JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i2
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 1 Februari 2026 | **Revised:** 26 Februari 2026 | **Accepted:** 2 Maret 2026

Batas Luasan Hak Atas Tanah Bagi Perseroan Terbatas dalam Perspektif Fungsi Sosial Tanah dan Kepastian Hukum Investasi

Dinalara Dermawati Butar Butar[1], Lindryani Sjofjan[2], Komarudin[3]
[1] Fakultas Hukum, Universitas Pakuan, Indonesia, dermalaw@yahoo.com.
[2] Fakultas Hukum, Universitas Pakuan, Indonesia, lindryani.sjofjan@unpak.ac.id.
[3] Fakultas Hukum, Universitas Pakuan, Indonesia, komarudin_fhukum@unpak.ac.id.

Corresponding Author: dermalaw@yahoo.com

Abstract: *Control of land by a Limited Liability Company (PT) within the Indonesian land law system gives rise to juridical issues when it is not accompanied by clear limitations on land area, thereby potentially shifting the social function of land and triggering agrarian inequality. This study aims to analyze the limitation of land rights area for Limited Liability Companies from the perspective of the social function of land and investment legal certainty. This research is a normative legal study with a descriptive-analytical character, utilizing secondary data collected through library research and processed qualitatively. The results show that Indonesian positive law has not explicitly regulated the maximum land area that may be controlled by a Limited Liability Company, thereby opening space for the concentration of land control by corporations and weakening the implementation of the social function of land as mandated by the Basic Agrarian Law. This study concludes that limiting the land rights area for Limited Liability Companies does not contradict investment legal certainty; rather, it constitutes an essential prerequisite for the creation of sustainable and equitable investment aligned with the objectives of national agrarian reform.*

Keyword: *Social Function of Land, Limited Liability Company, Land Area Limitation, Legal Certainty.*

Abstrak: Penguasaan tanah oleh Perseroan Terbatas (PT) dalam sistem hukum pertanahan Indonesia menimbulkan persoalan yuridis ketika tidak disertai pembatasan luasan yang jelas, sehingga berpotensi menggeser fungsi sosial tanah dan memicu ketimpangan agraria. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis batas luasan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas dalam perspektif fungsi sosial tanah dan kepastian hukum investasi. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif-analitis, menggunakan data sekunder dengan teknik pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (*library research*) serta pengolahan data secara kualitatif. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa hukum positif Indonesia belum mengatur secara eksplisit batas maksimum luasan tanah bagi Perseroan Terbatas, sehingga membuka ruang konsentrasi penguasaan tanah oleh korporasi dan melemahkan implementasi fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Pokok Agraria. Penelitian ini memperoleh kesimpulan bahwa pembatasan luasan hak atas

tanah bagi Perseroan Terbatas tidak bertentangan dengan kepastian hukum investasi, melainkan merupakan prasyarat penting bagi terciptanya investasi yang berkelanjutan, berkeadilan, serta sejalan dengan tujuan reformasi agraria nasional.

Kata Kunci: Fungsi Sosial Tanah, Perseroan Terbatas, Batas Luasan Tanah, Kepastian Hukum

PENDAHULUAN

Penguasaan tanah oleh badan hukum, khususnya Perseroan Terbatas (PT), merupakan fenomena global yang semakin menonjol seiring meningkatnya kebutuhan lahan untuk investasi, kegiatan industri, dan pembangunan infrastruktur strategis. Dalam konteks globalisasi ekonomi, kecenderungan ini kerap menimbulkan persoalan struktural berupa konsentrasi penguasaan tanah pada entitas korporasi berskala besar yang berdampak pada ketimpangan akses agraria, konflik sosial, serta kerusakan lingkungan. Di Indonesia, isu ini menjadi semakin krusial karena tanah tidak hanya dipandang sebagai komoditas ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial, budaya, dan spiritual yang dijamin dalam kerangka konstitusi. Oleh sebab itu, setiap bentuk penguasaan tanah oleh badan hukum harus diletakkan dalam konteks kepentingan umum, keadilan sosial, dan keberlanjutan lingkungan. Hal ini sejalan dengan prinsip keadilan agraria yang termaktub dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Harsono, 2005). Dengan demikian, penguasaan tanah oleh korporasi perlu diatur secara proporsional agar tidak bertentangan dengan semangat reformasi agraria dan cita-cita pemerataan kesejahteraan sosial yang menjadi landasan pembangunan nasional berkelanjutan (Sumardjono, 2017).

Secara normatif, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial yang melekat dan tidak dapat dipisahkan dari tujuan kemaslahatan umum. Prinsip ini menandaskan bahwa pemanfaatan tanah, termasuk oleh badan hukum seperti Perseroan Terbatas, tidak boleh diarahkan semata-mata untuk kepentingan akumulasi modal atau keuntungan ekonomi jangka pendek, tetapi harus memperhatikan dimensi sosial, lingkungan, dan kesejahteraan masyarakat luas (FAO, 2020). Dalam konteks pembangunan ekonomi modern, keseimbangan antara orientasi investasi dan pelaksanaan fungsi sosial tanah menjadi tantangan serius bagi kebijakan pertanahan nasional. Praktik penguasaan lahan berskala besar yang mengatasnamakan kepastian hukum dan efisiensi investasi sering kali menimbulkan ketegangan antara kepentingan ekonomi dan prinsip keadilan sosial yang diamanatkan konstitusi. Oleh karena itu, penerapan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam UUPA perlu diperkuat melalui kebijakan hukum yang menempatkan hak atas tanah tidak hanya sebagai instrumen ekonomi, tetapi juga sebagai sarana pemerataan kesejahteraan dan keadilan agraria (Santoso, 2021).

Pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah, sistem hukum pertanahan di Indonesia mengalami perubahan yang cukup fundamental, khususnya dalam hal pendaftaran, penataan hak, dan pengelolaan data pertanahan secara terintegrasi. Reformasi regulatif ini menandai upaya pemerintah untuk memperkuat tata kelola pertanahan yang lebih transparan, akuntabel, dan berbasis kepastian hukum (PP No. 18, 2021). Namun, di sisi lain, ketentuan tersebut belum secara tegas mengatur mengenai batas maksimum luasan tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh badan hukum, termasuk Perseroan Terbatas, sehingga menimbulkan potensi multitafsir di tingkat pelaksanaan (Safitri, 2018). Kekosongan norma pembatasan ini dapat melemahkan instrumen pengendalian terhadap akumulasi penguasaan tanah oleh korporasi besar yang pada akhirnya berpotensi menggeser fungsi sosial tanah sebagaimana ditegaskan dalam UUPA (Sihombing, 2000).

Sejumlah penelitian terkini menunjukkan bahwa ketiadaan pengaturan mengenai batas maksimum luasan tanah bagi badan hukum telah menjadi salah satu faktor penyebab meningkatnya konsentrasi kepemilikan lahan (*land concentration*). Fenomena ini memperlihatkan adanya dominasi korporasi terhadap sumber daya agraria yang berpotensi menimbulkan ketimpangan struktural dalam penguasaan tanah. Urip Santoso menegaskan bahwa lemahnya mekanisme pembatasan kepemilikan tanah oleh badan hukum menciptakan ruang bagi korporasi untuk menguasai lahan dalam skala luas, sehingga berpotensi menggeser tujuan reforma agraria yang berlandaskan pada asas keadilan sosial dan pemerataan kesejahteraan (Santoso, 2021). Selaras dengan pandangan tersebut, Maria S.W. Sumardjono berpendapat bahwa fungsi sosial tanah sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) belum sepenuhnya dioperasionalkan dalam kebijakan pembatasan kepemilikan tanah bagi badan hukum, sehingga prinsip keadilan agraria masih bersifat normatif dan belum tercermin dalam praktik kebijakan pertanahan nasional (Sumardjono, 2017). Oleh karena itu, pembatasan luasan tanah bagi badan hukum menjadi langkah strategis untuk mencegah akumulasi penguasaan tanah yang berlebihan serta memastikan pemanfaatan tanah sesuai dengan prinsip fungsi sosial yang diamanatkan konstitusi (Gunanegara, 2020).

Penelitian yang dilakukan oleh Mujiburohman dkk. mengenai sistem pendaftaran tanah publik mengungkapkan bahwa keberadaan sistem administrasi pertanahan yang kuat belum menjamin efektivitas pengendalian penguasaan tanah apabila tidak diimbangi dengan norma substantif yang membatasi subjek serta luasan tanah yang dapat dikuasai (Mujiburohman, 2021). Dalam konteks yang sejalan, Ramadhani menegaskan bahwa akar konflik pertanahan di Indonesia sering kali terletak pada ketidakjelasan norma penguasaan dan pemilikan tanah, termasuk pengaturan bagi badan usaha yang berorientasi ekonomi (Ramadhani, 2020). Kedua temuan ini memperlihatkan adanya kesenjangan konseptual antara sistem pendaftaran tanah sebagai instrumen administratif dan substansi hukum pengendalian penguasaan tanah yang seharusnya menjamin pemerataan serta fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan oleh UUPA (UU No.5 1960).

Berdasarkan hasil kajian dari berbagai penelitian terdahulu, dapat diidentifikasi adanya *research gap* yang cukup signifikan, yaitu belum terdapat kajian normatif yang secara khusus menelaah batas luasan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas dengan mengintegrasikan prinsip fungsi sosial tanah dan kepastian hukum investasi dalam satu kerangka analisis yang komprehensif. Penelitian-penelitian sebelumnya umumnya berfokus pada aspek pendaftaran tanah, reforma agraria, atau fungsi sosial tanah secara terpisah, sehingga belum menghasilkan formula konseptual mengenai batasan kuantitatif penguasaan tanah yang relevan bagi badan hukum dalam perspektif hukum agraria nasional (Safitri, 2018). Kekosongan kajian ini menunjukkan pentingnya pengembangan penelitian normatif yang mampu mensinergikan antara asas keadilan sosial, fungsi sosial tanah, dan kebutuhan investasi yang berorientasi pada pembangunan berkelanjutan.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komprehensif pengaturan mengenai batas luasan hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh Perseroan Terbatas dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, menilai kesesuaiannya dengan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, serta mengkaji implikasinya terhadap kepastian hukum dan arah kebijakan investasi nasional. Tujuan penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi konseptual terhadap penguatan regulasi pertanahan yang selaras dengan prinsip keadilan sosial dan fungsi sosial tanah, serta mempertegas posisi badan hukum sebagai subjek hak atas tanah dalam kerangka negara hukum kesejahteraan. Dengan demikian, hasil penelitian ini tidak hanya memiliki relevansi teoritis dalam pengembangan hukum agraria, tetapi juga bernilai praktis dalam penyusunan kebijakan pertanahan yang berkeadilan dan berkelanjutan (Supriadi, 2010).

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi nyata terhadap pengembangan ilmu hukum agraria, khususnya dalam memperkaya konseptualisasi mengenai fungsi sosial tanah dalam kaitannya dengan keberadaan badan hukum dan aktivitas investasi. Pemaknaan ulang terhadap fungsi sosial tanah menjadi sangat penting untuk menyeimbangkan antara kepentingan ekonomi yang berorientasi pada efisiensi investasi dengan prinsip keadilan agraria yang menempatkan tanah sebagai sumber daya publik untuk kemakmuran rakyat. Integrasi antara asas keadilan agraria dan kepastian hukum investasi diperlukan untuk menjembatani kepentingan negara, masyarakat, serta pelaku usaha dalam tata kelola sumber daya tanah yang berkelanjutan dan berkeadilan sosial. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkuat landasan teoretis bagi perumusan kebijakan pertanahan yang mampu menjaga keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan tanggung jawab sosial dalam perspektif hukum agraria nasional (Kusumaatmadja, 2021).

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi nyata dalam pembentukan kebijakan agraria nasional, khususnya sebagai rujukan bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam merumuskan kebijakan pembatasan penguasaan tanah oleh Perseroan Terbatas yang proporsional, terukur, dan berkeadilan sosial. Penerapan batasan penguasaan tanah yang jelas diperlukan agar tujuan konstitusional penguasaan negara atas bumi dan kekayaan alam dapat diwujudkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan memberikan pedoman bagi aparat pertanahan dan pelaku usaha dalam memahami batasan hukum mengenai penguasaan tanah secara yuridis, sehingga praktik investasi tidak bertentangan dengan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam UUPA. Melalui pendekatan ini, kebijakan penguasaan tanah diharapkan tidak hanya menjamin kepastian hukum bagi dunia usaha, tetapi juga memastikan pemerataan akses terhadap sumber daya agraria bagi seluruh warga negara (Kementerian ATR, 2023).

Dengan demikian, penelitian ini memiliki signifikansi strategis dalam upaya menyeimbangkan kepentingan investasi dan perlindungan fungsi sosial tanah, sekaligus mendorong terwujudnya kepastian hukum dan keadilan agraria di Indonesia. Pendekatan normatif yang digunakan diharapkan mampu memberikan kontribusi nyata bagi pembaruan kebijakan pertanahan nasional yang berorientasi pada keberlanjutan dan kesejahteraan masyarakat.

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*doctrinal legal research*) dengan pendekatan kualitatif, yang dirancang untuk menganalisis norma hukum positif terkait batas luasan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Desain penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis, dengan tujuan mengkaji, menafsirkan, dan mengevaluasi secara kritis ketentuan peraturan perundang-undangan, doktrin, serta pandangan akademik yang relevan dengan prinsip fungsi sosial tanah dan kepastian hukum investasi. Data yang digunakan sepenuhnya berupa data sekunder, sehingga penelitian ini tidak melibatkan populasi maupun sampel responden sebagaimana dalam penelitian empiris, melainkan berfokus pada bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dipilih secara non-probabilitas melalui purposive sampling, yaitu berdasarkan relevansi, otoritas, dan kemutakhiran sumber. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah; bahan hukum sekunder mencakup buku teks hukum agraria, artikel jurnal nasional dan internasional; sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan penelusuran dokumen hukum

elektronik, tanpa penggunaan instrumen kuesioner atau wawancara, sehingga pengujian validitas dan reliabilitas data dilakukan melalui triangulasi sumber dan konsistensi argumentasi normatif antar-referensi. Prosedur penelitian dilaksanakan secara sistematis mulai dari inventarisasi regulasi, klasifikasi bahan hukum, analisis normatif dengan metode penafsiran sistematis dan teleologis, hingga perumusan argumentasi hukum dan rekomendasi kebijakan. Analisis data dilakukan secara kualitatif-normatif dengan teknik *content analysis* dan *legal reasoning*, sehingga hasil penelitian diharapkan mampu memberikan konstruksi konseptual yang koheren dan argumentatif mengenai urgensi pembatasan luasan tanah bagi Perseroan Terbatas dalam kerangka fungsi sosial tanah dan kepastian hukum investasi (Soekanto dan Madmuji, 2020).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Batas Luasan Hak Atas Tanah bagi Perseroan Terbatas

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam sistem hukum pertanahan Indonesia tidak terdapat ketentuan normatif yang secara eksplisit menetapkan batas maksimum luasan tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh Perseroan Terbatas, sehingga UUPA hanya mengatur tentang jenis-jenis hak atas tanah dan prinsip fungsi sosial tanah tanpa menetapkan ukuran kuantitatif yang tegas bagi badan hukum, sehingga ketidakjelasan tersebut membuka ruang interpretasi yang luas dalam praktik pemberian hak dan penguasaan lahan termasuk potensi akumulasi lahan oleh korporasi besar tanpa batasan jelas yang mengharmoniskan tujuan pembangunan ekonomi dan keadilan sosial agraria (Iswara, 2025). Selain itu, penelitian empiris memperlihatkan bahwa kekosongan norma tentang batas luas tersebut seringkali menyebabkan perbedaan tafsir antara aparat pertanahan, pembuat kebijakan, dan pelaku usaha dalam pengelolaan sumber daya tanah, sehingga terdapat kebutuhan untuk memperjelas norma maksimum demi menjamin pemerataan dan keseimbangan antara investasi dan fungsi sosial tanah (Chhachhar, 2025).

Dalam praktiknya, ketiadaan pengaturan kuantitatif mengenai batas maksimum luasan tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai membuka peluang bagi kedudukan hukum Perseroan Terbatas sebagai subjek hak atas tanah menjadi sangat dominan, terutama dalam konteks pemberian Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB), yang menurut pengaturan agraria memberi kewenangan luas bagi badan hukum untuk menguasai, mengusahakan, dan memanfaatkan tanah dalam jangka waktu panjang sesuai ketentuan yang berlaku tanpa batasan kuantitatif yang eksplisit (Afifah, et. al, 2025). Kondisi ini secara nyata berbeda dengan subjek hukum perorangan yang cenderung lebih dibatasi melalui kebijakan redistribusi tanah, program reforma agraria, dan mekanisme pembatasan tanah terlantar, sehingga yang bersangkutan masih menghadapi peraturan administratif dan redistributif yang lebih kuat dibandingkan korporasi (Rismahayani, 2025). Akibatnya, dinamika penguasaan tanah oleh badan hukum sering menjadi sorotan dalam kajian agraria karena potensi dampaknya terhadap pemerataan akses tanah dan keadilan sosial dalam pengelolaan sumber daya agraria nasional (Mujiburohman, 2016).

Secara normatif, UUPA memang secara tegas membedakan subjek hak atas tanah antara orang perseorangan dan badan hukum, terutama dalam ruang lingkup hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, namun perbedaan itu tidak diikuti dengan diferensiasi yang jelas mengenai pembatasan luasan tanah yang boleh dikuasai, baik oleh perseorangan maupun oleh badan hukum seperti Perseroan Terbatas, sehingga dalam praktik pembentukan hak atas tanah badan hukum memiliki peluang yang lebih besar untuk mengakumulasi tanah dalam skala luas tanpa secara formal melanggar ketentuan perundang-undangan yang ada; kondisi ini lahir karena ketentuan UUPA hanya menetapkan prinsip fungsi sosial tanah dan asas asosiasi agraria tanpa ukuran kuantitatif spesifik bagi badan hukum, sehingga jelas membuka ruang interpretasi luas dalam pelaksanaan pemberian hak, termasuk dalam konteks HGU dan HGB, dan pada

gilirannya berimplikasi pada dinamika kepemilikan tanah yang kadang lebih menguntungkan bagi badan hukum dibandingkan subjek perorangan (UU No. 5, 1960).

Hasil analisis terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah menunjukkan bahwa substansi pengaturan dalam regulasi tersebut cenderung menitikberatkan pada aspek administratif dan teknis pendaftaran tanah, termasuk tata cara pengelolaan data pertanahan serta penerapan sistem elektronik dalam pelayanan publik (PP No. 18, 2021). Namun, reformasi regulatif ini belum menyentuh dimensi pengendalian substantif terhadap pola penguasaan tanah oleh badan hukum atau korporasi besar, yang justru menjadi akar dari persoalan ketimpangan agraria di Indonesia (Santoso, 2021). Akibatnya, meskipun aspek birokrasi dan pelayanan pertanahan mengalami modernisasi, peraturan tersebut belum mampu menjawab permasalahan struktural mengenai konsentrasi kepemilikan dan penguasaan tanah dalam skala besar, yang berdampak pada ketimpangan akses agraria dan lemahnya fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan oleh UUPA. Temuan ini sejalan dengan pandangan Urip Santoso yang menegaskan bahwa lemahnya norma pembatasan penguasaan tanah oleh badan hukum merupakan salah satu faktor utama yang menyebabkan ketimpangan struktur agraria di Indonesia. Dalam analisisnya, Santoso mengkritik bahwa sistem hukum agraria nasional masih lebih menitikberatkan pada aspek legalitas formal dan kepastian administrasi pertanahan, dibandingkan pada upaya mewujudkan keadilan substantif bagi masyarakat dalam akses terhadap sumber daya tanah. Kondisi ini mengakibatkan hukum agraria berfungsi lebih sebagai instrumen legitimasi kepemilikan bagi pihak yang memiliki kekuatan ekonomi dan modal besar, sementara tujuan sosial yang diamanatkan oleh UUPA, yakni pemerataan dan kesejahteraan rakyat, belum sepenuhnya terimplementasi secara efektif dalam praktik hukum pertanahan nasional (Safa'at, 2023).

Dalam perspektif teori negara hukum kesejahteraan (*welfare state*), ketiadaan pengaturan batas maksimum luasan tanah yang dapat dimiliki oleh Perseroan Terbatas mencerminkan adanya ketidakseimbangan antara prinsip kepastian hukum dan keadilan sosial yang seharusnya menjadi dasar pembentukan kebijakan pertanahan nasional (Kelsen, 2011). Negara tampak lebih menonjolkan fungsi protektif terhadap kepentingan investasi dan stabilitas ekonomi, sementara peran kontrol terhadap penguasaan tanah demi kepentingan umum belum dioptimalkan sebagaimana amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan prinsip fungsi sosial tanah dalam UUPA. Akibatnya, kebijakan pertanahan sering kali lebih berpihak pada efisiensi ekonomi dari pada pemerataan akses agraria dan keadilan substantif bagi masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan penguatan paradigma hukum yang tidak hanya menegakkan kepastian administratif, tetapi juga menyeimbangkan dimensi sosial dan ekonomi agar hukum agraria berfungsi sesuai cita-cita negara kesejahteraan (Rahardjo, 2008).

Penelitian ini menemukan bahwa praktik penguasaan tanah oleh Perseroan Terbatas (PT) di Indonesia umumnya dilakukan melalui mekanisme akumulasi hak secara bertahap, baik dengan cara perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) maupun melalui pengalihan hak antar perusahaan afiliasi dalam satu grup usaha. Pola ini memungkinkan entitas korporasi untuk mempertahankan kontrol jangka panjang terhadap lahan dalam skala besar tanpa melanggar ketentuan formal yang berlaku. Secara *de facto*, kondisi tersebut menimbulkan bentuk baru konsentrasi kepemilikan tanah korporasi, yang secara substansial bertentangan dengan semangat fungsi sosial tanah sebagaimana ditegaskan dalam UUPA. Fenomena ini menunjukkan adanya celah normatif dalam sistem hukum pertanahan nasional, di mana akumulasi kapital korporasi dapat berlangsung secara legalistik, tetapi tidak selalu mencerminkan keadilan agraria yang berorientasi pada kesejahteraan masyarakat (Harsono, 2005).

Fenomena tersebut memperlihatkan bahwa ketiadaan batas luasan tanah bagi badan hukum, khususnya Perseroan Terbatas (PT), tidak hanya menimbulkan persoalan normatif

dalam sistem hukum agraria, tetapi juga berdampak empiris terhadap konsentrasi penguasaan lahan skala besar oleh korporasi di berbagai sektor strategis seperti perkebunan, pertambangan, dan properti. Praktik penguasaan lahan yang masif ini kerap dilakukan melalui mekanisme perpanjangan HGU dan konsolidasi antar entitas usaha, yang secara nyata mempersempit akses masyarakat terhadap sumber daya agraria. Kondisi ini menunjukkan lemahnya peran negara dalam menjalankan fungsi pengendalian sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan asas fungsi sosial tanah dalam UUPA, sehingga memperkuat dominasi modal korporasi atas lahan produktif nasional (Samosir dan Moeis, 2022).

Secara komparatif, apabila dibandingkan dengan beberapa negara lain seperti Jepang dan Jerman, dapat dilihat bahwa Indonesia masih tertinggal dalam hal pengaturan pembatasan penguasaan tanah oleh badan hukum, khususnya oleh Perseroan Terbatas (PT) (Hirano, 2019). Di Jepang, sistem hukum agrarianya telah menetapkan batas maksimum kepemilikan tanah serta mekanisme pengawasan ketat melalui kebijakan *Land Lease and Land Reform Acts* untuk mencegah dominasi korporasi terhadap lahan produktif. Sementara di Jerman, penguasaan tanah oleh badan hukum dikontrol melalui aturan kepemilikan pertanian dan tata ruang yang ketat, yang bertujuan menjaga keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan fungsi sosial tanah. Berbeda halnya dengan Indonesia, di mana ketiadaan batas kuantitatif dan lemahnya fungsi pengawasan menyebabkan potensi monopoli lahan oleh korporasi semakin besar, sehingga menimbulkan ketimpangan struktural dalam akses dan distribusi tanah (Basedow, 2019).

Dengan demikian, kedudukan hukum pembatasan luasan tanah bagi Perseroan Terbatas seyogianya tidak dipandang semata-mata sebagai aspek administratif atau teknis pertanahan, melainkan harus dipahami sebagai instrumen pengendalian kebijakan agraria yang berfungsi menjaga keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan keadilan sosial. Pendekatan ini menempatkan hukum agraria sebagai sarana rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*) yang berperan dalam mengatur struktur kepemilikan sumber daya agar tidak dikuasai oleh kelompok modal besar secara eksesif. Dalam konteks tersebut, hukum agraria berfungsi bukan hanya sebagai perangkat normatif, tetapi juga sebagai mekanisme transformasi sosial untuk mewujudkan distribusi lahan yang lebih adil dan berkelanjutan sesuai cita konstitusi (Ali, 2009).

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa dalam praktik implementasi di lapangan, aparat pertanahan sering kali menghadapi keterbatasan dasar hukum untuk menolak atau membatasi permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Perseroan Terbatas, meskipun luasan yang dimohonkan tergolong sangat besar dan berpotensi menimbulkan ketimpangan penguasaan lahan (Soemitro, 2020). Kondisi ini disebabkan oleh ketiadaan norma pembatasan eksplisit dalam regulasi pertanahan nasional yang memberikan ruang interpretasi luas bagi pejabat administrasi pertanahan (Mahfud MD, 2019). Akibatnya, proses pemberian Hak Guna Usaha (HGU) atau Hak Guna Bangunan (HGB) sering kali hanya berorientasi pada pemenuhan aspek legal-formal tanpa mempertimbangkan prinsip keadilan sosial dan pemerataan akses terhadap tanah sebagaimana diamanatkan oleh UUPA.

Dengan demikian, hasil penelitian ini menegaskan bahwa kedudukan hukum Perseroan Terbatas (PT) dalam penguasaan tanah saat ini menunjukkan posisi yang lebih dominan dibandingkan perlindungan kepentingan masyarakat luas, baik dari segi akses terhadap lahan maupun dalam perlindungan hak agraria (Rachman, 2014). Ketidakseimbangan ini memperlihatkan bahwa orientasi hukum pertanahan nasional masih lebih menitikberatkan pada kepastian hukum bagi investasi dibandingkan pemerataan kepemilikan tanah yang menjadi tujuan utama UUPA. Akibatnya, prinsip keadilan agraria sebagai ruh dari hukum tanah nasional semakin tereduksi oleh logika ekonomi pasar dan kepentingan korporasi yang cenderung mengabaikan fungsi sosial tanah.

Dengan demikian, bahwa kekosongan norma mengenai pembatasan luasan tanah bagi Perseroan Terbatas (PT) bukan sekadar masalah teknis regulatif, melainkan merupakan problem yuridis struktural yang mengindikasikan lemahnya fungsi hukum agraria dalam mengontrol konsentrasi kepemilikan tanah. Ketidakjelasan batas hukum tersebut berimplikasi langsung pada semakin kuatnya dominasi korporasi dalam penguasaan sumber daya agraria, sekaligus melemahkan prinsip pemerataan dan keadilan sosial yang menjadi dasar konstitusional pengaturan pertanahan nasional (Santoso, 2023). Oleh karena itu, intervensi kebijakan hukum yang bersifat korektif dan reformis menjadi sangat mendesak untuk menutup kekosongan norma ini, guna memastikan hukum agraria berfungsi sebagai alat rekayasa sosial dan instrumen distribusi yang adil.

Fungsi Sosial Tanah dan Problematika Implementasinya dalam Penguasaan Tanah oleh Perseroan Terbatas

Hasil penelitian menunjukkan bahwa prinsip fungsi sosial tanah merupakan norma fundamental dalam sistem hukum agraria Indonesia, yang berfungsi menempatkan tanah bukan sekadar sebagai objek ekonomi, tetapi sebagai sumber daya publik yang pemanfaatannya wajib memberi manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat**.** Prinsip ini secara eksplisit ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa setiap hak atas tanah mengandung fungsi sosial, termasuk hak yang dimiliki oleh badan hukum seperti Perseroan Terbatas. Dengan demikian, fungsi sosial tanah berperan sebagai batas moral dan yuridis terhadap penguasaan tanah secara berlebihan oleh korporasi, agar tetap selaras dengan amanat konstitusi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tentang penguasaan sumber daya oleh negara untuk kemakmuran rakyat (Permadi, 2022).

Namun demikian, dalam praktik penguasaan tanah oleh Perseroan Terbatas (PT), prinsip fungsi sosial tanah kerap mengalami reduksi makna, karena sering dipahami secara sempit hanya sebagai kewajiban administratif yang bersifat formalistik. Pelaksanaan fungsi sosial umumnya diukur berdasarkan kepatuhan terhadap prosedur perizinan, pelaporan kegiatan usaha, dan kewajiban fiskal, tanpa mengaitkannya dengan dampak sosial, ekologis, maupun keberlanjutan penggunaan lahan dalam jangka panjang (Atmoko dan Wardhani, 2023). Akibatnya, fungsi sosial tanah yang seharusnya mencerminkan keseimbangan antara hak dan tanggung jawab sosial berubah menjadi sekadar indikator kepatuhan hukum formal, yang secara substantif gagal mencerminkan cita keadilan agraria sebagaimana diamanatkan UUPA dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Penelitian ini menemukan bahwa lemahnya operasionalisasi prinsip fungsi sosial tanah dalam kebijakan pertanahan nasional telah menimbulkan suatu paradoks hukum yang signifikan. Di satu sisi, negara secara normatif mengakui fungsi sosial tanah sebagai asas fundamental, namun di sisi lain, negara justru memberikan ruang yang luas bagi Perseroan Terbatas (PT) untuk menguasai tanah dalam skala besar atas nama kepastian hukum dan pertumbuhan investasi (Arba, 2022). Kondisi ini menciptakan ketegangan antara norma konstitusional dan praktik regulatif, di mana idealisme keadilan agraria kerap terpinggirkan oleh logika ekonomi dan kepentingan korporasi yang lebih dominan dalam kebijakan pembangunan nasional.

Dalam perspektif teori hukum pembangunan, sebagaimana dijelaskan oleh Mochtar Kusumaatmadja, hukum tidak hanya berfungsi menjaga ketertiban, tetapi juga sebagai sarana pembaruan masyarakat (*law as a tool of social engineering*) yang mengarahkan perubahan sosial dan ekonomi menuju tercapainya keadilan sosial yang berkeadaban (Kusumaatmadja, 2021)**.** Namun, dalam konteks penguasaan tanah oleh Perseroan Terbatas (PT), ketiadaan batasan kuantitatif atas kepemilikan dan penguasaan tanah memperlihatkan bahwa hukum agraria nasional belum sepenuhnya menjalankan fungsi rekayasa sosial tersebut. Ketimpangan antara nilai normatif dan realitas implementatif ini menunjukkan adanya disparitas antara

fungsi hukum sebagai pengendali ekonomi dan praktik hukum yang justru memperkuat dominasi kapital atas sumber daya agraria.

Penelitian ini juga menemukan bahwa dalam praktik penyelenggaraan hukum pertanahan, fungsi sosial tanah sering kali tersisih oleh argumentasi kepastian hukum investasi yang dijadikan dasar pembenaran dalam kebijakan agraria. Perseroan Terbatas (PT) kerap menggunakan dalih perlindungan hak milik dan kepastian hukum sebagai instrumen legal untuk mempertahankan bahkan memperluas penguasaan tanah dalam skala besar, meskipun penguasaan tersebut menimbulkan dampak sosial, ekonomi, dan ekologis yang merugikan masyarakat sekitar. Fenomena ini menunjukkan adanya pergeseran paradigma hukum agraria yang lebih berorientasi pada efisiensi ekonomi ketimbang pada prinsip keadilan sosial, sehingga nilai fungsi sosial tanah kehilangan makna substantifnya dalam praktik hukum (Luthfi, 2023).

Dalam konteks ini, fungsi sosial tanah seharusnya tidak berhenti sebagai prinsip deklaratif yang bersifat normatif semata, tetapi harus dihubungkan secara langsung dengan pembatasan luasan tanah, tingkat pemanfaatan lahan, serta dampak sosial ekonomi dan ekologis yang ditimbulkan oleh penguasaan tanah, terutama oleh badan hukum seperti Perseroan Terbatas (PT). Pendekatan yang demikian akan mengubah fungsi sosial tanah dari sekadar asas hukum yang abstrak menjadi norma operasional yang dapat ditegakkan melalui instrumen hukum dan kebijakan agraria yang konkret. Dengan cara itu, pelaksanaan fungsi sosial tanah tidak hanya menuntut kepatuhan administratif berupa pemenuhan perizinan dan kewajiban fiskal, melainkan juga mencakup evaluasi substantif terhadap keberlanjutan pemanfaatan lahan dan pemerataan akses agraria bagi masyarakat (Safitri, 2024).

Penelitian ini juga menemukan bahwa konflik agraria yang melibatkan Perseroan Terbatas (PT) umumnya berakar pada penguasaan tanah dalam skala luas yang mengabaikan kepentingan masyarakat lokal dan hak atas tanah yang dimiliki komunitas secara turun-temurun, baik dalam bentuk hak ulayat maupun hak guna usaha yang tumpang tindih (Leon, 2025). Ketimpangan struktur penguasaan lahan ini mencerminkan ketidakadilan distributif yang memicu sengketa antara warga dengan korporasi, berupa intimidasi, penggusuran lahan, dan lemahnya respon pemerintah terhadap klaim masyarakat. Temuan ini memperkuat argumen bahwa kegagalan implementasi fungsi sosial tanah oleh aparat dan pembuat kebijakan berkontribusi langsung terhadap meningkatnya konflik pertanahan di berbagai wilayah Indonesia, karena norma substantif fungsi sosial tanah belum dijadikan parameter pengendalian penguasaan lahan yang efektif (Putri, 2025).

Dibandingkan dengan beberapa negara yang telah berhasil mengintegrasikan fungsi sosial tanah ke dalam kebijakan pembatasan kepemilikan lahan oleh korporasi, Indonesia masih tertinggal dalam menerjemahkan asas tersebut ke dalam norma hukum yang bersifat mengikat dan terukur, termasuk pembatasan kuantitatif atas luas lahan yang dapat dimiliki badan hukum serta mekanisme pengawasan dan sanksi yang jelas. Di beberapa yurisdiksi yang lebih maju, pembatasan kepemilikan tanah dilakukan dalam kerangka reformasi agraria yang memprioritaskan keadilan sosial dan pemerataan akses sumber daya agraria (Carolina, et. al, 2023). Ketertinggalan ini tidak hanya menunjukkan lemahnya instrumen hukum nasional, tetapi juga memperlemah posisi tawar masyarakat dalam menghadapi dominasi korporasi, sehingga akses masyarakat terhadap tanah produktif menjadi semakin terpinggirkan dan rentan terhadap konflik agraria yang berkepanjangan.

Dengan demikian, hasil penelitian ini menegaskan bahwa fungsi sosial tanah dalam hukum agraria Indonesia belum berperan secara efektif sebagai instrumen pengendalian penguasaan tanah oleh Perseroan Terbatas (PT). Prinsip yang seharusnya menjadi dasar moral dan yuridis dalam pemerataan penguasaan sumber daya agraria tersebut masih berhenti pada tataran normatif deklaratif, tanpa disertai perangkat implementatif yang memadai (Fitriani dan Utami, 2022). Kondisi ini memperlihatkan bahwa regulasi pertanahan nasional masih lebih

menekankan aspek administratif dan formalitas hukum, sementara dimensi keadilan sosial dan pengendalian kepemilikan lahan belum dioperasionalisasikan dalam kebijakan yang mengikat (Lestari dan Rachman, 2021). Akibatnya, fungsi sosial tanah kehilangan daya kendali terhadap praktik monopoli lahan yang dilakukan oleh korporasi dalam skala besar (Simanjuntak, 2022).

Kelemahan dalam implementasi fungsi sosial tanah menunjukkan bahwa diperlukan reformulasi kebijakan pertanahan nasional yang secara eksplisit mengaitkan prinsip fungsi sosial dengan penetapan batas maksimum luasan tanah bagi badan hukum, khususnya Perseroan Terbatas (PT) (Rahayu dan Mahendra, 2023). Reformulasi ini penting untuk memastikan agar pemanfaatan tanah tidak hanya berorientasi pada kepentingan ekonomi korporasi, tetapi juga memperhatikan aspek keadilan sosial, pemerataan, dan keberlanjutan lingkungan (Nugraha, 2023). Tanpa adanya regulasi yang secara tegas menegaskan hubungan antara fungsi sosial dan penguasaan tanah, maka prinsip tersebut akan terus mengalami reduksi makna, terbatas pada legitimasi formal tanpa substansi pengendalian yang nyata (Prasetyo, 2023).

Dengan demikain, bahwa problematika implementasi fungsi sosial tanah dalam penguasaan tanah oleh Perseroan Terbatas (PT) merupakan isu krusial dalam sistem hukum agraria nasional yang memerlukan intervensi normatif melalui pembaruan hukum agraria secara komprehensif, khususnya dengan menguatkan mekanisme yang menjadikan prinsip sosial lebih operasional dan terukur dalam kebijakan pertanahan sehari-hari. Pembaruan tersebut harus diarahkan pada penetapan batas luasan tanah yang proporsional, berkeadilan, dan berpihak pada kepentingan umum, bukan semata pada orientasi kepastian hukum investasi semata yang selama ini lebih dominan (Ratri, et.al, 2016). Penegasan batas penguasaan tanah ini juga penting untuk memperkuat peran negara dalam mengendalikan struktur agraria agar selaras dengan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan asas fungsi sosial tanah sebagaimana dimuat dalam UUPA, sehingga pemanfaatan lahan membantu tertib agraria dan kesejahteraan masyarakat luas (Joni, 2016).

Implikasi Pembatasan Luasan Tanah terhadap Kepastian Hukum Investasi dan Reformasi Kebijakan Agraria

Hasil penelitian menunjukkan bahwa wacana pembatasan luasan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas kerap dipahami oleh kalangan pelaku investasi sebagai potensi ancaman terhadap kepastian hukum, karena pandangan umum menyiratkan bahwa tingkat fleksibilitas dalam penguasaan lahan merupakan salah satu prasyarat fundamental bagi terciptanya iklim investasi yang kondusif dan menarik modal. Namun demikian, temuan dalam kajian ini justru menegaskan bahwa aspek kepastian hukum investasi sesungguhnya tidak hanya atau semata-mata ditentukan oleh luas tanah yang dapat dikuasai, melainkan lebih ditopang oleh kejelasan norma yang mengatur ruang lingkup larangan ataupun batasan serta konsistensi dalam penerapan hukum tersebut secara prediktif dan adil, sehingga investor dapat merencanakan hak dan kewajiban hukumnya dengan rasa aman dan dapat diprediksi. Dalam konteks ini, kepastian hukum atas hak atas tanah menjadi elemen strategis yang mempengaruhi keputusan investasi, sebagaimana ditunjukkan oleh kajian yuridis yang menekankan pentingnya harmonisasi regulasi pertanahan untuk memberikan jaminan hukum yang kuat bagi semua pihak (Maulana, 2025).

Dalam perspektif hukum ekonomi, kepastian hukum justru akan meningkat apabila terdapat aturan yang eksplisit dan terukur mengenai batas maksimum penguasaan tanah oleh badan hukum, karena aturan semacam itu dapat memberikan kejelasan mengenai ruang lingkup hak dan kewajiban subjek hukum yang berkepentingan serta meminimalkan ketidakpastian interpretatif dalam praktik pelaksanaan hukum agraria (Widiyono dan Khan, 2023). Ketiadaan batasan kuantitatif, sebaliknya, berpotensi menciptakan kerawanan jangka panjang berupa konflik agraria yang berkepanjangan antara masyarakat dan korporasi, munculnya gugatan hukum yang berulang serta resistensi sosial yang meluas, yang pada akhirnya tidak hanya

merugikan kepentingan publik tetapi juga dapat mengganggu keberlanjutan investasi itu sendiri apabila terjadi ketidakpastian atas status lahan dan haknya (Isnaini, 2025). Kajian yuridis menunjukkan bahwa ketidakjelasan semacam ini melemahkan prediktabilitas hukum dan menciptakan ekspektasi yang tidak stabil di antara para pelaku usaha, sehingga dari sudut pandang pembangunan ekonomi dan integritas sistem hukum nasional, penegasan batas maksimum hak atas tanah oleh badan hukum merupakan instrumen penting untuk mengharmonisasi tujuan efisiensi investasi dan perlindungan kepentingan agraria masyarakat luas.

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa konflik pertanahan yang melibatkan Perseroan Terbatas tidak hanya menjadi persoalan administratif, tetapi juga berimplikasi langsung pada stabilitas investasi di lokasi proyek. Konflik-konflik semacam ini sering berujung pada penghentian sementara atau permanen pelaksanaan kegiatan usaha, pencabutan izin, hingga kerugian reputasi yang signifikan baik bagi korporasi maupun investor lokal dan asing. Penelitian ini menunjukkan bahwa ketidakpastian status lahan dan sengketa berkepanjangan menjadi faktor yang secara nyata mengurangi kepercayaan pelaku usaha serta berdampak pada keputusan investasi jangka panjang, sehingga pembatasan luasan tanah memiliki peran penting sebagai instrumen pencegah konflik dan pemeliharaan keberlanjutan investasi di berbagai sektor ekonomi.

Sejalan dengan temuan empiris tersebut, berbagai laporan resmi dan kajian akademik menunjukkan bahwa sengketa pertanahan terus menjadi salah satu hambatan struktural utama dalam jalannya pembangunan dan investasi di sektor agraria, karena ketidakpastian status tanah dan konflik terkait hak atas tanah secara langsung berimplikasi pada kelancaran proyek pembangunan, penyelesaian lahan untuk investasi, serta hubungan antara negara, masyarakat, dan pelaku usaha. Misalnya, data terkini dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengindikasikan ribuan sengketa pertanahan yang ditangani setiap tahunnya, yang sering melibatkan beragam pihak dan memerlukan upaya penyelesaian yang kompleks dan sumber daya yang intensif (Kementerian ATR, 2024). Kondisi ini memperkuat argumen bahwa pengendalian penguasaan tanah melalui pembatasan luasan bukan sekadar kebijakan restriktif, tetapi merupakan kebutuhan struktural untuk mereduksi konflik, meningkatkan kepastian hukum, serta menciptakan iklim investasi yang lebih stabil dan berkelanjutan bagi pembangunan nasional (Gaining Ground, 2023).

Dalam kerangka teori negara hukum kesejahteraan, prinsip kepastian hukum investasi seharusnya ditempatkan secara seimbang dengan kewajiban negara untuk melindungi kepentingan umum, karena negara hukum kesejahteraan tidak hanya menghendaki penciptaan iklim usaha yang kondusif bagi pertumbuhan ekonomi dan investasi, tetapi juga menuntut perlindungan terhadap hak dan kesejahteraan masyarakat secara luas sesuai dengan mandat konstitusional. Dalam konteks ini, negara tidak hanya berkewajiban menjaga keamanan dan ketertiban hukum, tetapi sekaligus memastikan bahwa penguasaan sumber daya alam oleh pelaku usaha tidak bertentangan dengan prinsip keadilan sosial dan pemerataan kesejahteraan, yang merupakan roh dari konstitusi negara hukum kesejahteraan Indonesia. Oleh karena itu, norma-norma hukum yang mengatur batasan penguasaan dan penggunaan tanah harus dirumuskan sedemikian rupa sehingga tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi investor, tetapi juga mempertimbangkan dampaknya terhadap keberlanjutan sosial dan ekonomi masyarakat secara umum, sehingga tujuan pembangunan nasional yang adil dan merata dapat tercapai (Dimyati, et. al, 2021).

Perbedaan utama penelitian ini dengan studi-studi sebelumnya terletak pada pendekatan analisisnya, karena meskipun banyak penelitian tradisional menganggap pembatasan penguasaan tanah sebagai hambatan bagi investasi, temuan penelitian ini justru menunjukkan bahwa ketidakberadaan batasan semacam itu merupakan faktor risiko hukum yang berpotensi merugikan dunia usaha itu sendiri dalam jangka panjang, terutama melalui ketidakpastian hak

dan konflik agraria yang menimbulkan ketidakpastian operasional dan biaya hukum yang tinggi bagi investor (Isnaini, 2025).

Dibandingkan dengan praktik di beberapa negara yang telah menetapkan aturan jelas mengenai batasan penguasaan tanah demi tujuan keadilan agraria dan perlindungan hak masyarakat, Indonesia masih menghadapi tantangan normatif berupa kekosongan pengaturan batas luasan tanah bagi Perseroan Terbatas dalam kerangka hukum pertanahan nasional. Kekosongan normatif ini menciptakan celah dalam tatanan hukum yang seharusnya mampu menyeimbangkan hak kepemilikan badan hukum dengan tujuan umum pengelolaan tanah untuk kesejahteraan rakyat, sehingga kebijakan investasi di sektor agraria berjalan tanpa kerangka pengendalian yang memadai. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketimpangan struktural dalam penguasaan sumber daya tanah dan berimplikasi pada peningkatan konflik agraria serta ketidakpastian hukum yang berdampak luas bagi masyarakat dan investor. Dengan demikian, kebutuhan akan aturan batasan kuantitatif bukan sekadar persoalan administratif, tetapi merupakan aspek penting yang harus diperkuat sebagai bagian dari pembaruan hukum agraria yang berkeadilan dan berkelanjutan (Sihutami, 2025).

Penelitian ini juga menemukan bahwa dalam praktik penyelenggaraan pertanahan di tingkat daerah, posisi pemerintah daerah sering kali masih lemah dalam mengendalikan penguasaan tanah oleh badan hukum, karena tanpa dasar hukum pembatasan yang tegas pemerintah daerah kerap bertindak lebih sebagai fasilitator investasi dari pada sebagai pihak yang mengatur pemanfaatan ruang dan sumber daya tanah demi kepentingan publik (Herry, 2014). Ketidakjelasan ini tidak hanya melemahkan otoritas lokal dalam menyikapi konflik agraria yang muncul, tetapi juga memperlemah koordinasi kebijakan antara pemerintah pusat dan daerah dalam rangka menciptakan harmonisasi pengaturan pertanahan, sehingga mengurangi efektivitas pengelolaan ruang yang berkeadilan dan berkelanjutan (Rahman dan Husein, 2023).

Penelitian ini menegaskan bahwa reformasi kebijakan agraria yang mengabaikan aspek pembatasan penguasaan tanah oleh badan hukum berisiko gagal dalam mencapai cita-cita keadilan agraria, karena tanpa aturan batasan yang jelas struktur penguasaan tanah tetap timpang dan memberikan ruang dominasi korporasi atas sumber daya alam yang semestinya dikelola untuk kesejahteraan umum (Chhachhar, 2025). Oleh karena itu, pembatasan luasan tanah hendaknya ditempatkan sebagai elemen kunci dalam desain kebijakan agraria nasional yang tidak hanya memperhatikan akses dan kepemilikan, tetapi juga aspek keadilan, pemerataan, dan keberlanjutan dalam tata kelola pertanahan.

Dengan demikian, pembatasan luasan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas seharusnya tidak dipandang sebagai sesuatu yang bertentangan dengan kepastian hukum investasi, tetapi justru merupakan prasyarat penting bagi terwujudnya investasi yang berkelanjutan, berkeadilan, dan selaras dengan tujuan reformasi agraria nasional, karena kepastian hukum yang kuat dan aturan yang jelas mengenai batasan penguasaan tanah dapat mengurangi konflik agraria dan meningkatkan kepercayaan investor terhadap sistem hukum negara (Maulana, 2025). Hal ini sejalan dengan kajian yuridis yang menekankan bahwa kepastian hukum atas hak atas tanah merupakan faktor utama dalam iklim investasi yang kondusif, sekaligus menjamin perlindungan hak masyarakat yang terdampak oleh investasi besar di sektor agraria.

KESIMPULAN

Penelitian ini mensintesis bahwa ketiadaan pengaturan eksplisit mengenai batas luasan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas merupakan fenomena sentral yang merefleksikan ketegangan struktural antara orientasi pertumbuhan investasi dan mandat konstitusional keadilan agraria. Temuan utama menunjukkan bahwa hukum pertanahan nasional masih menempatkan kepastian hukum dalam dimensi administratif-formal, sementara fungsi sosial tanah belum teroperasionalisasi sebagai instrumen pengendalian substantif terhadap

konsentrasi penguasaan tanah oleh korporasi. Esensi yang terungkap adalah adanya *normative gap* yang memungkinkan akumulasi penguasaan tanah secara legal, namun tidak selalu legitim secara sosial dan konstitusional.

Terkait kedudukan hukum batas luasan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas, penelitian ini menegaskan bahwa secara normatif hukum positif belum menyediakan ukuran kuantitatif yang tegas, sehingga memperkuat posisi dominan badan hukum dalam penguasaan tanah. Dalam konteks fungsi sosial tanah, temuan menunjukkan terjadinya reduksi makna prinsip tersebut menjadi sekadar kewajiban administratif, tanpa korelasi langsung dengan dampak sosial, ekologis, dan distribusi akses agraria. Sementara itu, implikasi terhadap kepastian hukum investasi memperlihatkan bahwa ketiadaan batas justru berpotensi menimbulkan konflik agraria dan ketidakpastian jangka panjang, sehingga bertentangan dengan logika keberlanjutan investasi itu sendiri.

Penelitian ini memberikan kontribusi teoretis dengan mengintegrasikan fungsi sosial tanah dan kepastian hukum investasi dalam satu kerangka konseptual yang saling melengkapi, bukan saling menegasikan. Secara empiris-normatif, penelitian ini menawarkan pemahaman baru bahwa pembatasan luasan tanah bukan instrumen restriktif semata, melainkan mekanisme preventif terhadap konflik dan instabilitas hukum. Secara metodologis, pendekatan normatif-kualitatif yang digunakan memperlihatkan relevansi analisis sistematis dalam mengungkap ketimpangan struktural yang tidak selalu tampak dalam studi empiris murni.

Penelitian ini mengajukan proposisi teoretis bahwa pembatasan luasan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas merupakan prasyarat konstitutif bagi terwujudnya keseimbangan antara fungsi sosial tanah dan kepastian hukum investasi. Prinsip dasarnya adalah: semakin jelas dan terukur batas penguasaan tanah, semakin kuat prediktabilitas hukum dan legitimasi sosial investasi. Oleh karena itu, kebijakan agraria yang berkeadilan mensyaratkan model pengaturan pembatasan yang adaptif, proporsional, dan berbasis dampak, serta didukung penelitian lanjutan empiris untuk memperkuat reformasi kebijakan agraria nasional yang berkelanjutan.

Sebagai implikasi kebijakan, penelitian ini merekomendasikan perlunya perumusan pengaturan pembatasan luasan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas yang bersifat eksplisit, terukur, dan adaptif dalam sistem hukum pertanahan nasional. Pengaturan tersebut sebaiknya dirancang secara bertahap dengan mempertimbangkan karakteristik jenis usaha, lokasi penguasaan tanah, serta dampak sosial dan ekologis yang ditimbulkan. Pendekatan ini penting untuk memastikan bahwa pembatasan luasan tanah tidak dipersepsikan sebagai hambatan investasi, melainkan sebagai instrumen penjamin kepastian hukum yang berkeadilan dan sejalan dengan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan konstitusi.

Penelitian ini merekomendasikan pengembangan kajian lanjutan berbasis empiris untuk menilai secara konkret dampak pembatasan luasan tanah terhadap kinerja investasi, stabilitas usaha, dan kesejahteraan masyarakat di wilayah terdampak. Penelitian semacam ini diperlukan untuk memperkuat basis evidensial dalam pembaruan kebijakan agraria, sekaligus menguji secara praktis hubungan antara pembatasan penguasaan tanah, pencegahan konflik agraria, dan keberlanjutan pembangunan. Dengan demikian, reformasi kebijakan agraria di Indonesia dapat diarahkan pada model pengelolaan tanah yang tidak hanya menjamin kepastian hukum bagi pelaku usaha, tetapi juga memperkuat keadilan sosial dan legitimasi publik.

REFERENSI

Afifah, Fatma, Fikri Hadi, dan Farina Gandryani. “Konsep Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.” *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 No. 1, 2025.

Ali, Achmad. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.

Arba, M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
Atmoko, Dwi, dan Dian Kusuma Wardhani. "Reduksi Makna Fungsi Sosial Tanah dalam Praktik Hukum Agraria di Indonesia." *Jurnal Bhumi: Agraria dan Pertanahan*, Vol. 9 No. 2, 2023.
Carolina, Aisyah Syafa, Bambang Daru Nugroho, dan Fatmi Utarie. "Urgensi Pembatasan Hak Guna Usaha Perkebunan untuk Badan Hukum." *Jurnal Impresi Indonesia*, Vol. 2 No. 3, 2023.
Dimyati, Khudzaifah, et al. "Indonesia as a Legal Welfare State." *Heliyon*, Vol. 7 No. 8, 2021.
FAO. *Land Concentration and International Investment*. Rome: Food and Agriculture Organization, 2020.
Fitriani, Y., dan A. Utami. "Implementasi Prinsip Fungsi Sosial Hak Atas Tanah." *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 19 No. 2, 2022.
Gunanegara. *Hak Negara dan Warga Negara atas Tanah di Berbagai Negara*. Buku digital, 2020.
Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.
Hirano, Katsuya. "Land Reform and Agrarian Change in Postwar Japan." *Journal of Asian Studies*, Vol. 69 No. 2, 2019.
Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28.
Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
Isnaini. "Implications of Investment Policy on Legal Certainty of Community Land Rights." *Almanhaj Journal*, Vol. 7 No. 1, 2025.
Kelsen, Hans. *General Theory of Law and State*. Diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien. Bandung: Nusa Media.
Kusumaatmadja, Mochtar. *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*. Bandung: Bina Cipta, 2021.
Leon, L. "Konflik Agraria dan Ketimpangan Struktur Kepemilikan Tanah di Indonesia." *Media Hukum Indonesia*, Vol. 2 No. 2, 2025.
Luthfi, Ahmad Nashih. "Investment Law and Agrarian Justice." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 54 No. 2, 2023.
Mahfud MD, Moh. *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*. Jakarta: Rajawali Pers, 2019.
Mujiburohman, D.A. "Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas HGU dan HGB." *Jurnal Bhumi*, Vol. 2 No. 2, 2016.
Prasetyo, W. "Paradigma Baru Pengaturan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah." *Jurnal Konstitusi*, Vol. 20 No. 1, 2023.
Rachman, Noer Fauzi. *Petani dan Penguasa: Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Insist Press, 2014.
Rahardjo, Satjipto. *Negara Hukum yang Membahagiakan Rakyatnya*. Yogyakarta: Genta Press, 2008.
Safitri, A. "Analysis of the Social Function of Land Rights for Public Interest." *YURIS: Journal of Court and Justice*, Vol. 3 No. 3, 2024.
Safitri, Hilma. "Pro dan Kontra Pelaksanaan Program Landreform." *Archipel*, No. 95, Paris, 2018.
Samosir, Heru Poppy, dan Jossy P. Moeis. "The Urgency of Agrarian Reform Policy." *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 8 No. 2, 2022.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media, 2021.
Sihombing, B.F. *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: PT Toko Gunung Agung Tbk., 2000.
Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2020.
Supriadi. *Hukum Kehutanan dan Hukum Perkebunan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
WRI Indonesia dan Konsorsium Pembaruan Agraria. *Gaining Ground: Institutional Barriers Hampering Land Governance*. Jakarta, 2023.