



Model Investasi Berbasis Ekuitas Adat

(Studi Kewajiban Kemitraan (Joint Venture) Investor dan Masyarakat Adat Port Numbay di Kota Jayapura)

Dudi Mulyadi^{1*}, Firman², Tri Yanuaria³, Abdul Malik Mufty⁴

¹⁻⁴Program Studi S1 Ilmu Hukum, Universitas Cenderawasih, Indonesia

*Penulis Korespondensi: dudi180480@gmail.com

Abstract. *This study examines a customary equity-based investment model as an alternative legal framework for partnerships between investors and the Port Numbay Indigenous Community in Jayapura City. It addresses the persistent inequality in investment practices, where customary land is generally treated only as an object of compensation rather than as an equity asset capable of providing sustainable economic benefits to indigenous communities. Using a normative-empirical (socio-legal) approach, the research analyzes statutory regulations, Papua's Special Autonomy framework, customary land practices, and empirical data collected through interviews with customary leaders, clan representatives, and business actors. Qualitative analysis was conducted using statutory, conceptual, comparative, and case approaches. The findings indicate that existing investment arrangements rely mainly on one-time compensation, which provides limited legal certainty, economic sustainability, and community participation. The proposed model redefines indigenous communities as equity partners with proportional ownership, dividend rights, and participation in investment governance, based on the principles of Free, Prior and Informed Consent (FPIC), equitable benefit-sharing, and legal protection. This model offers a practical legal framework for promoting fair, inclusive, and sustainable investment in Papua.*

Keywords: Customary Equity; Indigenous Investment; Joint Venture; Port Numbay; Prior And Informed Consent.

Abstrak. Penelitian ini mengkaji model investasi berbasis ekuitas adat sebagai alternatif kerangka hukum bagi kemitraan antara investor dan Masyarakat Adat Port Numbay di Kota Jayapura. Penelitian ini berangkat dari masih adanya ketimpangan dalam praktik investasi, di mana tanah adat pada umumnya hanya diperlakukan sebagai objek ganti rugi, bukan sebagai aset ekuitas yang mampu memberikan manfaat ekonomi berkelanjutan bagi masyarakat adat. Dengan menggunakan pendekatan normatif-empiris (*socio-legal*), penelitian ini menganalisis peraturan perundang-undangan, kerangka Otonomi Khusus Papua, praktik pengelolaan tanah adat, serta data empiris yang diperoleh melalui wawancara dengan para pemimpin adat, perwakilan marga, dan pelaku usaha. Analisis dilakukan secara kualitatif melalui pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, komparatif, dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pola investasi yang berlaku saat ini masih didominasi oleh mekanisme ganti rugi satu kali, sehingga belum mampu memberikan kepastian hukum, keberlanjutan manfaat ekonomi, maupun partisipasi masyarakat adat secara optimal. Model yang diusulkan menempatkan kembali masyarakat adat sebagai mitra ekuitas yang memiliki kepemilikan proporsional, hak atas dividen, serta keterlibatan dalam tata kelola investasi berdasarkan prinsip *Free, Prior and Informed Consent* (FPIC), pembagian manfaat yang berkeadilan, dan perlindungan hukum. Model ini menawarkan kerangka hukum yang praktis untuk mendorong investasi yang adil, inklusif, dan berkelanjutan di Papua.

Kata Kunci: Ekuitas Adat; FPIC; Investasi Masyarakat Adat; Persetujuan Bebas; Usaha Patungan.

1. LATAR BELAKANG

Kota Jayapura sebagai ibu kota Provinsi Papua mengalami pertumbuhan investasi yang signifikan pada sektor properti, pariwisata, dan perdagangan dalam beberapa tahun terakhir. Pertumbuhan ini tidak dapat dilepaskan dari posisi strategis Jayapura sebagai pusat pemerintahan dan ekonomi di kawasan Papua. Namun demikian, hampir seluruh lahan yang menjadi objek investasi tersebut berada di atas tanah adat (hak ulayat marga) milik Masyarakat Adat Port Numbay, yaitu masyarakat hukum adat asli yang mendiami wilayah Jayapura secara turun-temurun dan memiliki sistem kepemilikan tanah berbasis klan atau marga (Mebri, Suradinata, & Kusworo, 2022).

Dalam praktiknya, hubungan hukum antara investor dan Masyarakat Adat Port Numbay selama ini masih didominasi oleh skema ganti rugi (kompensasi sekali bayar) atas pelepasan hak ulayat, tanpa memberikan hak ekonomi yang berkelanjutan kepada pemilik tanah adat (Fatimah & Andora, 2014; Cahyaningrum, 2022). Skema semacam ini menempatkan masyarakat adat semata-mata sebagai pihak yang melepaskan haknya, bukan sebagai *mitra usaha* yang turut menikmati keuntungan jangka panjang dari investasi yang dijalankan di atas tanah leluhurnya. Ketimpangan relasi ini semakin diperparah oleh lemahnya pelibatan masyarakat adat dalam proses pengambilan keputusan investasi, sebagaimana ditemukan dalam berbagai kasus konflik agraria di wilayah Papua (Suryawan, 2022; Ilmiyah & Shofi, 2025).

Fenomena depopulasi dan pergeseran struktur kepemilikan tanah turut memperkuat urgensi penelitian ini. Sejumlah kajian menunjukkan bahwa migrasi penduduk dari luar Papua ke Kota Jayapura telah mengubah struktur kepemilikan dan pemanfaatan lahan secara signifikan, sehingga Orang Asli Port Numbay semakin terpinggirkan secara ekonomi dan spasial di wilayahnya sendiri (Pamungkas, Oktafiani, & Imbhiri, 2022). Padahal, secara konstitusional, hak masyarakat hukum adat telah dijamin melalui Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 serta diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua yang mengakui dan menghormati hak-hak dasar Orang Asli Papua, termasuk hak ulayat atas tanah adat (Nasir, 2019).

Kesenjangan (*gap analysis*) antara jaminan normatif tersebut dengan praktik investasi yang masih berbasis kompensasi sekali bayar menjadi urgensi utama penelitian ini. Kajian terdahulu lebih banyak berfokus pada aspek perlindungan hukum atas tanah ulayat secara umum (Pekey, 2025; Soembari & Yandendai, 2025) atau pada konflik hak ulayat dalam pembangunan infrastruktur strategis nasional (Wardana & Darmawardana, 2024), namun belum secara khusus mengkonstruksikan model investasi yang menempatkan tanah adat sebagai kontribusi modal (*equity*) dalam kerangka kemitraan (*joint venture*) yang formal dan terukur secara hukum korporasi, khususnya dalam konteks Masyarakat Adat Port Numbay di Kota Jayapura. Kekosongan hukum ini turut diperkuat oleh temuan Paulin (2021) yang menegaskan bahwa belum ada pengaturan hukum positif yang secara khusus mengatur perjanjian usaha patungan (*joint venture agreement*) di Indonesia, termasuk yang melibatkan kontribusi non-tunai berupa tanah adat.

Persoalan ini menjadi semakin kompleks mengingat karakteristik khusus kepemilikan tanah adat Port Numbay yang bersifat komunal per-klan, sehingga proses pengambilan keputusan atas pemanfaatan tanah adat tidak dapat disamakan dengan transaksi tanah

bersertifikat hak milik perorangan pada umumnya. Perbedaan karakteristik inilah yang menuntut adanya konstruksi hukum khusus yang mengakomodasi struktur kepemilikan kolektif masyarakat adat sekaligus memberikan kepastian hukum bagi investor, sebagaimana ditegaskan oleh Salim HS (2019) mengenai pentingnya kejelasan subjek hukum dan objek perjanjian dalam setiap kontrak bisnis, termasuk kontrak yang melibatkan pihak dengan struktur kepemilikan kolektif seperti masyarakat hukum adat.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk: (1) menganalisis praktik dan konstruksi hukum hubungan investasi antara investor dan Masyarakat Adat Port Numbay di Kota Jayapura saat ini; (2) mengkaji kewajiban kemitraan (*joint venture*) yang idealnya berlaku antara investor dan masyarakat adat dalam perspektif hukum investasi dan hukum adat; serta (3) merumuskan model investasi berbasis ekuitas adat sebagai alternatif konstruksi hukum yang lebih berkeadilan dan berkelanjutan bagi Masyarakat Adat Port Numbay.

2. KAJIAN TEORITIS

Hukum investasi di Indonesia diatur secara umum dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, yang menekankan pentingnya kepastian hukum, keterbukaan, dan akuntabilitas dalam penyelenggaraan penanaman modal (Erman Radjagukguk, 2006). Namun demikian, undang-undang tersebut belum secara spesifik mengatur mekanisme kemitraan investasi yang melibatkan kontribusi tanah adat sebagai bentuk penyertaan modal (*equity contribution*), sehingga dalam praktiknya hubungan investor dengan masyarakat adat lebih banyak diselesaikan melalui skema jual-beli atau kompensasi (HS & Sutrisno, 2008).

Konsep *Joint Venture* dan Kewajiban Kemitraan

Joint venture merupakan bentuk kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih yang menggabungkan sumber daya masing-masing, baik berupa modal, keahlian, maupun aset, untuk mencapai tujuan usaha bersama (Hewitt, 2001). Dalam konteks investasi berbasis sumber daya alam dan lahan, Suryana dkk. (2020) menegaskan bahwa perjanjian kerja sama semacam ini idealnya memuat kejelasan mengenai proporsi kontribusi, pembagian keuntungan, serta mekanisme tata kelola bersama antarpihak. Sayangnya, sebagaimana ditemukan oleh Paulin (2021), belum terdapat pengaturan hukum positif di Indonesia yang secara eksplisit mengatur *joint venture agreement*, sehingga pembentukan kewajiban kemitraan sangat bergantung pada itikad baik dan kekuatan tawar (*bargaining position*) masing-masing pihak, suatu kondisi yang secara struktural merugikan masyarakat adat sebagai pihak dengan literasi hukum dan modal yang relatif terbatas.

Hak Ulayat dan Kedudukan Tanah Adat sebagai Kontribusi Modal

Hak ulayat merupakan hak masyarakat hukum adat untuk menguasai dan memanfaatkan tanah dalam wilayah adatnya berdasarkan hukum adat yang berlaku secara turun-temurun (Maria S.W. Sumardjono, 2001). Dalam konteks Papua, hak ulayat diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus yang mengakui hak-hak dasar Orang Asli Papua atas tanah dan sumber daya alam (Nasir, 2019). Cahyaningrum (2022) menegaskan bahwa hak pengelolaan tanah ulayat semestinya tidak dimaknai secara sempit sebagai objek pelepasan hak semata, melainkan dapat dikonstruksikan sebagai kontribusi bernilai ekonomi (*in-kind contribution*) yang setara dengan penyertaan modal dalam suatu badan usaha patungan, sebagaimana diatur secara umum dalam prinsip penyertaan modal non-tunai pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Prinsip *Free, Prior and Informed Consent* (FPIC)

Prinsip *Free, Prior and Informed Consent* (FPIC) merupakan norma hukum internasional yang mewajibkan adanya persetujuan bebas, didahulukan, dan diinformasikan dari masyarakat adat sebelum suatu proyek investasi dilaksanakan di wilayah adatnya (Ilmiyah & Shofi, 2025). Prinsip ini merupakan elaborasi dari instrumen internasional seperti UNDRIP (*United Nations Declaration on the Rights of Indigenous Peoples*) dan Konvensi ILO Nomor 169, yang meskipun belum diratifikasi secara penuh oleh Indonesia, telah banyak diadopsi sebagai standar praktik baik (*best practice*) dalam investasi yang bersinggungan dengan wilayah masyarakat adat (Pratama, Lestari, & Katari, 2022). Penerapan FPIC yang konsisten menjadi prasyarat penting bagi terwujudnya kemitraan investasi yang partisipatif dan berkeadilan bagi Masyarakat Adat Port Numbay.

Model Ekuitas Adat (*Customary Equity Model*)

Model ekuitas adat yang dikembangkan dalam penelitian ini merujuk pada gagasan bahwa tanah dan sumber daya adat dapat dikonversi menjadi kepemilikan saham (*equity*) dalam suatu badan usaha patungan antara investor dan lembaga adat/marga pemilik tanah, sehingga masyarakat adat memperoleh hak atas dividen, representasi dalam struktur tata kelola perusahaan, serta perlindungan hukum yang lebih permanen dibandingkan skema kompensasi sekali bayar (Sornarajah, 2017; Pratama, Lestari, & Katari, 2022). Model ini sejalan dengan prinsip keadilan distributif dalam hukum investasi yang menempatkan masyarakat adat bukan sebagai objek, melainkan sebagai subjek dan mitra sejajar (*equal partner*) dalam pemanfaatan sumber daya di wilayah adatnya.

Perbandingan Skema *Benefit-Sharing* pada Konteks Masyarakat Adat Lain

Praktik pemberian manfaat berbasis ekuitas kepada masyarakat adat bukanlah hal baru dalam kajian hukum investasi global. Sornarajah (2017) mencatat bahwa sejumlah yurisdiksi telah mengembangkan skema *benefit-sharing* yang melibatkan kepemilikan saham komunitas lokal (*community equity ownership*) dalam proyek-proyek ekstraktif dan properti, sebagai respons atas kritik terhadap skema kompensasi konvensional yang dinilai eksploitatif. Dalam konteks Indonesia, kajian Wignjosoebroto (2008) menegaskan pentingnya hukum yang responsif terhadap struktur sosial masyarakat, termasuk pengakuan atas hak kolektif masyarakat adat dalam pembagian manfaat ekonomi. Prinsip serupa juga tercermin dalam praktik *revenue sharing* pada sektor ketenagalistrikan sebagaimana dikaji oleh Widyaningsih (2019), yang menunjukkan bahwa skema pembagian manfaat berbasis kepemilikan bersama dapat meningkatkan penerimaan sosial (*social acceptance*) terhadap proyek investasi berskala besar. Kajian-kajian ini memperkuat relevansi model ekuitas adat sebagai alternatif yang lebih adil dibandingkan skema kompensasi sekali bayar yang selama ini lazim diterapkan di Kota Jayapura.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif-empiris (*socio-legal research*) yang memadukan kajian terhadap norma hukum positif dengan realitas praktik hukum di lapangan (Susanti & Efendi, 2022). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*) untuk menganalisis praktik hubungan investasi antara investor dan Masyarakat Adat Port Numbay di Kota Jayapura.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Data empiris dikumpulkan melalui wawancara semi terstruktur dengan pengurus Lembaga Masyarakat Adat Port Numbay, perwakilan tokoh klan/marga pemilik tanah adat, pelaku usaha/investor yang beroperasi di Kota Jayapura, serta pejabat pemerintah daerah yang membidangi investasi dan pertanahan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur hukum, wawancara mendalam terhadap informan kunci, serta observasi terhadap praktik pemanfaatan

tanah adat untuk kegiatan investasi di beberapa lokasi di Kota Jayapura. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan teknik deskriptif-analitis, yaitu menguraikan norma hukum dan data empiris secara sistematis, kemudian menganalisis kesenjangan (*gap*) antara norma dan praktik untuk merumuskan model investasi berbasis ekuitas adat yang lebih ideal. Validitas data diperkuat melalui triangulasi sumber, yaitu membandingkan hasil wawancara antarinforman dengan dokumen hukum dan hasil observasi lapangan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengumpulan data lapangan dilaksanakan selama kurun waktu dua bulan, yaitu antara bulan April hingga Mei 2026, di wilayah Kota Jayapura, meliputi Distrik Jayapura Selatan, Jayapura Utara, Abepura, dan Heram, yang merupakan basis persebaran klan/marga Masyarakat Adat Port Numbay. Wawancara dilakukan terhadap enam informan kunci yang terdiri atas dua pengurus Lembaga Masyarakat Adat Port Numbay, dua tokoh klan pemilik tanah adat, satu pelaku usaha/investor, dan satu pejabat dinas penanaman modal daerah. Hasil analisis data menunjukkan bahwa praktik investasi di Kota Jayapura saat ini masih dominan menggunakan skema kompensasi konvensional, sementara kebutuhan akan model kemitraan berbasis ekuitas semakin mendesak untuk dirumuskan.

Praktik Hubungan Investasi Konvensional dan Persoalannya

Hasil wawancara dengan tokoh klan pemilik tanah adat mengungkapkan bahwa mayoritas transaksi pemanfaatan tanah adat untuk kegiatan investasi di Kota Jayapura masih menggunakan skema pelepasan hak dengan kompensasi sekali bayar. Skema ini dinilai tidak proporsional karena nilai kompensasi yang diterima tidak mencerminkan potensi keuntungan jangka panjang yang akan diperoleh investor dari pemanfaatan tanah tersebut. Kondisi ini sejalan dengan temuan Fatimah dan Andora (2014) serta Cahyaningrum (2022) yang menyatakan bahwa pola hubungan hukum antara masyarakat adat dan investor cenderung timpang, terutama karena keterbatasan pemahaman masyarakat adat mengenai nilai ekonomi tanah dan mekanisme hukum korporasi.

Lebih lanjut, hasil wawancara dengan pengurus Lembaga Masyarakat Adat Port Numbay menunjukkan bahwa proses negosiasi investasi seringkali dilakukan secara informal dan terburu-buru, tanpa didahului kajian dampak yang memadai maupun pendampingan hukum yang independen bagi masyarakat adat. Pola ini memperkuat temuan Suryawan (2022) mengenai kompleksitas artikulasi adat dalam menghadapi tekanan investasi di wilayah Kabupaten Jayapura, serta temuan Pamungkas dkk. (2022) tentang marginalisasi ekonomi Orang Asli Papua akibat ketimpangan struktur penguasaan lahan.

Kewajiban Kemitraan (*Joint Venture*) dalam Perspektif Hukum Investasi

Kajian terhadap regulasi menunjukkan bahwa meskipun Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal mengatur prinsip umum kepastian hukum dan tanggung jawab sosial perusahaan, undang-undang tersebut belum memberikan pengaturan yang spesifik mengenai kewajiban kemitraan berbasis ekuitas dengan masyarakat adat. Ketidadaan pengaturan ini konsisten dengan temuan Paulin (2021) yang menegaskan bahwa perjanjian *joint venture* di Indonesia, termasuk yang melibatkan kontribusi non-tunai seperti tanah, masih bergantung pada kesepakatan privat antarpihak tanpa kerangka hukum positif yang memadai. Kekosongan hukum inilah yang pada praktiknya sering dimanfaatkan oleh pihak yang memiliki posisi tawar lebih kuat, yaitu investor, untuk menetapkan skema kompensasi yang tidak berimbang.

Informan dari pihak investor mengakui bahwa skema kemitraan berbasis ekuitas dengan masyarakat adat berpotensi meningkatkan keberlanjutan usaha dan penerimaan sosial (*social license to operate*) di tengah masyarakat, namun mengakui bahwa belum ada model baku yang dapat dijadikan acuan dalam menyusun perjanjian kerja sama semacam ini. Kondisi ini menegaskan urgensi perumusan model investasi berbasis ekuitas adat yang dapat menjadi rujukan praktis bagi para pihak.

Tabel 1. Perbandingan Skema Kompensasi Konvensional dan Model Investasi Berbasis Ekuitas Adat.

Aspek	Skema Konvensional (Ganti Rugi)	Model Ekuitas Adat (Diusulkan)
Kedudukan tanah adat	Objek pelepasan hak (dijual/dilepas)	Kontribusi modal non-tunai (<i>in-kind equity</i>)
Manfaat ekonomi	Kompensasi sekali bayar	Dividen/bagi hasil berkelanjutan
Partisipasi pengambilan keputusan	Minim/tidak ada	Representasi dalam struktur tata kelola (<i>governance</i>)
Landasan persetujuan	Musyawarah informal, rawan tekanan	Prinsip FPIC yang terdokumentasi secara hukum
Perlindungan hukum jangka panjang	Lemah, rawan sengketa	Diatur dalam perjanjian JV & anggaran dasar perseroan

Sumber: Hasil olahan data primer dan kajian pustaka (2026).

Model Investasi Berbasis Ekuitas Adat: Rekonstruksi Kedudukan Masyarakat Adat

Berdasarkan temuan di atas, penelitian ini merumuskan model investasi berbasis ekuitas adat yang merekonstruksi kedudukan Masyarakat Adat Port Numbay dari sekadar pemilik lahan yang melepaskan haknya, menjadi *mitra usaha (equity partner)* dalam suatu badan usaha patungan (*joint venture company*). Dalam model ini, tanah adat dikonversi menjadi penyertaan modal non-tunai (*in-kind capital contribution*) yang dinilai secara wajar melalui *appraisal* independen, kemudian dikonversi menjadi kepemilikan saham lembaga adat/marga dalam perseroan patungan, sebagaimana dimungkinkan dalam kerangka umum

penyertaan modal non-tunai pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Model ini memiliki empat pilar utama. Pertama, penerapan prinsip FPIC secara terdokumentasi sebagai prasyarat sebelum negosiasi investasi dimulai, guna memastikan persetujuan masyarakat adat diberikan secara bebas, didahulukan, dan berdasarkan informasi yang memadai (Ilmiah & Shofi, 2025). Kedua, konversi nilai tanah adat menjadi saham proporsional dalam badan usaha patungan, sehingga masyarakat adat memperoleh hak atas dividen yang bersifat berkelanjutan, bukan kompensasi sekali bayar. Ketiga, representasi lembaga adat dalam struktur tata kelola perusahaan, misalnya melalui kursi komisaris atau dewan pengawas adat, untuk menjamin partisipasi dalam pengambilan keputusan strategis. Keempat, mekanisme perlindungan hukum jangka panjang yang dituangkan dalam perjanjian kemitraan (*joint venture agreement*) dan anggaran dasar perseroan, guna mencegah dilusi kepemilikan atau pengambilalihan sepihak oleh investor di kemudian hari.

Relevansi Model dengan Kerangka Otonomi Khusus Papua

Model investasi berbasis ekuitas adat yang diusulkan sejalan dengan semangat Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua, yang mengamanatkan perlindungan hak-hak dasar Orang Asli Papua, termasuk hak ekonomi atas sumber daya alam di wilayah adatnya (Nasir, 2019). Pemerintah Kota Jayapura, melalui kewenangan otonomi khusus, dapat berperan sebagai fasilitator dan regulator dalam mendorong penerapan model ini, misalnya melalui peraturan daerah khusus yang mewajibkan skema kemitraan berbasis ekuitas bagi investasi berskala tertentu yang memanfaatkan tanah adat. Langkah ini juga sejalan dengan rekomendasi Mebri, Suradinata, dan Kusworo (2022) mengenai pentingnya penguatan kapasitas kelembagaan pemerintah daerah dalam merangkul Lembaga Masyarakat Adat Port Numbay sebagai mitra strategis pembangunan daerah.

Tantangan Implementasi Model Ekuitas Adat

Penelitian ini juga mengidentifikasi sejumlah tantangan dalam implementasi model investasi berbasis ekuitas adat. Pertama, keterbatasan literasi hukum dan bisnis di kalangan masyarakat adat yang berpotensi melemahkan posisi tawar mereka dalam negosiasi kepemilikan saham dan tata kelola perusahaan. Kedua, kompleksitas penilaian (*appraisal*) nilai ekonomi tanah adat yang selama ini tidak memiliki mekanisme baku, mengingat sebagian besar tanah adat tidak memiliki bukti administratif formal karena dijaga melalui sistem lisan dan adat (Sofyandy, 2017). Ketiga, potensi konflik internal antarklan/marga dalam menentukan representasi kepemilikan saham secara kolektif, mengingat struktur kepemilikan tanah ulayat di Port Numbay bersifat per-klan dengan batas-batas yang telah diatur sejak lama (Mebri, Suradinata, & Kusworo, 2022).

Untuk mengatasi tantangan tersebut, penelitian ini merekomendasikan perlunya pendampingan hukum independen bagi masyarakat adat dalam proses negosiasi investasi, penyusunan standar *appraisal* tanah adat yang mengakomodasi nilai ekonomi sekaligus nilai kultural-spiritualnya, serta penguatan kelembagaan adat Port Numbay agar mampu bertindak sebagai representasi kolektif yang sah dalam kepemilikan saham perusahaan patungan. Pemerintah daerah, dalam hal ini, memiliki peran strategis sebagai mediator dan penjamin kepastian hukum atas pelaksanaan model investasi berbasis ekuitas adat ini.

Implikasi Teoretis dan Praktis

Secara teoretis, temuan penelitian ini memperkaya kajian hukum investasi berbasis masyarakat adat dengan menawarkan rekonstruksi konsep kontribusi tanah adat dari sekadar objek kompensasi menjadi instrumen ekuitas dalam badan usaha patungan, sejalan dengan gagasan keadilan distributif dalam hukum investasi (Sornarajah, 2017; Pratama, Lestari, & Katari, 2022). Penelitian ini juga memperkuat argumen bahwa prinsip FPIC bukan sekadar norma etis, melainkan dapat dikonstruksikan sebagai prasyarat hukum formal dalam pembentukan perjanjian kemitraan investasi berbasis ekuitas adat.

Secara praktis, model investasi berbasis ekuitas adat yang dirumuskan dalam penelitian ini dapat menjadi acuan bagi Pemerintah Kota Jayapura dalam menyusun regulasi daerah terkait investasi di wilayah tanah adat, bagi investor dalam menyusun perjanjian kemitraan yang lebih berkelanjutan dan berpotensi mengurangi risiko konflik sosial, serta bagi Lembaga Masyarakat Adat Port Numbay dalam memperkuat posisi tawar dan memastikan manfaat ekonomi jangka panjang bagi generasi klan/marga selanjutnya.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik hubungan investasi antara investor dan Masyarakat Adat Port Numbay di Kota Jayapura saat ini masih didominasi oleh skema kompensasi sekali bayar yang menempatkan tanah adat semata-mata sebagai objek pelepasan hak, bukan sebagai kontribusi modal yang menghasilkan manfaat ekonomi berkelanjutan. Kekosongan pengaturan hukum positif mengenai perjanjian kemitraan (*joint venture*) yang melibatkan kontribusi non-tunai berupa tanah adat turut memperlemah posisi tawar masyarakat adat dalam negosiasi investasi. Oleh karena itu, penelitian ini merumuskan model investasi berbasis ekuitas adat yang merekonstruksi kedudukan Masyarakat Adat Port Numbay menjadi *mitra usaha (equity partner)* melalui empat pilar utama, yaitu penerapan prinsip *Free, Prior and Informed Consent (FPIC)*, konversi nilai tanah adat menjadi saham proporsional, representasi dalam tata kelola perusahaan, serta mekanisme perlindungan hukum jangka

panjang. Berdasarkan temuan tersebut, penelitian ini merekomendasikan agar Pemerintah Kota Jayapura menyusun peraturan daerah khusus yang mewajibkan skema kemitraan berbasis ekuitas adat bagi investasi berskala tertentu yang memanfaatkan tanah adat, serta memfasilitasi pendampingan hukum independen dan penguatan kapasitas kelembagaan Lembaga Masyarakat Adat Port Numbay. Penelitian ini memiliki keterbatasan pada cakupan wilayah dan jumlah informan yang relatif terbatas pada konteks Kota Jayapura, sehingga penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan penelitian pada konteks masyarakat adat lain di Papua, serta mengembangkan instrumen *appraisal* tanah adat yang lebih komprehensif dan dapat diterima secara hukum maupun kultural oleh para pihak.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Lembaga Masyarakat Adat Port Numbay, tokoh-tokoh klan/marga di Kota Jayapura, serta Program Studi S1 Ilmu Hukum, Universitas Cenderawasih atas dukungan data, fasilitas, dan administrasi yang diberikan selama proses penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

- Cahyaningrum, D. (2022). Hak pengelolaan tanah ulayat masyarakat hukum adat untuk kepentingan investasi. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 13(1), 41–59.
<https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/2970>
- Fatimah, T., & Andora, H. (2014). Pola penyelesaian sengketa tanah ulayat di Sumatera Barat (Sengketa antara masyarakat dengan investor). *Jurnal Ilmu Hukum*, 4(1), 36–75.
<https://doi.org/10.30652/jih.v4i1.2085>
- Hewitt, I. (2001). *Joint ventures* (2nd ed.). Sweet & Maxwell.
- HS, S., & Sutrisno, B. (2008). *Hukum investasi di Indonesia*. Rajawali Pers.
- Ilmiyah, M., & Shofi, N. (2025). Hak asasi masyarakat adat Papua atas tanah ulayat dan lingkungan hidup dalam tekanan investasi tambang dan infrastruktur negara. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 14(12), 51–60.
<https://cibangsa.com/index.php/causa/article/view/4063>
- Mebri, F. H., Suradinata, E., & Kusworo, K. (2022). Strategi pengembangan pariwisata dalam meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) di Kota Jayapura Provinsi Papua. *Jurnal Ilmiah Wahana Bhakti Praja*, 12(1), 102–114.
<https://doi.org/10.33701/jiwbp.v12i1.2537>
- Nasir, G. A., Dimiyati, K., & Absori, A. (2019). Jaminan hukum atas pengakuan dan eksistensi hak ulayat pada masyarakat hukum adat. *Lex Publica*, 6(1), 32–40.
<https://doi.org/10.58829/lp.6.1.2019.32-40>

- Pamungkas, C., Oktafiani, I., & Imbhiri, L. (2022). Makna pembangunan bagi orang asli Papua: Studi terhadap marginalisasi dan depopulasi di Tanah Papua. *Jurnal Ilmiah Hubungan Internasional*, Edisi Khusus, 16–38. <https://journal.unpar.ac.id/index.php/JurnalIlmiahHubunganInternasiona/article/view/5970>
- Paulin, S. T. (2021). Perkembangan joint venture company dalam pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan. *Jurnal Hukum to-ra: Hukum untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat*, 7(2), 267–282. <https://doi.org/10.55809/tora.v7i2.5>
- Pekey, S. (2025). Hak masyarakat adat Papua atas tanah ulayat dalam pembangunan infrastruktur strategis nasional. *Jurnal Hukum Cassowary*, 2(1), 34–49. <https://doi.org/10.65675/jhc.v2i1.164>
- Pratama, R., Lestari, D., & Katari, A. (2022). Pemenuhan hak bagi masyarakat adat oleh negara di bidang hutan adat. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 29(1), 189–210. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol29.iss1.art9>
- Radjagukguk, E. (2006). *Hukum investasi di Indonesia*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Salim, H. S. (2019). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Soembari, R., & Yandendai, L. (2025). Perlindungan hukum hak atas tanah ulayat orang asli Papua terhadap ekspansi proyek strategis nasional di Provinsi Papua Selatan. *Jurnal Hukum Cassowary*, 2(2), 94–110. <https://jurnal.asthagrafika.com/index.php/cas/article/view/201>
- Sofyandy, D. (2017). *Kearifan lingkungan masyarakat adat Malind Anim dalam pelestarian hutan di Kabupaten Merauke Provinsi Papua* [Disertasi, Universitas Gadjah Mada]. UGM Repository. <https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/110631>
- Sornarajah, M. (2017). *The international law on foreign investment* (4th ed.). Cambridge University Press.
- Sumardjono, M. S. W. (2001). *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi*. Kompas Media Nusantara.
- Suryana, I. G. N. R., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2020). Perjanjian kerja sama (joint venture) penanaman modal asing dalam usaha perhotelan. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 1(2), 233–239. <https://doi.org/10.22225/jkh.1.2.2223.233-239>
- Suryawan, I. N. (2022). Membangun kampung adat dan juga melawan investasi: Artikulasi adat di Kabupaten Jayapura, Papua. *Masyarakat Indonesia*, 48(1), 31–46. <https://doi.org/10.14203/jmi.v48i1.1179>
- Susanti, D. O., & Efendi, A. (2022). *Penelitian hukum (Legal research)*. Sinar Grafika.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua.*
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua.*
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.*
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.*

- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.*
- Wardana, A., & Darmawardana, N. (2024). Pembangunan sebagai proses eksklusif: Kajian hukum dan ekonomi-politik atas proyek strategis nasional. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 54(2). <https://doi.org/10.21143/jhp.vol54.no2.1580>
- Widyaningsih, G. A. (2019). Membedah kebijakan perencanaan ketenagalistrikan di Indonesia. *Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia*, 5(1), 117–136. <https://doi.org/10.38011/jhli.v5i1.77>
- Wignjosoebroto, S. (2008). *Hukum dalam masyarakat: Perkembangan dan masalah, sebuah pengantar ke arah kajian sosiologi hukum*. Bayumedia Publishing.