

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Kondisi kehidupan perekonomian dan tatanan masyarakat yang adil dan sejahtera merupakan harapan yang banyak ditunggu oleh putra-putri Indonesia dalam menyongsong masa depannya. Harapan yang mereka sangat tunggu adalah lapangan kerja di sekitar mereka dapat tersedia dengan cukup dan memadai. Mereka telah melihat sendiri dan turut serta dalam menggulirkan berbagai reformasi, tentunya dengan harapan pada suatu saat akan dapat mewujudkan cita-cita tersebut. Lapangan kerja yang memadai dan penerapan sistem balas jasa di perusahaan secara berkecukupan dapat terselenggara apabila proses investasi secara langsung dapat terjadi secara baik.

Investasi berasal dari bahasa Inggris *investment* yang artinya penanaman modal, investasi adalah suatu upaya menunda perolehan keuntungan pada hari ini dengan menyisihkan keuntungan dan menjadikannya sebagai modal untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar di kemudian hari. Dan untuk mengejar keterlambatan dalam memacu mesin perekonomian kita, ternyata masih diperlukan lagi lonjakan jumlah investasi yang besar. Pertumbuhan yang relatif tinggi ini didukung oleh berbagai faktor, meliputi antara lain:

- a. Dukungan kebijakan deregulasi perdagangan dan investasi;
- b. Iklim usaha yang kondusif untuk mempercepat laju kenaikan investasi dan juga;
- c. Adanya kepercayaan dunia internasional pada para pelaku ekonomi domestik dalam melakukan berbagai bentuk kerjasama usaha patungan.

Pada saat itu perhitungan serta kalkulasi proyek-proyek investasi baru dapat dengan mudah dilakukan karena memang terdapat kepastian berusaha yang tinggi dan tingkat resiko kegagalan dalam berusaha yang rendah. Resiko berusaha yang rendah ini didukung oleh iklim politik yang stabil, Keamanan dalam perjalanan barang pasokan dan bahan mentah untuk kegiatan industri dan proses logistik dari produk dan barang jadi perusahaan dapat terkirim dengan mudah dan murah ditangan konsumen.

Orientasi pada pembangunan ekonomi nasional dan lokal perlu dibuat agar lebih mendekati pada kepentingan kehadiran calon-calon investor di berbagai pelosok tanah air. Demikian juga perusahaan-perusahaan yang sudah ada harus dijaga eksistensinya, agar mereka tetap betah dan dapat menjalankan kegiatan usahanya di lokasi-lokasi tersebut. Tekanan-tekanan yang menuntut keadilan dan perbaikan kesejahteraan karyawan perlu dilakukan dengan sopan, senantiasa mencari solusi-solusi kompromi demi kepentingan kelangsungan hidup usaha. Jangan sampai tujuan-tujuan politik dan kepentingan dari segelintir kelompok dicampur-adukkan dalam proses pemberian perizinan investasi dan usaha dengan memperpanjang jalur birokrasi. Upaya Pemerintah untuk melakukan deregulasi dan penyederhanaan perizinan, serta memberikan kepastian hukum sebagaimana yang dinyatakan dalam Undang-Undang Penanaman Modal, nantinya diharapkan bukan sebatas pada wacana saja, tetapi harus benar-benar diimplementasikan di lapangan.

Budaya melayani kepentingan calon investor perlu ditanamkan diseluruh jajaran aparat birokrasi pemerintahan. Dalam hal ini perlu dimengerti bahwa wilayah atau kawasan tempat berusaha tidak lagi dapat ditawarkan dan dipromosikan dengan mudah. Masih ada ratusan alternatif tempat usaha di berbagai tempat di penjuru dunia yang memiliki aksesibilitas ke pasar global. Tidak ada cara yang lebih baik apabila birokrat pemerintahan memberikan pelayanan yang terbaik, memangkas birokrasi, mengurangi beban-beban usaha yang

berlebihan, menciptakan iklim investasi dan usaha serta mempersiapkan putra-putri di daerah untuk dapat berpartisipasi dalam proses kegiatan investasi. Dengan cara demikian maka kita telah memberikan warisan terbaik baik putra-putri bangsa, antara lain melalui penciptaan lapangan kerja yang lebih luas.

Kondisi perekonomian di Indonesia yang berangsur baik dalam beberapa tahun terakhir masih perlu didorong lebih lanjut dengan memacu kehadiran dan tambahan investasi yang berasal dari masyarakat, investasi Penanam Modal Dalam Negeri maupun investasi Penanam Modal Asing. Untuk itu pemerintah kita mengeluarkan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, dimana Undang-Undang tersebut memberikan fasilitas-fasilitas dan kemudahan-kemudahan lebih dari Undang-Undang sebelumnya, dengan harapan jumlah investasi semakin meningkat sehingga membuka lapangan kerja baru dan mengurangi pengangguran.

Keberadaan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tidak lain merupakan respons positif terhadap keberadaan Undang-Undang No. 1 Tahun 1967 dan Undang-Undang No. 6 Tahun 1968. Dengan demikian hampir 40 tahun Indonesia baru mempunyai Undang-Undang Penanaman Modal yang mencakup penanaman modal asing maupun penanaman modal dalam negeri. Keberadaan Undang-Undang Penanaman Modal merupakan piranti lunak agar dapat bersaing dalam menciptakan iklim penanaman modal yang kondusif, promotif sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi investor tanpa mengabaikan perekonomian bangsa sendiri. Undang-undang ini juga tidak membedakan dalam pemberian fasilitas bagi investor asing maupun investor dalam negeri.

Usaha yang berkembang dan dikembangkan di Indonesia, tidak saja membutuhkan jaminan kepastian hukum yang dapat memproteksi kepentingan para investor melainkan juga rasa

aman, kondisi yang kondusif, termasuk tenaga kerja yang tidak menjadi beban, serta proses perizinan yang tidak birokratif.

Kemudahan pelayanan perizinan yang diberikan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 antara lain adalah kemudahan pelayanan perizinan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 menentukan bahwa diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanaman modal, berupa:

- a. HGU dapat diberikan dengan jumlah 95 tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 tahun dan dapat diperbarui selama 35 tahun;
- b. HGB diberikan dengan jumlah 80 tahun, dengan cara diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 tahun dan dapat diperbarui selama 30 tahun;
- c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus 45 tahun dan dapat diperbarui selama 25 tahun.

Pemberian dan perpanjangan di muka sekaligus hak atas tanah bagi investor cenderung bertolak belakang sebagaimana pengaturan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria maupun dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Dalam Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 investor diberikan perlakuan sangat istimewa. Padahal pengaturan tentang pemberian penguasaan hak atas tanah dalam proses permohonan perpanjangan dan pembaruan hak kepada investor sudah diatur dengan mempertimbangkan segala aspek. Antara lain aspek paling penting adalah pemberian hak atas tanah didasarkan pada tanah-tanah yang masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak (Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang No. 25 Tahun 2007). Sulit bagi pemerintah mempertimbangkan jika ternyata investor tersebut menelantarkan tanah dengan

alasan macam-macam. Pada satu sisi mewajibkan persyaratan bagi investor yang bermaksud memperoleh pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang diberikan sekaligus di muka dan dapat diperbarui, dapat dihentikan atau dibatalkan oleh pemerintah. Hal itu dapat dilakukan jika investor tersebut menelantarkan tanah, merugikan kepentingan umum, menggunakan atau memanfaatkan tanah tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian hak atas tanahnya serta melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Regulasi penanaman modal untuk memperoleh penguasaan tanah harus dijadikan dasar pemahaman para birokrat agar dalam pelaksanaan pengajuan permohonan perolehan hak atas tanah benar-benar dapat dijalankan dengan baik, sehingga ide dasar pemberian intensif tidak menjadi sia-sia. Hal ini tergantung bagaimana pelayanan Kantor Pertanahan harus menjadi prima, masyarakat mendapat layanan yang adil dan transparan, termasuk transparan terhadap masalah besarnya pemasukan ke kas negara sehingga terwujud *good cooperate government*.

Keluarnya Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang penanaman modal yang memuat lebih banyak fasilitas dan kemudahan yang ditawarkan kepada para penanam modal mendapatkan respon yang berbeda beda pada setiap kelompok masyarakat, sehingga kelahiran Undang-Undang ini menjadi sebuah kontroversi

Kota Bandarlampung sebagai tolak ukur pembangunan di Provinsi Lampung tidak dapat dipungkiri membutuhkan banyak sumber dana untuk membiayai pemerintahannya dan dituntut untuk dapat menjadi contoh bagi Kota maupun Kabupaten yang ada di Provinsi Lampung. maka salah satu cara yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Bandarlampung adalah meningkatkan laju investasi di daerahnya dengan memberikan fasilitas berupa Hak Atas Tanah dalam hal ini Hak Guna Bangunan karena hak atas tanah yang di mungkinkan untuk investasi di Kota Bandarlampung adalah hak guna bangunan tersebut.

Oleh karena itu peneliti tertarik melakukan penelitian terhadap pelaksanaan pemberian hak atas tanah dalam hal pemberian hak guna bangunan dalam rangka penanaman modal tersebut. dan menuangkannya dalam skripsi dengan judul **PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL DI KOTA BANDAR LAMPUNG.**

## **1.2 Permasalahan**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal di Kota Bandarlampung?
- b. Faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal di Kota Bandarlampung?

## **1.3 Ruang Lingkup**

Ruang Lingkup dalam penelitian ini adalah melihat faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal dan untuk membatasi ruang lingkup dalam penelitian ini, maka penelitian hanya pada bagaimana pelaksanaan pemberian Hak Atas Tanah dalam rangka penanaman modal yang berupa Hak Guna Bangunan Yang meliputi syarat-syarat, prosedur serta biaya di Kota Bandarlampung.

## **1.4 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1.4.1 Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui Bagaimana Pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal di Kota Bandar Lampung.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian Hak Atas Tanah yang berupa Hak Guna Bangunan dalam rangka penanaman modal di Kota Bandar Lampung

#### **1.4.2 Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian di dalam penulisan ini adalah:

- a. Dari segi kegunaan teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum di bidang Hukum Administrasi Negara, khususnya mengenai Hukum Agraria.

- b. Dari segi Kegunaan praktis

1. Hasil penelitian ini di harapkan akan menambah pengetahuan penulis dalam bidang Hukum Administrasi Negara, khususnya mengenai pemberian hak atas tanah oleh pejabat terkait dalam hal penanaman modal.
2. Sebagai salah satu syarat dalam menempuh ujian sarjana pada Fakultas Hukum bagian Hukum Administrasi Negara Universitas Lampung.
3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan saran atau informasi yang berguna bagi pejabat terkait dalam hal pembuatan keputusan dan kebijakan.