



Hukum Agraria dalam Kerangka Investasi: Analisis Terhadap Peraturan Perundang-undangan di Indonesia

Ananda Putra Herdinansyah¹, Muhammad Surya Jaka Saputra², Ferdy Ananda Syahriar^{3*}

^{1-3*} Universitas Muhammadiyah Surakarta, Indonesia

Alamat: Jl. A. Yani, Pabelan, Kartasura, Sukoharjo, Jawa Tengah, Indonesia

Email: c100230234@student.ums.ac.id , c100230203@student.ums.ac.id ,
c100230196@student.ums.ac.id

Korespondensi penulis: c100230234@student.ums.ac.id

Abstract. *This study aims to analyze how agrarian law in Indonesia supports or hinders investment, especially through a study of applicable laws and regulations. Using a normative legal approach, this study examines the legal substance of the Basic Agrarian Law (UUPA) No. 5 of 1960, the Investment Law No. 25 of 2007, and the Job Creation Law No. 11 of 2020 and its implementing regulations. The results of the study show that although there have been efforts to simplify licensing and land acquisition through regulatory reform, implementation in the field still faces various obstacles, such as agrarian conflicts, overlapping authorities, and inconsistencies between regulations. This legal uncertainty has a negative impact on the investment climate, especially in terms of certainty of land control and use. Therefore, it is necessary to harmonize agrarian policies with investment policies and strengthen land legal institutions in order to create a fair, inclusive, and sustainable investment climate.*

Keywords: *Agrarian Law, Investment, Legal Certainty, Land Conflict, Legislation.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana hukum agraria di Indonesia mendukung atau menghambat investasi, khususnya melalui kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, penelitian ini menelaah substansi hukum dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang Penanaman Modal No. 25 Tahun 2007, serta Undang-Undang Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020 dan peraturan pelaksanaannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun terdapat upaya penyederhanaan perizinan dan pengadaan tanah melalui reformasi regulasi, pelaksanaan di lapangan masih menghadapi berbagai kendala, seperti konflik agraria, tumpang tindih kewenangan, dan ketidaksinkronan antartaturan. Ketidakpastian hukum ini berpengaruh negatif terhadap iklim investasi, terutama dalam hal kepastian penguasaan dan pemanfaatan lahan. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi kebijakan agraria dengan kebijakan investasi serta penguatan institusi hukum pertanahan agar tercipta iklim investasi yang adil, inklusif, dan berkelanjutan

Kata kunci: Hukum Agraria, Investasi, Kepastian Hukum, Konflik Lahan, Peraturan Perundang-Undangan.

1. LATAR BELAKANG

Indonesia ialah sebuah negara dengan memiliki kekayaan sumber daya alam yang sangat beragam serta melimpah, terutama pada bidang agraria yang dapat dibidang luas serta strategis. Sektor agraria ini menjadi peran paling penting pada upaya pembangunan ekonomi nasional, terutama pada basis untuk melakukan investasi. Tanah menjadi suatu aset yang paling utama dengan mempunyai peranan yang strategis pada pembangunan serta kemajuan ekonomi di Indonesia dengan adanya pelaksanaan aktivitas perekonomian yang ada pada pertanian, kehutanan, pertambangan, perindustrian serta pada pembangunan infrastruktur. Dengan adanya ketersediaan lahan yang cukup memadai serta adanya kepastian hukum terhadap hak yang berkaitan dengan tanah dapat membuat faktor krusial yang bisa dijadikan sebuah investasi, baik

bagi warga domestik ataupun warga asing. Akan tetapi, permasalahan agraria yang ada di negara Indonesia ini tak hanya berkaitan pada bagian teknis administratif saja, namun juga pada aspek hukum ataupun yuridis yang dianggap sangat kompleks (Bala, 2019).

Pada konteks investasi, saat ini tanah telah menjadi sebuah objek yang sangat vital dalam melakukan penentuan terhadap suatu keberhasilan pada aktivitas menanam modal. Adanya kejelasan hak atas tanah, ketersediaan lahan dan juga kepastian hukum terhadap penguasaan serta penggunaan tanah ialah sebuah prasyarat yang penting bagi investor. Akan tetapi sampai saat ini hukum agraria yang ada di Indonesia ini masih belum seluruhnya bisa memberikan suatu jaminan terkait dengan kepastian hukum untuk para investor. Terdapat banyak keterjadian terkait dengan tumpang tindih hak, problematika agraria, dan juga adanya ketidaksesuaian diantara norma yang terdapat pada peraturan perundang-undangan antara satu dengan lainnya.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 dijadikan menjadi suatu landasan hukum yang paling utama dalam melakukan pengaturan yang berkaitan dengan pertanahan di Indonesia. UUPA ini mempunyai semangat nasionalisme serta sebuah keadilan sosial. UUPA mempunyai tujuan guna melakukan penghapusan dualisme hukum warisan kolonial serta memberikan pembentukan pada sebuah hukum agraria nasional dengan memiliki keadilan. Akan tetapi pada kenyataannya penerapan UUPA sering menghadapi sebuah tantangan yakni yang ada pada konteks investasi. Selain itu juga sering sekali mengalami benturan dengan kebutuhan investasi yang dianggap perlu sebuah kefleksibilitas serta keefisienan.

Pemerintah Indonesia sudah membuat serta mengeluarkan bermacam regulasi agar dapat memberikan dukungan terhadap iklim investasi, yakni yang terdapat pada Undang-undang No. 25 Tahun 2007 terkait dengan penanaman modal serta yang terdapat pada Undang-undang No. 11 Tahun 2020 terkait Cipta Kerja. Dari kedua regulasi tersebut mempunyai tujuan agar dapat memberikan sebuah kemudahan serta kepastian hukum untuk para investor dalam berinvestasi. Akan tetapi harmonisasi diantara regulasi investasi serta pada hukum agraria ini masih jadi sebuah problematika yang masih belum dapat diselesaikan serta memunculkan kekhawatiran terhadap marginalisasi hak masyarakat adat serta warga lokal (Res Justitia, 2024).

Ketidaksamaan diantara peraturan perundang-undangan yang ada di sektor agraria serta investasi biasanya sering memunculkan ketidakpastian hukum. Maka hal ini bisa menjadi sebuah penghambat terhadap proses investasi, khususnya terkait dalam perihal pengadaan lahan serta pemberian hak atas tanah terhadap investor (UNNES, 2023). Selain dari itu, permasalahan agraria yang sering mengikutsertakan masyarakat lokal serta investor pun telah jadi suatu isu

yang penting. Terdapat beragam permasalahan yang mana masyarakat adat maupun petani lokal terancam kehilangan hak atas tanah mereka sebab adanya proyek investasi yang tak melakukan pertimbangan terhadap aspek sosial serta pada aspek budaya yang ada di wilayah tersebut (Srivastav & Singh, 2023).

Pada konteks menyeluruh, mutu institusi hukum serta kepastian hukum yang jadi penyebab utama untuk menarik Foreign Direct Investment (FDI). Dari hasil studi Le (2025) memberikan petunjuk terkait dengan negara-negara yang mempunyai mutu lembaga atau institusi yang lebih baik serta berhasil pada upaya menarik FDI, terutama pada bidang agraria. Di Indonesia walaupun sudah dilakukan bermacam upaya untuk mereformasi hukum, namun masih ada tantangan dalam melakukan pembentukan sistem hukum agraria yang memberikan dukungan investasi. Dibutuhkan adanya suatu kegiatan evaluasi untuk melakukan perbaikan terkait dengan peraturan perundang-undangan yang telah ada supaya bisa memunculkan iklim investasi secara konduksi serta berkeadilan (Faruq, 2023).

Reformasi hukum agraria dengan melihat bermacam regulasi barunya ini dianggap masih belum seluruhnya memiliki keberhasilan dalam melakukan penciptaan terhadap keharmonisan antara perlindungan hak masyarakat terhadap kepentingan serta keperluan investasi. Reformasi hukum agraria pun perlu dilakukan pertimbangan pada aspek keberlanjutan serta perlindungan pada hak masyarakat lokal. Kenyataannya, investor ini lebih cenderung sering mengalami suatu hambatan disaat akan mendapatkan hak terhadap Tanah sebab adanya konflik sosial, adanya sengketa lahan serta terdapatnya birokrasi pertanahan yang rumit. Sehingga adanya hal ini dapat menjadikan iklim investasi yang ada pada bidang agraria jadi sedikit tidak kondusif.

Dengan adanya pendekatan secara inklusif seperti keikutsertaan pada upaya penyusunan regulasi ini bisa memberikan bantuan dalam melakukan pengurangan konflik agraria serta melakukan peningkatan kepercayaan kepada investor (Ryberg et al., 2017). Selain dari itu sangat perlu agar melakukan penguatan terhadap koordinasi diantara pemerintah pusat serta daerah yang mengelola pertanahan. Perlunya desentralisasi kewenangan pada sektor pertanahan yang perlu untuk diimbangi dengan kapasitas institusi daerah yang telah memadai supaya tidak memunculkan ketidakkonsisteman pada suatu kebijakan.

Dengan didasari dari penjelasan diatas, maka peneliti ini mempunyai tujuan yakni untuk melakukan analisis terkait bagaimana hukum agraria yang ada di Indonesia dalam memberikan dukungan serta memberikan hambatan pada investasi, terutama dengan melalui kajian terkait dalam peraturan perundang-undangan yang sedang berjalan. Sehingga penelitian ini diharapkan bisa memberi masukan ataupun rekomendasi yang baik dalam melakukan perbaikan sistem

hukum agraria supaya bisa memunculkan serta menciptakan iklim investasi secara adil dan berjalan dengan berkelanjutan.

2. KAJIAN TEORITIS

Kajian teoritis dalam penelitian ini bertumpu pada konsep hukum agraria nasional, kepastian hukum, dan relasi antara penguasaan tanah dengan kegiatan penanaman modal. UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menempatkan tanah sebagai sumber daya strategis yang penguasaannya harus diarahkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Prinsip ini menjadi dasar bahwa kebijakan pertanahan tidak hanya berorientasi pada aspek administratif, tetapi juga pada perlindungan hak masyarakat dan keadilan sosial dalam pemanfaatan ruang agraria.

Dalam perspektif investasi, kepastian hukum atas tanah menjadi prasyarat utama bagi investor karena kegiatan usaha berskala besar umumnya membutuhkan kejelasan status lahan, jangka waktu penguasaan, serta mekanisme pengadaan tanah yang transparan. Ketika norma agraria, perizinan investasi, dan kebijakan sektoral tidak sinkron, risiko hukum meningkat dan dapat menimbulkan sengketa antara investor, pemerintah, masyarakat adat, dan masyarakat lokal.

Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa reformasi agraria dan kebijakan investasi di Indonesia masih menghadapi persoalan kelembagaan, tumpang tindih kewenangan, dan konflik penguasaan tanah. Beberapa kajian menekankan pentingnya harmonisasi regulasi, penguatan sistem pendaftaran tanah, partisipasi publik, serta perlindungan hak masyarakat terdampak agar investasi tidak hanya efisien secara ekonomi, tetapi juga adil secara sosial dan berkelanjutan secara lingkungan.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif, yakni dimana pendekatan yang bertumpu dalam studi terhadap norma hukum yang tertulis pada peraturan perundang-undangan serta dokumen hukum yang lainnya. Pendekatan ini diterapkan dengan tujuan supaya dapat melakukan analisis terkait dengan sejauh mana regulasi agraria yang ada di Indonesia yaitu sejalan atau pun berlawanan pada kebijakan investasi yang sedang berjalan.

Metode yuridis normatif ini sangat sesuai untuk diterapkan sebab memiliki kefokuskan Terhadap penelitian ini yakni pada penganalisisan dari isi hukum atau legal content analysis yaitu upaya dalam melakukan evaluasi atau perbaikan substansi dari norma hukum yang telah

tertuang pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 yang membahas terkait dengan Penanaman Modal, Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 yang membahas terkait dengan Cipta Kerja, dan juga suatu peraturan turunannya yakni misalnya Peraturan Pemerintah serta juga Peraturan Menteri yang berhubungan dengan pertanian serta investasi.

Sumber data yang digunakan pada penelitian ini yaitu sebagai Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, Bahan Hukum Tersier. Untuk ketiga sumber data tersebut yakni berasal dari berbagai macam sumber yakni untuk sumber hukum primer biasanya berupa sebuah peraturan perundangan nasional yang dapat melakukan pengaturan terkait dengan agraria serta juga investasi, yaitu termasuk juga dari hasil putusan pengadilan yang dianggap sesuai serta relevan. Kemudian untuk bahan hukum sekunder ini yakni meliputi hasil dari penelitian yang terdahulu yang sudah ada, berasal dari jurnal ilmiah nasional maupun internasional, berasal dari buku-buku hukum atau buku bacaan yang berkaitan dengan hukum, serta berasal dari penerbitan akademik yang lainnya dengan pembahasan permasalahan maupun isu-isu yang berkaitan dengan agraria serta investasi. Sedangkan untuk bahan hukum tersier merupakan sumber yang berasal dari kamus hukum, ensiklopedia hukum dan juga berasal dari informasi yang ada pada situs-situs resmi pada pemerintah maupun lembaga atau instansi riset.

Teknik pengumpulan data yang dilaksanakan pada penelitian ini yakni dengan melalui studi pustaka atau library research yang dimana teknik pengumpulan data ini melakukan telaah terhadap dokumen hukum maupun literatur ilmiah guna mendapatkan pemahaman yang secara mendalam terkait dengan objek kajian. Sehingga peneliti ini mempunyai akses pada berbagai macam jurnal hukum serta perekonomian agraria yang berasal dari database nasional serta internasional, hal ini bertujuan agar dapat memberikan dukungan dalam melakukan analisis baik secara empiris ataupun secara teoritis.

Sedangkan untuk teknik analisis data yang diterapkan pada penelitian ini yaitu analisis kualitatif, dimana cara ini melakukan perumusan, melakukan pengklasifikasian, serta melakukan penafsiran terkait dengan ketentuan hukum yang secara relevan pada sebuah konteks praktik dalam investasi di sektor agraria. Penelitian ini tak cuma memberikan penititik berat dan terhadap norma hukum yang telah tertulis (*law in books*) namun juga memberikan pertimbangan terhadap pengimplementasian hukum yang terdapat di lapangan (*law in action*) dengan melalui studi kasus serta fakta-fakta secara empiris. Dari hasil penelitian analisis tersebut nantinya akan digunakan untuk melaksanakan evaluasi efektivitas serta dari harmonisasi diantara peraturan agraria maupun kebijakan investasi dan juga berguna dalam

melakukan perumusan rekomendasi terkait dengan evaluasi serta perbaikan pada sistem hukum agraria di masa yang akan datang.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian dan Pembahasan

Penelitian ini memberikan penjelasan terkait dengan meskipun Indonesia memiliki kerangka hukum agraria yang secara komprehensif dan juga adanya penerapan yang terdapat di dalamnya itu dapat memberikan suatu dukungan pada investasi ini masih bisa menghadapi bermacam-macam tantangan dan juga hambatan. Dari salah satu teman utama ialah terdapatnya ketidaksamaan antara Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 dengan regulasi investasi seperti Undang-Undang Penanaman Modal No. 25 Tahun 2007 serta Undang-Undang Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020.

Adanya ketidaksamaan itu dapat memunculkan ketidakpastian hukum bagi investor khususnya pada hal penguasaan serta pemanfaatan lahan. Sebagai suatu contoh misalnya perbedaan interpretasi di antara pemerintah pusat serta daerah yang berkaitan dengan status lahan ini seringkali muncul sebuah permasalahan yang nantinya menjadi berkepanjangan. Dilihat dari data Badan Pertanahan Nasional memperlihatkan terkait data hingga tahun 2024 ini diperoleh lebih dari 8000 kasus sengketa lahan yang sampai saat ini belum bisa terselesaikan, permasalahan ini sebagian besarnya berkaitan dengan adanya proyek investasi. Dari perihal ini memperlihatkan terkait dengan konflik agraria yang masih sering menjadi sebuah hambatan secara signifikan untuk memunculkan atau menciptakan sebuah iklim investasi yang berjalan secara kondusif.

Problematika agraria yang ada di Indonesia tidak hanya sebuah permasalahan yang baru, akan tetapi saat ini sudah berjalan secara struktural yang ada sejak masa kolonial. UUPA 1960 ini muncul dengan tujuan untuk melakukan penghapusan dualisme hukum kolonial serta nasional. Akan tetapi pada kenyataannya pelaksanaan UUPA ini sering terjadi hambatan yang biasanya muncul pada regulasi sektoral sehingga mengakibatkan ketidaksejajaran dengan semangat keadilan agraria. Adanya ketidaksamaan ini menimbulkan sebuah ketidakpastian hukum yang memiliki pengaruh di dunia investasi, terutama yang berkaitan dengan penguasaan serta dengan pemanfaatan tanah.

Dari hasil kajian yang ada pada Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 yang berkaitan dengan Penanaman Modal memberikan petunjuk terkait bahwa walaupun undang-undang itu dapat memberikan kemudahan untuk investor, akan tetapi tak dilakukan dengan tegas untuk

melakukan pengaturan mekanisme terkait banyak diantana secara adil serta berkelanjutan. Pada proses pengadaan lahan ini biasanya sering sekali terjadi hambatan yang diakibatkan karena status kepemilikan tanah yang tidak jelas serta adanya tumpang tindih terkait klaim diantara masyarakat adat, petani lokal serta dari pemerintah.

Adanya kebijakan pada undang-undang Cipta kerja (UU No. 11 Tahun 2020) yang memberikan perubahan terkait dengan ketentuan sektor agraria ini dapat dianggap menjadi suatu langkah yang progresif untuk memberikan dukungan investasi. Dari beberapa peraturan turunannya yakni seperti Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 terkait dengan Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, serta Pendaftaran Tanah, sudah melakukan percobaan terkait penyederhanaan birokrasi. Akan tetapi terkait efektivitasnya itu masih menjadi sebuah perdebatan sebab pada pelaksanaannya tak dilakukan secara merata di seluruh wilayah.

Penerapan UU Cipta Kerja dianggap memiliki peluang yang bisa memunculkan dan menimbulkan sebuah problematika yang baru. Dari penyederhanaan perizinan melalui OSS (Online Single Submission) hal ini memang dapat memberikan percepatan terkait dengan proses administrasi namun pengabaian itu pada bidang sosial serta lingkungan justru memunculkan resistensi yang berasal dari masyarakat sipil. Pada beberapa kasus masyarakat ini merasa tak dilibatkan pada tahapan pengambilan keputusan terkait dengan penggunaan lahan sehingga konflik agraria itu akan tetap terjadi.

Salah satu contoh nyata dari persoalan ini adalah proyek infrastruktur berskala besar yang termasuk dalam daftar Proyek Strategis Nasional (PSN). Meskipun proyek-proyek ini mendapatkan prioritas dan kemudahan pengadaan tanah, namun di lapangan sering terjadi penggusuran yang tidak memperhatikan hak-hak masyarakat terdampak. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang konsistensi antara regulasi agraria dan perlindungan hak asasi manusia.

Hasil pengamatan terhadap data dari Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) menunjukkan bahwa sepanjang tahun 2023, terdapat lebih dari 200 konflik agraria yang melibatkan korporasi dan masyarakat lokal. Sebagian besar konflik ini berkaitan dengan tumpang tindih izin konsesi yang diberikan kepada investor dengan wilayah adat atau pertanian rakyat. Ini menunjukkan lemahnya koordinasi antar instansi pemerintah dalam pengelolaan agraria.

Selain itu, pemberian Hak Guna Usaha (HGU) dengan jangka waktu panjang kepada investor asing maupun domestik sering kali tidak diimbangi dengan mekanisme evaluasi keberlanjutan. Banyak kasus di mana tanah yang sudah diberikan HGU tidak digunakan sebagaimana mestinya, tetapi masyarakat tidak dapat memanfaatkannya kembali karena

statusnya telah diikat secara hukum. Tinjauan terhadap peraturan daerah juga menunjukkan adanya variasi dalam implementasi kebijakan agraria. Beberapa daerah seperti Jawa Barat dan Sumatera Selatan telah memiliki peraturan daerah yang lebih akomodatif terhadap investasi dan masyarakat lokal. Namun di daerah lain, kebijakan justru lebih memihak kepada investor, mengabaikan prinsip kehati-hatian dan partisipasi publik.

Dalam perspektif hukum, ketidaksinkronan antara peraturan pusat dan daerah memperkuat ketidakpastian hukum. Hal ini menjadi salah satu faktor yang menyebabkan investor menghadapi risiko hukum yang tinggi. Ironisnya, meskipun berbagai kebijakan bertujuan menarik investasi, justru ketidakteraturan hukum menjadi faktor penghambat utama bagi dunia usaha. Beberapa putusan Mahkamah Konstitusi juga memberikan sorotan terhadap pelaksanaan UU Cipta Kerja. Dalam Putusan MK No. 91/PUU-XVIII/2020, Mahkamah menyatakan bahwa pembentukan UU Cipta Kerja cacat secara formil, sehingga harus diperbaiki. Meskipun tidak membatalkan substansi agraria di dalamnya, putusan tersebut mencerminkan bahwa aspek prosedural dalam pembentukan hukum masih bermasalah.

Dari sisi kebijakan investasi, Indonesia berada dalam dilema antara menciptakan iklim usaha yang menarik dan melindungi hak-hak agraria masyarakat. Idealnya, kebijakan agraria dan investasi berjalan beriringan secara adil. Namun, realitas menunjukkan dominasi kepentingan ekonomi dalam penyusunan regulasi, sementara aspek keadilan agraria masih menjadi subordinat. Potensi reformasi agraria yang lebih inklusif sebenarnya dapat menjadi solusi. Program Redistribusi Tanah dan Legalitas Akses Tanah melalui PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat sekaligus memudahkan investor dalam mengetahui status hukum tanah yang akan dimanfaatkan. Namun, program ini membutuhkan pengawasan ketat dan dukungan politik yang konsisten.

Upaya harmonisasi regulasi melalui satu peta kebijakan agraria juga merupakan langkah strategis. Program ini memungkinkan integrasi data spasial dan yuridis terkait tanah di seluruh Indonesia, sehingga mengurangi konflik lahan dan meningkatkan efisiensi dalam perencanaan investasi. Namun, implementasinya memerlukan keterlibatan banyak pihak, termasuk pemerintah daerah, kementerian teknis, serta organisasi masyarakat sipil. Dari hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa hukum agraria Indonesia masih menghadapi berbagai kendala struktural dan normatif dalam mendukung iklim investasi yang berkeadilan. Perlu adanya langkah-langkah konkret berupa revisi regulasi, penguatan institusi pertanahan, serta pemberdayaan masyarakat sebagai subjek agraria. Tanpa langkah-langkah tersebut, investasi hanya akan menguntungkan segelintir pihak dan memperluas ketimpangan agraria.

Dengan demikian, pembenahan hukum agraria bukan hanya menjadi kebutuhan legal, tetapi juga menjadi keharusan moral dan politik dalam kerangka pembangunan berkelanjutan. Harmonisasi hukum, perlindungan hak masyarakat, dan kepastian hukum bagi investor harus menjadi agenda utama dalam reformasi agraria di Indonesia. Analisis terhadap peraturan pelaksana Undang-Undang Cipta Kerja menunjukkan adanya upaya pemerintah untuk menyederhanakan proses perizinan dan pengadaan tanah. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan peraturan tersebut masih menghadapi resistensi dari masyarakat lokal yang merasa hak-haknya terabaikan. Studi kasus di Provinsi Kalimantan Timur menunjukkan bahwa proyek pembangunan kawasan industri sering kali menghadapi penolakan dari masyarakat adat yang merasa tidak dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan. Hal ini menyoroti pentingnya pendekatan partisipatif dalam implementasi kebijakan agraria.

Dari sisi hukum, terdapat kelemahan dalam mekanisme penyelesaian sengketa agraria. Proses hukum yang panjang dan biaya yang tinggi membuat banyak masyarakat enggan untuk menempuh jalur hukum, sehingga konflik sering kali berlarut-larut tanpa penyelesaian yang jelas. Selain itu, kurangnya koordinasi antara lembaga-lembaga terkait, seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang, pemerintah daerah, dan lembaga investasi, menyebabkan tumpang tindih kewenangan yang memperumit proses investasi. Dalam konteks global, investor asing cenderung mempertimbangkan faktor kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah sebelum menanamkan modalnya. Oleh karena itu, reformasi hukum agraria yang menjamin kepastian hukum menjadi kunci dalam menarik investasi asing.

Beberapa negara berkembang telah berhasil mereformasi hukum agrariannya untuk mendukung investasi, seperti Vietnam yang menerapkan sistem registrasi tanah yang transparan dan efisien. Indonesia dapat belajar dari praktik-praktik terbaik tersebut untuk memperbaiki sistem hukumnya. Pemerintah Indonesia telah meluncurkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk mempercepat sertifikasi tanah. Namun, program ini masih menghadapi tantangan dalam hal pendanaan dan kapasitas sumber daya manusia. Selain itu, digitalisasi data pertanahan melalui sistem elektronik seperti e-Certificate masih dalam tahap awal dan memerlukan pengembangan lebih lanjut untuk mencapai efisiensi yang diharapkan. Penting juga untuk memperhatikan aspek keberlanjutan dalam kebijakan agraria. Investasi yang tidak mempertimbangkan dampak lingkungan dan sosial dapat menimbulkan masalah jangka panjang yang merugikan semua pihak.

Oleh karena itu, diperlukan pendekatan holistik yang mengintegrasikan aspek hukum, sosial, ekonomi, dan lingkungan dalam perumusan kebijakan agraria dan investasi. Keterlibatan masyarakat dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan menjadi faktor penting

dalam menciptakan kebijakan yang inklusif dan berkeadilan. Partisipasi publik dapat meningkatkan legitimasi dan efektivitas kebijakan yang dihasilkan. Secara keseluruhan, reformasi hukum agraria yang komprehensif dan implementasi yang konsisten sangat diperlukan untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif di Indonesia. Hal ini memerlukan komitmen kuat dari semua pemangku kepentingan untuk bekerja sama dalam mewujudkan tujuan tersebut.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan serta praktik di lapangan, dapat disimpulkan bahwa hukum agraria di Indonesia memiliki peran strategis dalam mendukung atau menghambat investasi. Di satu sisi, terdapat berbagai upaya reformasi hukum yang dilakukan pemerintah, seperti melalui Undang-Undang Cipta Kerja, yang bertujuan menyederhanakan perizinan dan mempercepat proses pengadaan tanah. Namun, di sisi lain, ketidaksinkronan antarregulasi, konflik agraria, serta lemahnya koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah masih menjadi tantangan utama dalam menciptakan kepastian hukum bagi investor.

Hukum agraria belum sepenuhnya mampu menciptakan jaminan hukum yang kuat bagi investasi, terutama dalam hal kepemilikan dan penguasaan tanah. Kompleksitas sistem pertanahan, tumpang tindih kewenangan, serta keterbatasan data tanah menjadi penghambat bagi proses investasi yang efektif dan efisien. Selain itu, kurangnya perlindungan terhadap hak-hak masyarakat lokal dalam proses investasi menimbulkan berbagai konflik sosial yang berdampak negatif terhadap stabilitas investasi.

Oleh karena itu, perlu dilakukan harmonisasi antara kebijakan agraria dan kebijakan investasi secara menyeluruh. Penyusunan regulasi harus memperhatikan prinsip keadilan, inklusivitas, dan keberlanjutan. Penguatan kelembagaan, digitalisasi data pertanahan, serta peningkatan transparansi dan partisipasi publik dalam proses pengambilan keputusan menjadi langkah strategis yang harus diambil. Dengan demikian, hukum agraria dapat menjadi instrumen yang mendukung terciptanya iklim investasi yang sehat, berkeadilan, dan berkelanjutan di Indonesia.

Saran yang dapat diajukan adalah perlunya penguatan harmonisasi regulasi agraria dan investasi melalui penyelarasan norma pusat-daerah, percepatan validasi data pertanahan, serta perluasan ruang partisipasi masyarakat dalam setiap proses pengadaan tanah. Penelitian berikutnya disarankan untuk menggunakan pendekatan empiris atau socio-legal agar dapat

menguji secara langsung efektivitas pelaksanaan regulasi agraria terhadap iklim investasi di berbagai daerah.

DAFTAR REFERENSI

- Alimuddin, N. H., Widowati, D. A., Mayasari, R. E., & Febrisari, R. (2024). Indonesia's Land Bank Authority: Aligning with Agrarian Law or Facilitating Land Grabbing? *Journal of Law and Legal Reform*, 5(4), 1609–1644. <https://doi.org/10.15294/jllr.v5i4.14472>
- Arden Jaya. (2023). Pengaruh Globalisasi terhadap Kebijakan Hukum Agraria. *Arden Journal of Social Humanities*, 2(1), 1-10.
- Asshiddiqie, J. (2018). *Konstitusi Keadilan Sosial: Serial Gagasan Konstitusi Sosial Negara Kesejahteraan Sosial Indonesia*. Jakarta: Kompas.
- Bala, C. (2019). Kebijakan Hukum Investasi Langsung di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007. *Lex Privatum*, 7(1), 39-50.
- Budiarta, N. P. (2018). Restriction and Incentives of Investment in Indonesia: Considering the Provisions of Basic Agrarian Law and Capital Market Law. *European Research Studies Journal*, 21(2), 178–188. <https://doi.org/10.35808/ersj/993>
- Budiman, A. (2020). Pensertifikatan Tanah Negara oleh Masyarakat Menjadi Tanah Hak Milik. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 4(2), 158–172.
- Cahyaningrum, D. (2021). Pemberantasan Mafia Tanah. *Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI*, 12(23), 1–6.
- Dharsana, I. M. P., Budiarta, I. N. P., & Setiasa, I. M. (2023). Agrarian Reform and National Land Law Political Policy Provide Legal Assurance for Investment. *Sociological Jurisprudence Journal*, 6(1), 11–21. <https://doi.org/10.22225/scj.6.1.2023.11-21>
- Earlene, F., & Djaja, B. (2023). Implikasi Kebijakan Reforma Agraria terhadap Ketidaksetaraan Kepemilikan Tanah Melalui Lensa Hak Asasi Manusia. *Tunas Agraria*, 6(2), 152–170. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.223>
- Fahmi, C., et al. (2024). The State's Business Upon Indigenous Land in Indonesia: A Legacy from Dutch Colonial Regime to Modern Indonesian State. *Samarah: Jurnal Hukum Keluarga dan Hukum Islam*, 8(3), 1566–1596.
- Krismantoro, D. (2024). Exploring Agrarian Reform Laws in Indonesia. *Journal of Ecohumanism*, 3(8). <https://doi.org/10.62754/joe.v3i8.5504>
- Li, T. M. (2021). Commons, Co-Ops, and Corporations: Assembling Indonesia's Twenty-First Century Land Reform. *The Journal of Peasant Studies*, 48(3), 613–639. <https://doi.org/10.1080/03066150.2021.1890718>

- Mahfud, M. A., & Djohan, N. H. (2024). The Expansion of Investor Access to Cultivation Rights: A Socio-Legal Analysis on Agrarian Injustice in Indonesia. *Al-Risalah: Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan*, 24(2), 55–67.
<https://doi.org/10.30631/alrisalah.v24i2.1500>
- McCarthy, J., & Zen, Z. (2022). Agribusiness, Agrarian Change, and the Fate of Oil Palm Smallholders in Jambi. In R. Cramb & J. McCarthy (Eds.), *The Oil Palm Complex* (pp. 109–154). Singapore: NUS Press.
- Meek, D., & Khadse, A. (2022). Food Sovereignty and Farmer Suicides: Bridging Political Ecologies of Health and Education. *Journal of Peasant Studies*, 49(2), 381–401.
<https://doi.org/10.1080/03066150.2020.1760248>
- Moeliono, M., Thuy, P. T., Bong, I. W., Wong, G. Y., & Brockhaus, M. (2017). Social Forestry Why and for Whom? A Comparison of Policies in Vietnam and Indonesia. *Forest and Society*, 1(2), 1–20. <https://doi.org/10.24259/fs.v1i2.2484>
- Natarajan, N., Newsham, A., Rigg, J., & Suhardiman, D. (2022). A Sustainable Livelihoods Framework for the 21st Century. *World Development*, 155, 105898.
<https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2022.105898>
- Nulhaqim, S. A., Fedryansyah, M., & Hidayat, E. N. (2019). Resolusi Konflik Agraria Berbasis Komunitas pada Masyarakat Petani di Desa Genteng Kecamatan Sukasari Kabupaten Sumedang. *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik*, 1(2), 70–78.
<https://doi.org/10.24198/jkrk.v1i2.23235>
- Oprea, A., Velicu, I., Delibas, H. I., & Pedro, S. (2024). “We Grow Earth”: Performing Eco-Agrarian Citizenship at the Semi-Periphery of Europe. *Environmental Politics*, 33(5), 778–798. <https://doi.org/10.1080/09644016.2023.2293432>
- Peluso, N. L. (2006). *Hutan Kaya Rakyat Melarat: Penguasaan Sumberdaya dan Perlawanan di Jawa*. Jakarta: Konphalindo.
- Permadi, I. (2023). Land Tenure and Utilisation Challenges of The Land Bank Concept in Indonesia. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 7(3), 185–196.
<https://doi.org/10.33474/hukeno.v7i3.20750>
- Permadi, I. (2023). Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah dalam Pengelolaan dan Penguasaan atas Tanah oleh Negara. *Jurnal USM Law Review*, 6(1), 291–309.
<https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6678>

- Qaim, M., Sibhatu, K., Siregar, H., & Grass, I. (2020). Environmental, Economic, and Social Consequences of the Oil Palm Boom. *Annual Review of Resource Economics*, 12, 321–344. <https://doi.org/10.1146/annurev-resource-110119-024922>
- Sembiring, J. (2016). *Pengertian, Pengaturan dan Permasalahan Tanah Negara*. Jakarta: Kencana.
- Suharyanto, A., Hartono, B., Irwansyah, I., Tuwu, D., & Umanailo, M. C. B. (2021). Marginalization of Socio Farm Laborers Due to Conversion of Agricultural Land. *Cogent Social Sciences*, 7(1), 1999563. <https://doi.org/10.1080/23311886.2021.1999563>
- Sulistiyowati, T. (2022). Land Dispute, State Absence and Social Movements Analysis on Sociology of Peasant Movement in Indonesia Plantation. *Baltic Journal of Law & Politics*, 15(7), 403–420.
- UNNES. (2023). Kajian Perbandingan Asas Nasionalitas Hukum Agraria dalam Konteks Investasi. *Review UNES*, 1(1), 1-15.
- White, B., Graham, C., & Savitri, L. (2023). Agrarian Movements and Rural Populism in Indonesia. *Journal of Agrarian Change*, 23(1), 68–84. <https://doi.org/10.1111/joac.12506>
- Wibowo, A. T. (2020). The Impact of Investment and Construction Development on the Land Reform Years in Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, 19(3), 745–775. <https://doi.org/10.20884/1.jdh.2019.19.3.2597>
- Yunus, F. M., Jalil, H. A., & Shafirattunnisa. (2022). Analisis Yuridis Terhadap Pembagian Harta Warisan Ahli Waris Pengganti Pada Putusan Mahkamah Syar'iyah No 245/Pdt. G/2017/MS. Bna. *El-Usrah: Jurnal Hukum Keluarga*, 5(1), 183–195.