Media Group, Jakarta, hal. 274-275.

¹⁵Hasni, 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Kontek UUPA-UUPR-UUPLH*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71.

Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UUPR). Untuk itu dalam rangka pemanfaatan ruang perlu dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola pengelolaan penguasaan penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagai mana diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (PP Nomor 16 Tahun 2004).

Penatagunaan tanah merujuk pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota yang telah ditetapkan. Bagi kabupaten/kota yang belum menetapkan RTRW, penatagunaan tanah merujuk pada RTRW Provinsi atau yang telah ditetapkan dengan perundang-undangan.

Penatagunaan tanah sangat penting dalam menentukan bagi persediaan peruntukan dan penggunaan tanah untuk menjamin adanya kelestarian lingkungan akibat adanya penambahan penduduk dan meningkatnya kegiatan investasi sehingga dalam hal ini diperlukan Peraturan Daerah yang menunjang pasal 15 UUPA, yaitu memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya, adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu.

Penatagunaan tanah juga sangat berkaitan dengan pelestarian lingkungan hidup dimana penataan dilaksanakan pada areal atau lokasi penggunaan tanah dalam hal ini untuk investasi atau kegiatan usaha telah sesuai dengan RTRW, pada areal wilayah ini ditetapkan program dengan berbagai pemberdayaan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Pemanfaatan tanah sangat aktual dalam rencana tata guna tanah dapat dilengkapi dengan klasifikasi wilayah berdasarkan pembagian kawasan fungsional yang dikenal yaitu: 1) Subwilayah lindung; 2) Subwilayah penyangga; 3) Subwilayah budidaya pertanian, dan 4) Subwilayah budidaya non pertanian.¹⁶ Pada subwilayah budidaya non pertanian pemanfaatan tanah untuk kepentingan investasi (dunia bisnis) dikembangkan sehingga sesuai dengan tata ruang yang berwawasan lingkungan.

Dalam Pasal 2 PP Nomor 16 Tahun 2004, penatagunaan tanah pada dasarnya, berdasarkan kepada keterpaduan, berdayaguna dan berhasilguna,

¹⁶*Ibid*, hal. 81-83.

serasi, selaras, seimbang berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum. Di samping itu, penatagunaan tanah juga mempunyai tujuan antara lain, menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Oleh karena itu pemegang hak atas tanah dalam hal ini bagi investor yaitu HGU, HGB dan HP wajib menggunakan dan memanfaatkan tanah agar sesuai dengan RTRW serta memelihara dan mencegah kerusakan tanah secara langsung maupun tidak langsung dapat menimbulkan perubahan terhadap sifat fisik atau hayatinya. Hal tersebut harus dilakukan sebagai upaya untuk melindungi fungsi tanah, misalnya kemampuan tanah terhadap tekanan perubahan atau dampak negatif yang ditimbulkan oleh suatu kegiatan usaha (investor) agar tetap mampu mendukung perikahidupan manusia dan makhluk hidup lainnya, seperti pemulihan kembali tanah yang rusak, upaya konservasi tanah pertanian/perkebunan, upaya rehabilitasi tanah bekas galian pertambangan, reboisasi terhadap tanah dan/atau hutan setelah dilakukan usaha penebangan oleh perusahaan dan sebagainya.

Terhadap tanah-tanah yang termasuk di dalam kebijakan penatagunaan tanah sebagaimana disebutkan di atas harus dilaksanakan penyelesaian administrasi pertanahan dan ketika para pemegang hak atas tanah atau kuasanya memenuhi syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan RTRW. Syarat-syarat tersebut antara lain: pemindahan hak, peralihan hak, peningkatan hak, penggabungan, dan pemisahan hak atas tanah. Syarat-syarat tersebut dimaksudkan untuk menciptakan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang lestari, optimal, serasi dan seimbang (LOSS) di wilayah perdesaan, serta aman, lestari, lancar dan sehat (ATLAS) di wilayah perkataan.¹⁷ Selain itu pemegang hak atas tanah dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah wajib pula mengikuti persyaratan yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan diantaranya, pedoman teknis penggunaan tanah, persyaratan mendirikan bangunan, persyaratan dalam Analisis Mengenai

¹⁷ *Ibid*, hal. 89.

Dampak Lingkungan (AMDAL), Persyaratan Usaha Investasi (bisnis) dan ketentuan lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung, pelaksanaannya tidak boleh mengganggu fungsi alam dan tidak boleh mengubah bentang alam dan ekosistem alami. Selain itu pemanfaatan tanah dalam kawasan lindung dapat juga digunakan untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan pengembangan IPTEKS selama tidak mengganggu fungsi dari kawasan lindung tersebut.

Dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah yang seluas-luasnya sebagai amanat Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (UUPD), penyerahan kewenangan pertanahan pada pemerintah kabupaten/kota perlu kiranya dicermati politik pertanahan lokal dan administrasi pertanahan yang dikendalikan oleh pemerintah kabupaten/kota secara garis besar, politik pertanahan lokal berkaitan dengan kebijakan pemerintah lokal dalam rangka penataan tata guna tanah bagi perikehidupan sosial maupun ekonomi guna memenuhi interaksi antara individu di daerah. Pengaturan ini meliputi pembentukan zona ekonomi, lokasi tanah untuk kepentingan sosial, penetapan instrumen kebijakan pertanahan, pengawasan terhadap harga pasar tanah dan pencadangan terhadap tanah.¹⁸

Kewenangan pemerintah kabupaten/kota terhadap tataguna tanah tersebut dalam rangka perencanaan ke depan agar secara sosial maupun ekonomis dapat bertahan dalam menghadapi ancaman-ancaman yang akan muncul kemudian. Politik pertanahan itu tentu sepenuhnya harus dikendalikan oleh pemerintah kabupaten/kota agar perubahan alokasi sumber daya alam maupun sumber daya ekonomi dapat diwujudkan untuk kemaslahatan rakyat setempat. Pengaturan ini harus diintegrasikan dengan sistem lainnya pada pemerintah kabupaten/kota seperti sistem sosial, sistem perekonomian, sistem pendidikan dan lainnya.

¹⁸Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2009, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 169.

Kewenangan semacam ini memang pada tempatnya diserahkan pada pemerintah kabupaten/kota mengingat pemerintah pusat tidak mampu menjangkau setiap detail permasalahan tersebut.¹⁹

Kenyataan ini menunjukkan bahwa politik pertanahan tidak boleh terlepas dari penyelenggaraan pemerintahan secara nasional sebagai perwujudan dari NKRI. Perbedaan secara teknis mengingat perbedaan karakteristik pada masing-masing daerah memang dimungkinkan, namun tetap mempertahankan semangat hukum tanah nasional. Di samping itu tetap dibutuhkan suatu badan yang melakukan supervisi terhadap administrasi pertanahan yang dijalankan oleh pemerintah daerah agar sesuai dengan kerangka kebijakan nasional. Hal ini diperlukan agar terciptanya tertib hukum pertanahan, tertib administrasi, tertib penggunaan, tertib pemeliharaan dan pertimbangan wawasan lingkungan hidup dapat dilaksanakan dengan semestinya.²⁰

Mencermati pengaturan penanaman modal dalam pasal 3 UUPM bahwa salah satu asas penanaman modal adalah berwawasan lingkungan. Artinya, bahwa penanaman modal diselenggarakan berdasarkan prinsip berwawasan lingkungan, dimana segala aktivitas usaha yang dilakukan dengan memanfaatkan hak atas tanah oleh badan usaha/perusahaan harus memperhatikan kelestarian lingkungan.

Sejalan dengan prinsip berwawasan lingkungan, badan usaha yang melakukan usaha (investasi) dalam bentuk perseroan terbatas yang menggunakan dan memanfaatkan hak atas tanah HGU, HGB atau HP maka dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT) pada Pasal 74 ayat (1) ditentukan bahwa perseroan yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam, wajib melaksanakan tanggungjawab sosial dan lingkungan.

¹⁹Ibnu Subiyanto, 2002, "Peluang dan Tantangan Peningkatan Pelayanan Kepada Masyarakat di Era Desentralisasi", Diskusi Terbatas Kebijakan Pertanahan Dalam Era Desentralisasi dan Peningkatan Pelayanan Pertanahan kepada Masyarakat, Jakarta, 12 September 2002 disusun dalam Buku *Prosiding*, Bappenas, Jakarta, hal. 6.

²⁰*Ibid.*

Tanggung jawab perusahaan yang sering disebut *corporate social responsibility* (CSR),²¹ berhubungan erat dengan “pembangunan berkelanjutan, dimana ada argumentasi bahwa suatu perusahaan dalam melaksanakan aktivitasnya harus mendasarkan keputusannya tidak semata-mata hanya berdasarkan faktor keuangan belaka, seperti halnya keuntungan atau *deviden*, tetapi juga harus berdasarkan konsekuensi sosial dan lingkungan, baik untuk saat ini maupun untuk jangka panjang.

Program CSR merupakan kewajiban investor untuk “bina lingkungan” seperti memperkerjakan tenaga kerja setempat, membantu anak-anak kurang mampu untuk lanjut sekolah melalui program beasiswa, membantu pendanaan program Bedah Rumah bagi warga miskin yang ada di sekitar perusahaan, mendanai pelestarian lingkungan melalui program bersih dan hijau dan lain sebagainya, sehingga perusahaan (investor) mampu menjadi kapitalisme yang memberikan keadilan dan kesejahteraan sosial. Hal ini akan sangat sejalan dengan salah satu tujuan penyelenggaraan penanaman modal sebagai mana ditentukan Pasal 3 ayat (2) huruf h UUPM, yaitu meningkatkan kesejahteraan masyarakat, maka sebaliknya masyarakat akan senantiasa merasa *welcome* terhadap investor. Hubungan timbal balik yang saling menguntungkan itu akan dapat meningkatkan iklim yang kondusif bagi investasi di Indonesia.

IV. PENUTUP

4.1 Simpulan

1. Kepastian hukum penggunaan hak atas tanah dalam penanaman modal pengaturannya dilakukan dengan pemberian HGU, HGB atau HP dengan jangka waktu terbatas kepada orang perseorangan atau badan hukum yang memenuhi persyaratan melalui keputusan pemberian hak oleh pejabat pemerintahan yang berwenang dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan guna mendapatkan kepastian hak berupa sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat bagi pemegang hak atas tanah bersangkutan. Ketidakpastian hukum dapat terjadi bila jangka waktu HGU, HGB atau HP berakhir, tetapi permohonan perpanjangan atau

²¹Jamin Ginting, 2007, *Hukum Perseroan Terbatas, (UU NO. 40 Tahun 2007)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 94.

pembaharuan hak atas tanah tidak dapat diterima (ditolak) maka demi hukum hak atas tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai negara, sehingga perusahaan yang sedang berjalan dan produktif harus direlokasi atau bahkan harus ditutup sehingga tidak sesuai dengan prinsip investasi yang berkelanjutan dan mensejahterakan rakyat.

2. Pemanfaatan tanah dengan HGU, HGB atau HP yang digunakan investor dalam menanamkan modal agar berwawasan lingkungan untuk kemakmuran rakyat harus berdasarkan penatagunaan tanah yang merupakan bagian subsistem dari RTRW yang ditetapkan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam kerangka kebijakan pertanahan nasional. Dengan demikian kegiatan investasi (ekonomi/bisnis) ditempatkan pada suatu zona wilayah tertentu yang dalam pelaksanaannya dapat dikendalikan dan diawasi pertumbuhan kembangannya. Di samping itu tetap mewajibkan kepada perusahaan penanaman modal agar melakukan bina lingkungan melalui Program CSR agar lingkungan menjadi lestari dan masyarakat sekitar menjadi lebih makmur dan sejahtera yang sudah tentu melalui pengalokasian dana yang disisihkan dari keuntungan perusahaan.

4.2 Saran

1. Perlu ada pengaturan penggunaan HGU, HGB dan HP yang eksplisit dalam UUPM maupun UUPA mengenai jaminan perpanjangan dan pembaharuan HGU, HGB dan HP untuk tetap dapat berlangsungnya kegiatan produksi perusahaan penanaman modal termasuk jaminan persediaan tanah untuk relokasi perusahaan sehingga kepastian hukum keberlanjutan perusahaan yang bersangkutan dapat memberi keadilan dan kemakmuran rakyat.
2. Untuk pelaksanaan otonomi daerah yang seluas-luasnya dan bertanggungjawab sebagai implementasi UUPD dan Kepres Nomor 38 Tahun 2007 jo PP Nomor 16 Tahun 2004 agar selaras dengan RTRW, perlu ada wujud pengaturan berupa Peraturan Daerah Kabupaten/Kota tentang Rencana Penatagunaan Tanah, antara lain mengatur zona wilayah kegiatan investasi (ekonomi bisnis) yang jelas pengendalian dan pengawasannya agar perusahaan penanaman modal dapat berkembang sekaligus menjaga kelestarian lingkungan dan mensejahterakan rakyat.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiarta, I Nyoman Putu, 2012, "Perlindungan Hukum Pekerja Outsourcing Ditinjau dari Prinsip Keadilan, Kepastian Hukum, dan Hak Azasi Manusia", Malang, Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Brawijaya.
- Gautama, Sudargo, Elyda T. Soetiyarto, 1997, *Komentar atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria 1996*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ginting, Jamin, 2007, *Hukum Perseroan Terbatas, (UU NO. 40 Tahun 2007)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hasni, 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Kontek UUPA-UUPR-UUPLH*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan, 2009, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, 2007, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal di Provinsi Bali", Makalah Seminar nasional, diselenggarakan Fakultas Hukum Universitas Warmadewa di Denpasar, Agustus 2007.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Salim dan Budi Sutrisno, 2009, *Hukum Investasi di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sambiring, Julius, 2012, *Tanah Negara*, STPN Press, Yogyakarta.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, PT. Prenada Media Group, Jakarta.
- Sitorus, Oloan, 2013, "Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan dan Pemilikan serta Penggunaan dan pemanfaatan Sumber Daya Agraria" (Makalah, Seminar Nasional Pertanahan oleh BPN di Denpasar).
- Sodiki, Achmad, 2012, "Kebijakan Pertanahan Dalam Penataan Hak Guna Usaha Untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat", Makalah Seminar Nasional "Membangun Sumber Daya Manusia yang Berintegritas Dalam Bidang Hukum Melalui Pendidikan Pascasarjana", oleh FH. Universitas Warmadewa di Denpasar, 3 Maret 2012.
- Subiyanto, Ibnu, 2002, "Peluang dan Tantangan Peningkatan Pelayanan Kepada Masyarakat di Era Desentralisasi", Diskusi Terbatas Kebijakan Pertanahan Dalam Era Desentralisasi dan Peningkatan Pelayanan Pertanahan kepada Masyarakat, Jakarta, 12 September 2002 disusun dalam Buku *Prosiding*, Bappenas, Jakarta.
- Sudiyat, Imam, 1978, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta.