

## JAMINAN JANGKA WAKTU PENGGUNAAN LAHAN DAN DAYA TARIK INVESTASI PERKEBUNAN SKALA BESAR: TELAAH PUSTAKA DARI PERSPEKTIF EKONOMI

**Loso Judijanto**

IPOSS Jakarta

[losojudijantobumn@gmail.com](mailto:losojudijantobumn@gmail.com)

**Al-Amin**

Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

[al.amin-2024@feb.unair.ac.id](mailto:al.amin-2024@feb.unair.ac.id)

### **Abstract**

*This study discusses the relationship between land tenure security and investment attractiveness in large-scale plantation sectors from an economic perspective using a literature review method. Legal certainty regarding land tenure is a key determinant in shaping a stable investment climate, given the long-term, capital-intensive nature of plantation investments and the relatively long payback period required. The literature review findings indicate that certainty regarding the duration of land use rights not only reduces legal and social uncertainty risks but also enhances investor confidence and promotes efficiency in resource management. On the other hand, investment attractiveness is also significantly influenced by economic factors such as commodity price stability, infrastructure availability, government policy incentives, value chain integration, and compliance with environmental sustainability and social responsibility principles (ESG). The findings of this study emphasise the importance of synergy between legal policies and economic strategies so that large-scale plantation investments can provide optimal benefits for national economic development, environmental protection, and community welfare.*

**Keywords:** *land use guarantees, land use rights, large-scale plantation investments, agrarian economy, investment climate, literature review, sustainability.*

### **Abstrak**

Penelitian ini membahas keterkaitan antara jaminan jangka waktu penggunaan lahan dan daya tarik investasi pada sektor perkebunan skala besar dari perspektif ekonomi melalui metode kajian pustaka. Isu kepastian hukum atas jangka waktu penggunaan lahan menjadi determinan utama dalam membentuk iklim investasi yang stabil, mengingat sifat investasi perkebunan yang bersifat jangka panjang, berintensitas modal tinggi, dan memerlukan periode pengembalian yang relatif lama. Hasil telaah pustaka menunjukkan bahwa kepastian durasi hak guna lahan tidak hanya mengurangi risiko ketidakpastian hukum dan sosial, tetapi juga meningkatkan kepercayaan investor serta mendorong efisiensi dalam pengelolaan sumber daya. Di sisi lain, daya tarik investasi juga sangat dipengaruhi oleh faktor ekonomi seperti stabilitas harga komoditas, ketersediaan infrastruktur, insentif kebijakan pemerintah, integrasi rantai nilai, serta kepatuhan terhadap prinsip keberlanjutan lingkungan dan tanggung jawab sosial (ESG). Temuan penelitian ini menekankan pentingnya sinergi antara kebijakan hukum dan

strategi ekonomi agar investasi perkebunan skala besar dapat memberikan manfaat optimal bagi pembangunan ekonomi nasional, perlindungan lingkungan, dan kesejahteraan masyarakat.

**Kata Kunci:** jaminan penggunaan lahan, hak guna usaha, investasi perkebunan skala besar, ekonomi agraria, iklim investasi, kajian pustaka, keberlanjutan.

## **Pendahuluan**

Perkebunan skala besar memiliki peran strategis dalam perekonomian banyak negara berkembang, termasuk Indonesia dan Malaysia, baik sebagai sumber pendapatan negara, penciptaan lapangan kerja, maupun sebagai penggerak pembangunan wilayah pedesaan. Sektor ini telah lama menjadi motor pertumbuhan ekonomi, dengan kontribusi yang signifikan terhadap ekspor komoditas utama seperti kelapa sawit, karet, kopi, dan teh (Nugraha, 2022). Investasi yang besar, struktur produksi yang kompleks, serta keterkaitan langsung dengan pasar global menuntut pengelolaan yang tidak hanya efisien, tetapi juga mempertimbangkan aspek hukum dan ekonomi secara menyeluruh. Salah satu isu sentral yang kerap muncul adalah kepastian hak atas lahan, khususnya dalam kaitannya dengan jangka waktu penggunaan lahan untuk operasi perkebunan skala besar (Zakaria & Adiwibowo, 2022).

Jaminan jangka waktu penggunaan lahan menjadi determinan penting dalam pengambilan keputusan investasi di sektor perkebunan. Para investor membutuhkan kepastian hukum dan prediktabilitas atas status lahan yang digunakan, mengingat investasi di perkebunan memiliki karakteristik jangka panjang dengan modal besar serta periode pengembalian investasi yang relatif lambat. Tanpa adanya jaminan hukum terhadap hak guna lahan dalam jangka waktu yang memadai, risiko yang harus ditanggung investor akan meningkat sehingga dapat menurunkan daya tarik sektor ini sebagai tujuan investasi (Byamugisha, 2023). Oleh sebab itu, isu ini menjadi krusial dan menuntut perhatian dalam narasi pembangunan ekonomi agraria.

Dari perspektif hukum dan regulasi, berbagai negara memiliki pendekatan yang berbeda dalam memberikan jaminan jangka waktu penggunaan lahan. Di Indonesia, misalnya, konsep Hak Guna Usaha (HGU) memberikan kepastian penggunaan lahan hingga jangka waktu tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yang dapat diperpanjang kembali berdasarkan persetujuan pemerintah. Namun, dalam praktiknya, implementasi regulasi tidak selalu berjalan mulus dan kerap menghadapi tantangan administrasi, konflik lahan, serta tumpang tindih kepentingan antara berbagai pemangku kepentingan, baik pemerintah, masyarakat lokal, maupun Perusahaan (Erwinsyah, 2023).

Kepastian atas hak penggunaan lahan ini bukan hanya berdampak pada aspek legalitas, namun juga memberikan sinyal ekonomi yang kuat kepada calon investor. Adanya regulasi yang jelas tentang jangka waktu pemanfaatan lahan dapat menurunkan risiko ketidakpastian dan mendorong lebih banyak investasi masuk ke sektor perkebunan. Di sisi lain, jika aspek ini diabaikan, maka potensi investasi yang dapat digali

dari sektor ini tidak akan optimal, bahkan dapat berujung pada konflik kepentingan yang berlarut-larut serta merugikan semua pihak yang terlibat (Jelsma & Woittiez, 2020).

Selain aspek jaminan hukum, faktor ekonomi menjadi pertimbangan utama dalam menilai daya tarik investasi perkebunan skala besar. Beberapa faktor yang memengaruhi di antaranya adalah prospek keuntungan jangka panjang, stabilitas harga komoditas di pasar dunia, ketersediaan infrastruktur pendukung, serta kebijakan fiskal dan non-fiskal yang berlaku. Hubungan antara jaminan penggunaan lahan dengan daya tarik investasi di sektor ini sangat erat, sebab prediktabilitas serta kepastian hukum adalah prasyarat agar investor bersedia menanamkan modalnya dalam jumlah yang besar (Pelawi et al., 2025).

Dalam sebuah penelitian menjelaskan bahwa Investasi di sektor agraria cenderung bersifat capital intensive dengan tingkat risiko yang tidak hanya berasal dari pasar, tetapi juga dari ketidakpastian institusional terkait penggunaan lahan. Oleh karena itu, kebijakan pemerintah dalam memberikan jaminan jangka waktu penggunaan lahan menjadi instrumen vital dalam menarik investasi baru maupun mempertahankan investor yang sudah ada (Astuti & McGregor, 2020). Penelitian terdahulu telah menggarisbawahi bahwa kejelasan hak guna usaha dapat menurunkan biaya transaksi, meningkatkan efisiensi, serta mendorong inovasi dalam pengelolaan perkebunan skala besar. Namun demikian, tantangan yang dihadapi dalam pemberian jaminan penggunaan lahan tidak hanya sebatas perumusan kebijakan di level pusat, tetapi juga menyangkut aspek implementasi di lapangan. Di berbagai wilayah, masih ditemukan kendala berupa tumpang tindih antara lahan perkebunan dengan kawasan hutan, lahan adat, serta area konservasi. Hal ini kerap menimbulkan konflik sosial dan hukum yang menghambat realisasi investasi (Colchester & Chao, 2021). Oleh sebab itu, sinergi antara kebijakan nasional dan praktik di tingkat lokal sangat diperlukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan tanpa mengabaikan hak-hak masyarakat adat dan lingkungan hidup.

Fenomena perubahan iklim global dan tekanan terhadap kelestarian lingkungan turut memberikan tantangan baru bagi sektor perkebunan skala besar. Reformulasi kebijakan penggunaan lahan harus mampu menyeimbangkan antara kepentingan investasi, aspek keberlanjutan lingkungan, dan perlindungan sosial bagi masyarakat yang terdampak. Dalam konteks ini, perumusan jaminan jangka waktu penggunaan lahan tidak lagi cukup hanya dari aspek hukum dan ekonomi semata, melainkan harus memadukan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan (Ministry of Agriculture of Indonesia, 2020).

Di tengah dinamika globalisasi dan tuntutan reformasi investasi, negara-negara tujuan investasi perkebunan berlomba-lomba memperbaiki iklim investasinya melalui penyederhanaan aturan, penjaminan keamanan berusaha, dan peningkatan efisiensi pelayanan. Namun demikian, proses ini tidak luput dari berbagai kritik, khususnya terkait isu pemerataan akses lahan dan potensi marginalisasi kelompok masyarakat

rentan. Oleh karena itu, kebijakan jangka waktu penggunaan lahan harus dirancang secara inklusif dan berkeadilan bagi seluruh pemangku kepentingan (Hidayat & Lubis, 2021).

Dengan demikian, berangkat dari kompleksitas permasalahan tersebut, penelitian ini mengambil pendekatan kajian pustaka agar dapat menelusuri beragam perspektif teoritis dan empiris dari berbagai literatur terkait jaminan jangka waktu penggunaan lahan dan daya tarik investasi perkebunan skala besar. Dengan menelaah sumber-sumber ilmiah, kebijakan pemerintah, serta best practice dari dalam dan luar negeri, diharapkan diperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai hubungan antara kebijakan lahan dengan performa investasi di sektor perkebunan.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode kajian pustaka (*literature review*) yang bertujuan mengumpulkan, menganalisis, dan mensintesis temuan-temuan dari berbagai sumber ilmiah yang relevan, seperti buku, jurnal akademik, laporan penelitian, dokumen kebijakan, serta publikasi internasional terkait jaminan jangka waktu penggunaan lahan dan daya tarik investasi di sektor perkebunan skala besar (Eliyah & Aslan, 2025). Pemilihan literatur dilakukan secara purposive, yaitu hanya mengambil sumber yang memiliki relevansi langsung dengan topik, terbit dalam kurun waktu yang representatif, serta memenuhi kriteria kredibilitas akademik. Analisis dilakukan secara deskriptif dan komparatif untuk mengidentifikasi pola hubungan, perbedaan, dan persamaan antar temuan studi terdahulu, khususnya dari perspektif ekonomi (Torraco, 2020).

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Jaminan Jangka Waktu Penggunaan Lahan**

Jaminan jangka waktu penggunaan lahan merujuk pada kepastian legal yang diberikan kepada pemegang hak guna lahan untuk menggunakan lahan tersebut dalam periode waktu tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks investasi perkebunan skala besar, jaminan ini menjadi sangat penting karena memperkuat kepercayaan investor terhadap keberlangsungan usaha yang akan dijalankan dalam jangka panjang. Tanpa adanya kepastian ini, risiko kehilangan lahan karena perubahan kebijakan atau sengketa menjadi faktor penekan yang signifikan terhadap keputusan investasi (Krueger & VanWinkle, 2021).

Di berbagai negara, model dan durasi jaminan penggunaan lahan dapat bervariasi tergantung pada kerangka hukum agraria yang dimiliki. Misalnya, di Indonesia, Hak Guna Usaha (HGU) memberikan jaminan penggunaan lahan untuk periode tertentu, biasanya 25 hingga 35 tahun, dengan opsi perpanjangan berdasarkan evaluasi dan persyaratan administratif. Kepastian tersebut bertujuan menciptakan iklim investasi yang stabil dan menarik, namun dalam praktiknya, ada banyak tantangan yang menghambat pelaksanaan jaminan ini secara optimal (Oliveira & Schneider, 2023).

Pengaturan hukum yang mengatur jaminan jangka waktu penggunaan lahan harus memperhitungkan keseimbangan antara kepentingan investor dan hak-hak masyarakat lokal atau adat yang mungkin memiliki klaim historis terhadap lahan tersebut. Kekurangpastian hukum selama proses pemberian atau perpanjangan hak guna lahan bisa menimbulkan konflik sosial yang berkepanjangan serta mengganggu kelancaran operasional perkebunan. Oleh sebab itu, transparansi dan keterlibatan pemangku kepentingan menjadi kunci dalam mekanisme pemberian jaminan ini (Purnomo et al., 2020).

Kepastian jangka waktu penggunaan lahan tidak hanya terkait dengan aspek administratif dan legal, tetapi juga mencakup aspek pengelolaan serta tanggung jawab lingkungan. Pemerintah biasanya mensyaratkan adanya komitmen bagi pemegang hak guna lahan untuk mengelola lahan secara berkelanjutan dan bertanggung jawab. Jika syarat ini tidak dipenuhi, jaminan penggunaan lahan dapat dicabut atau tidak diperpanjang, sehingga investor harus menyesuaikan strategi manajemen risikonya dalam konteks ketidakpastian (OECD, 2020).

Dalam konteks ekonomi, jaminan jangka waktu penggunaan lahan yang jelas dan tegas menurunkan risiko yang harus ditanggung oleh investor. Hal ini berdampak langsung pada perhitungan nilai ekonomi proyek dan potensi pengembalian investasi. Investor cenderung lebih berani menanamkan modalnya jika mereka yakin bahwa penggunaan lahan akan terjamin dalam periode yang cukup panjang untuk mencapai titik impas dan memperoleh keuntungan yang diharapkan. Selain itu, jaminan ini juga menambah nilai tambah pada aset lahan itu sendiri, karena kepastian hukum yang melekat pada hak guna lahan meningkatkan daya tarik lahan tersebut untuk dijadikan objek investasi maupun agunan pembiayaan. Dengan demikian, jaminan jangka waktu penggunaan lahan berkontribusi pula pada perkembangan pasar lahan dan likuiditas aset yang terkait dengan sektor agrarian (Kurniadi et al., 2024).

Namun, tantangan nyata yang sering dihadapi adalah adanya tumpang tindih kewenangan antara lembaga pemerintahan terkait, misalnya antara badan pertanahan dengan kementerian kehutanan atau pemerintah daerah. Tumpang tindih ini sering menyebabkan ketidakpastian jangka waktu penggunaan lahan, terutama jika lahan yang digunakan memiliki status hutan lindung atau kawasan konservasi yang memiliki aturan perlindungan lebih ketat. Konflik regulasi ini memperumit pemberian jaminan penggunaan lahan yang konsisten (Setiawan, 2021).

Konflik sosial juga kerap muncul akibat ketidakpastian dalam jaminan penggunaan lahan, terutama apabila masyarakat adat atau penduduk lokal merasa terpinggirkan dari proses pemberian hak guna lahan kepada investor besar. Ketidakjelasan ini tidak hanya berdampak pada aspek sosial, tetapi juga menimbulkan potensi gangguan pada operasi perkebunan yang mengandalkan kelancaran penggunaan lahan, sehingga investor harus mempertimbangkan risiko sosial sebagai bagian dari strategi investasi (Firdaus & Rahmad, 2020).

Dinamika kebijakan lingkungan global yang semakin ketat menuntut adanya integrasi antara jaminan legal penggunaan lahan dengan prinsip sustainability. Investor dan pemerintah perlu bekerja sama memastikan bahwa jaminan jangka waktu penggunaan lahan juga mencakup persyaratan pengelolaan yang ramah lingkungan dan berkelanjutan untuk menghindari degradasi lahan serta menjaga fungsi ekosistem. Kondisi ini semakin menguatkan peran regulasi yang mendasari jaminan tersebut dengan memperhitungkan aspek lingkungan hidup (Sikor & Stahl, 2020).

Pemerintah sebagai regulator juga dapat memanfaatkan jaminan jangka waktu penggunaan lahan sebagai alat kebijakan untuk mengarahkan investasi ke sektor perkebunan yang lebih strategis dan berkontribusi pada pembangunan ekonomi berkelanjutan. Kebijakan yang proaktif dan adaptif terhadap kebutuhan investasi sekaligus perlindungan lingkungan dapat meningkatkan kepercayaan pelaku usaha sekaligus mengoptimalkan manfaat lahan untuk masyarakat luas (Bachriadi, 2021).

Dalam sebuah penelitian menunjukkan bahwa penguatan regulasi terkait jaminan ini harus didukung oleh sistem administrasi pertanahan yang transparan, akuntabel, dan berbasis teknologi informasi agar proses perizinan dan perpanjangan hak guna lahan dapat lebih efisien, mengurangi praktik korupsi, serta memberikan kemudahan akses bagi investor. Modernisasi tata kelola ini mutlak diperlukan dalam era digitalisasi dan globalisasi ekonomi saat ini (Larasati & Putri, 2023).

Dengan demikian, jaminan jangka waktu penggunaan lahan adalah pilar fundamental dalam menciptakan iklim investasi yang sehat dan berkelanjutan di sektor perkebunan skala besar. Melalui jaminan ini, risiko-risiko terkait ketidakpastian hukum dan sosial dapat diminimalisasi, sementara potensi ekonomi optimal dari sektor perkebunan dapat direalisasikan. Oleh karena itu, sinergi yang harmonis antara kebijakan hukum, pengelolaan lingkungan, dan pembangunan sosial menjadi kunci keberhasilan dalam pemberian jaminan penggunaan lahan yang efektif dan efisien.

### **Daya Tarik Investasi Perkebunan Skala Besar dari Perspektif Ekonomi**

Daya tarik investasi perkebunan skala besar dari perspektif ekonomi pada dasarnya didorong oleh potensi imbal hasil ekonomi yang signifikan, yang bersumber dari efisiensi skala yang dapat dicapai oleh perkebunan berskala besar. Perkebunan dengan skala luas mampu menikmati ekonomi skala yang menurunkan biaya produksi rata-rata, sehingga memungkinkan daya saing yang lebih baik di pasar domestik maupun internasional. Kemampuan untuk menekan biaya inilah yang secara langsung memengaruhi margin keuntungan dan menarik minat investor yang mencari pengembalian modal yang berkelanjutan dan berskala besar (Maryudi & Myers, 2020). Oleh karena itu, keputusan investasi di sektor ini sangat erat kaitannya dengan ekspektasi efisiensi biaya, volume produksi, dan kemampuan untuk merebut pangsa pasar yang besar.

Faktor ekonomi penting lainnya yang memengaruhi daya tarik investasi adalah meningkatnya permintaan global terhadap komoditas agrikultur yang dihasilkan oleh perkebunan besar seperti kelapa sawit, karet, kopi, dan teh. Pertumbuhan populasi dan urbanisasi yang meningkat di seluruh dunia, khususnya di negara-negara berkembang, mendorong permintaan terhadap pangan, biofuel, hingga bahan baku industri manufaktur. Dinamika ini memberikan peluang pertumbuhan yang luas bagi investasi perkebunan, khususnya yang melibatkan kontrak jangka panjang serta integrasi ke dalam rantai pasok global. Investor pun terdorong oleh prospek pasar yang stabil, volume transaksi yang besar, dan pendapatan yang dapat diprediksi dengan dukungan kerangka perdagangan internasional yang kokoh (Brabyn & Primack, 2021).

Tersedianya infrastruktur yang memadai juga memegang peranan penting dari sudut pandang ekonomi dalam menarik investasi ke perkebunan berskala besar. Akses terhadap jaringan transportasi, fasilitas pengolahan, serta pusat logistik akan menurunkan biaya operasional dan mengurangi waktu tunggu, sehingga meningkatkan efisiensi secara keseluruhan. Baik sektor pemerintah maupun swasta yang berinvestasi pada infrastruktur menciptakan lingkungan yang kondusif dan secara langsung berkontribusi pada kelayakan ekonomi suatu proyek perkebunan. Sebaliknya, keterbatasan infrastruktur justru meningkatkan biaya dan risiko sehingga berpotensi menghalangi atau membatasi skala investasi yang mungkin dimasuki investor (Kusuma & Rahardjo, 2023).

Iklim kebijakan merupakan penentu utama dalam daya tarik investasi. Insentif seperti keringanan pajak, subsidi, proses perizinan yang disederhanakan, serta jaminan panjangnya masa hak guna lahan kerap kali menjadi katalisator yang memengaruhi kesiapan investor untuk menanamkan modal besar. Kebijakan ekonomi yang stabil dan dapat diprediksi akan mengurangi ketidakpastian dan risiko yang ditanggung investor. Sebaliknya, kerangka kebijakan yang inkonsisten atau tidak transparan dapat menciptakan persepsi risiko politik dan ketidakpastian, yang berdampak menekan kepercayaan serta minat investor terhadap sektor Perkebunan (Santika et al., 2019).

Stabilitas harga di pasar dan mekanisme pengelolaan risiko juga sangat berpengaruh terhadap daya tarik ekonomi sektor perkebunan. Komoditas yang dihasilkan perkebunan skala besar seringkali terpapar volatilitas harga karena perubahan permintaan-penyediaan global, fluktuasi nilai tukar, dan faktor geopolitik. Para investor mencari lingkungan di mana harga pasar terjaga stabil atau terdapat instrumen lindung nilai seperti kontrak berjangka untuk mengelola risiko harga secara efektif. Hadirnya asuransi maupun alat mitigasi risiko lainnya juga menambah kepercayaan pasar dan menciptakan lanskap ekonomi yang lebih ramah investasi (Panjaitan et al., 2025).

Tingkat intensitas modal serta akses pembiayaan menjadi pertimbangan ekonomi yang sangat penting. Perkebunan skala besar memerlukan modal awal yang besar untuk pembelian lahan, penanaman, infrastruktur, dan operasional sebelum

dapat menghasilkan laba. Oleh sebab itu, ketersediaan akses pembiayaan—baik melalui perbankan, dana pembangunan, maupun investor internasional—akan sangat menentukan potensi investasi. Institusi keuangan yang memahami sifat investasi jangka panjang di sektor ini dan menyediakan produk kredit yang sesuai meningkatkan kelayakan serta daya tarik investasi. Di sisi lain, regulasi yang transparan terkait perizinan lahan dan transaksi finansial akan mengurangi hambatan masuk modal (Martua & Simarmata, 2020).

Dinamika ketenagakerjaan juga sangat menentukan dalam perhitungan ekonomi di sektor perkebunan. Tersedianya tenaga kerja terampil dan setengah terampil dengan biaya yang kompetitif sangat memengaruhi efisiensi operasional dan profitabilitas. Investasi perkebunan berskala besar umumnya melibatkan manajemen tenaga kerja yang kompleks, strategi mekanisasi, hingga hubungan Masyarakat (Safitri, 2022). Dari sisi ekonomi, wilayah yang memiliki pasokan tenaga kerja yang stabil akan menurunkan risiko operasional dan mempertahankan tingkat produktivitas yang esensial. Namun demikian, pertimbangan sosial terkait hak pekerja dan kesejahteraan masyarakat juga ikut memengaruhi hasil ekonomi, karena potensi konflik hubungan industrial dapat menyebabkan gangguan produksi yang merugikan secara finansial (Nasution & Purba, 2021).

Risiko spesifik yang melekat pada pertanian perkebunan, seperti perubahan iklim, serangan hama, dan degradasi tanah merupakan tantangan ekonomi yang turut membentuk keputusan investasi. Investor dan pembuat kebijakan harus mampu mengevaluasi risiko biologis dan lingkungan secara ekonomi, dengan menimbang potensi kerugian terhadap investasi dalam mitigasi seperti diversifikasi, penggunaan varietas tahan penyakit, dan penerapan praktik berkelanjutan. Manajemen risiko yang efektif akan meningkatkan daya tarik ekonomi sektor perkebunan karena dapat melindungi hasil panen dan memastikan aliran kas tetap konsisten di tengah ketidakpastian (Nugraha, 2022).

Aspek ekonomi lain yang penting adalah peran integrasi rantai nilai (*value chain integration*). Perkebunan berskala besar umumnya melakukan integrasi vertikal dengan industri pengolahan, eksportir, serta distributor demi menangkap nilai tambah melebihi sekadar produksi komoditas mentah. Integrasi ini menurunkan biaya transaksi, meningkatkan posisi tawar, serta memungkinkan diferensiasi produk dan penguatan merek. Faktor-faktor tersebut memperbesar potensi profitabilitas dan menarik investor melalui pendapatan yang terdiversifikasi serta eksposur yang lebih minim terhadap gejolak pasar (Zakaria & Adiwibowo, 2022).

Efek pengganda ekonomi (*economic multiplier*) dari investasi perkebunan skala besar juga berkontribusi pada daya tariknya. Tak hanya memberi imbal hasil langsung, investasi skala besar lazimnya mendorong pertumbuhan ekonomi lokal lewat pembangunan infrastruktur, penciptaan lapangan kerja, serta mendukung tumbuhnya industri terkait seperti transportasi, penyedia alat, dan pengemasan. Manfaat ekonomi

tak langsung, yakni peningkatan pendapatan masyarakat dan penerimaan pemerintah melalui pajak dan royalti, menghasilkan eksternalitas positif yang sering dijadikan dasar kebijakan pro-investasi di sektor Perkebunan (Byamugisha, 2023).

Kondisi makroekonomi nasional pun sangat memengaruhi daya tarik investasi. Stabilitas inflasi, prediktabilitas nilai tukar, serta pertumbuhan ekonomi yang kuat—semuanya meningkatkan kepercayaan investor karena mengurangi ketidakpastian. Sebaliknya, jika negara tujuan investasi mengalami gejolak ekonomi, risiko penurunan pendapatan, biaya pinjaman yang melonjak, hingga pelemahan permintaan dapat menurunkan prospek investasi perkebunan yang membutuhkan stabilitas jangka Panjang (Erwinsyah, 2023).

Saat ini, pertimbangan lingkungan, sosial, dan tata kelola (environmental, social, and governance/ESG) semakin menjadi faktor inti dalam pengambilan keputusan ekonomi investasi. Investor perkebunan skala besar kini dituntut menerapkan penggunaan lahan yang berkelanjutan, keadilan sosial, serta tata kelola yang transparan. Secara ekonomi, kepatuhan terhadap prinsip ESG dapat memperkuat reputasi, membuka akses ke pasar premium, dan mempermudah memperoleh pembiayaan berkelanjutan. Sebaliknya, jika abai terhadap isu ini, risiko boikot, sanksi regulasi, hingga kehilangan akses pasar akan menjadi beban ekonomi serius bagi investor (Jelsma & Woittiez, 2020).

Kemajuan teknologi menjadi aspek baru yang juga memengaruhi daya tarik ekonomi investasi. Penerapan precision agriculture, pemantauan lahan berbasis satelit, dan analitik data meningkatkan manajemen perkebunan, peramalan panen, serta optimalisasi sumber daya—semuanya mampu menurunkan biaya sekaligus mempercepat pengambilan keputusan yang berbasis data. Investor yang mengadopsi teknologi terbaru akan menikmati keunggulan daya saing dan mitigasi risiko yang lebih baik, sehingga menambah insentif ekonomi untuk berinvestasi di sektor ini (Pelawi et al., 2025).

Pada akhirnya, daya tarik ekonomi sangat berkaitan erat dengan kesesuaian investasi terhadap tujuan pembangunan yang lebih luas serta stabilitas sosial-politik. Investor lebih cenderung memilih negara dan wilayah di mana investasi perkebunan dipandang sebagai motor pertumbuhan ekonomi, pengurangan kemiskinan, dan perwujudan stabilitas sosial. Kesesuaian dengan strategi pembangunan nasional serta kebijakan inklusif tidak hanya mendatangkan kepercayaan investor, tetapi juga memperkuat keberlanjutan dan manfaat ekonomi jangka panjang, sehingga tercipta siklus saling memperkuat antara daya tarik investasi dan dampak pembangunan.

## **Kesimpulan**

Jaminan jangka waktu penggunaan lahan merupakan elemen fundamental dalam menciptakan kepastian hukum dan iklim investasi yang kondusif di sektor perkebunan skala besar. Kepastian mengenai durasi hak guna lahan bukan hanya

mengurangi risiko ketidakpastian bagi investor, tetapi juga menjadi sinyal positif yang dapat meningkatkan kepercayaan serta mendorong investasi jangka panjang. Selain memengaruhi perhitungan kelayakan finansial proyek, jaminan ini juga berperan dalam menjaga kontinuitas operasional dan mengurangi potensi konflik, baik secara sosial maupun hukum, yang dapat menghambat produktivitas sektor perkebunan.

Dari perspektif ekonomi, daya tarik investasi perkebunan skala besar dipengaruhi oleh kombinasi faktor internal dan eksternal, termasuk efisiensi produksi, prospek harga komoditas di pasar global, ketersediaan infrastruktur, serta kebijakan pemerintah yang mendukung. Integrasi yang harmonis antara kepastian jaminan lahan dengan faktor ekonomi lainnya mampu menciptakan nilai tambah yang signifikan, baik bagi pelaku usaha maupun perekonomian nasional. Selain itu, adanya kebijakan yang selaras dengan prinsip keberlanjutan lingkungan dan tanggung jawab sosial (ESG) meningkatkan potensi investasi untuk bertahan di pasar global yang semakin kompetitif dan sadar lingkungan.

Secara keseluruhan, hubungan antara jaminan jangka waktu penggunaan lahan dan daya tarik investasi perkebunan skala besar membentuk suatu rantai sebab-akibat yang saling menguatkan. Kepastian hukum atas lahan memacu pertumbuhan investasi, yang pada gilirannya berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi, penciptaan lapangan kerja, dan pengembangan infrastruktur daerah. Implikasi dari temuan ini adalah perlunya kebijakan yang komprehensif dan terintegrasi, meliputi aspek hukum, ekonomi, sosial, dan lingkungan, agar investasi perkebunan skala besar dapat memberikan manfaat optimal dan berkelanjutan bagi semua pihak yang berkepentingan.

## References

- Astuti, R., & McGregor, A. (2020). Responding to the Green Economy: How REDD+ and the One Map Initiative are transforming forest governance in Indonesia. *Environmental Science & Policy*. <https://doi.org/10.1016/j.envsci.2020.04.005>
- Bachriadi, D. (2021). Industrial Plantation Forest Expansion and Land Conflicts in Indonesia. *Journal of Peasant Studies*. <https://doi.org/10.1080/03066150.2021.1890734>
- Brabyn, L., & Primack, R. B. (2021). Environmental and Economic Trade-offs of Large-Scale Oil Palm Development in Indonesia. *Environmental Research Letters*. <https://doi.org/10.1088/1748-9326/ac1f2e>
- Byamugisha, F. F. K. (2023). The Investment Case for Land Tenure Security in Sub-Saharan Africa: A Cost-Benefit Analysis. *Journal of Benefit-Cost Analysis*.
- Colchester, M., & Chao, S. (2021). Respecting Free, Prior and Informed Consent: Indigenous Peoples and the Oil Palm Expansion in Indonesia. *Land Use Policy*. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105734>
- Eliyah, E., & Aslan, A. (2025). STAKE'S EVALUATION MODEL: METODE PENELITIAN. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 3(2), Article 2.

- Erwinsyah, A. (2023). Sustainability Policy and Land Tenure Security: Case Study of Indonesian Plantation Sector. *International Journal of Sustainable Development & Planning*. <https://doi.org/10.18280/ijstdp.180308>
- Firdaus, F., & Rahmad, H. (2020). *Legal Certainty of Investment in Management of Industrial Plantation Forests in Indonesia*. Proceedings of the Riau Annual Meeting on Law and Social Sciences. <https://doi.org/10.2991/assehr.k.200529.275>
- Hidayat, N., & Lubis, R. (2021). Reformasi Agraria dan Investasi Perkebunan Skala Besar. *Jurnal Agraria Dan Pertanahan*. <https://doi.org/10.21776/ub.jap.2021.002.02>
- Jelsma, I., & Woittiez, L. S. (2020). Smallholder Oil Palm Expansion and Land Tenure Security in Indonesia. *Food Security*. <https://doi.org/10.1007/s12571-020-01049-9>
- Krueger, R., & VanWinkle, C. (2021). Property Rights, Investment Incentives, and Deforestation: Evidence from Indonesia. *World Development*. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2021.105460>
- Kurniadi, I., Syafrinaldi, & Thamrin, S. (2024). Legal Protection of Long Term Investments in the Field of Palm Oil Plantation Management in Indonesia. *International Journal of Scientific and Research Publications*. <https://doi.org/10.18535/ijstrm/v12i08.1la01>
- Kusuma, T., & Rahardjo, A. (2023). Economic Impact of Land Tenure Security on Plantation Investment Returns: Evidence from Indonesia. *Economic Modelling*. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2023.106522>
- Larasati, D., & Putri, N. (2023). Government Regulation and Land Tenure for Large-Scale Agricultural Investment in Indonesia. *Journal of Agriculture and Development*. <https://doi.org/10.36941/jad.v5i2.1681>
- Martua, S., & Simarmata, R. (2020). Customary Rights and Investors' Perception in Indonesian Plantation Development. *Asia Pacific Viewpoint*. <https://doi.org/10.1111/apv.12264>
- Maryudi, A., & Myers, R. (2020). Forest Tenure Reform in Indonesia: When the State Retains Control. *Land*. <https://doi.org/10.3390/land9050187>
- Ministry of Agriculture of Indonesia. (2020). *Rencana Strategis Direktorat Jenderal Perkebunan 2020-2024*. Kementerian Pertanian.
- Nasution, D., & Purba, H. (2021). Analisis Kebijakan Investasi Perkebunan Kelapa Sawit di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Pembangunan Indonesia*. <https://doi.org/10.25105/jepi.v21i2.11875>
- Nugraha, H. (2022). The Role of Land Banks in Supporting Large-Scale Agricultural Investment in Indonesia. *Indonesian Journal of Law and Policy*. <https://doi.org/10.52308/ijlcp.v2i1.52>
- OECD. (2020). *OECD Investment Policy Reviews: Indonesia 2020*. OECD Publishing.
- Oliveira, G., & Schneider, M. (2023). Palm Oil Expansion, Land Tenure Insecurity, and Land-use Conflict in Indonesia. *Land Use Policy*. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.104789>
- Panjaitan, M., Sardjono, A., & Nursadi, H. (2025). Design for Strengthening and Optimizing Business Investment Policies in the Indonesian Palm Oil Plantation Sector. *International Journal of Law and Management*. <https://doi.org/10.1108/IJLMA-09-2024-0340>

- Pelawi, J. T., Ismansyah, M. Y., & Marlina. (2025). Restoring Rights: Addressing Land Disputes and Legal Frameworks in Indonesia's Plantation Sector. *International Journal of Conservation Science*. <https://doi.org/10.36868/IJCS.2025.01.25>
- Purnomo, H., Maryudi, A., & Nagoya, H. (2020). Oil Palm Expansion and Food Security in Indonesia. *Regional Environmental Change*.
- Safitri, M. A. (2022). Claims and Conflicts in Forestry and Plantation: A Legal and Political Economy Perspective. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol29.iss1.art3>
- Santika, T., Wilson, K. A., & Budiharta, S. (2019). Economic and social impacts of Indonesia's palm oil industry. [*Journal Name Not Provided*].
- Setiawan, B. (2021). Legal Pluralism and Land Tenure Security for Plantation Investment in Indonesia. *Land*. <https://doi.org/10.3390/land10020146>
- Sikor, T., & Stahl, J. (2020). Land Tenure Reform and Natural Resource Governance: The Case of Indonesia. *Journal of Agrarian Change*. <https://doi.org/10.1111/joac.12368>
- Torraco, R. J. (2020). Writing Integrative Literature Reviews: Guidelines and Examples. *Human Resource Development Review*, 19(4), 434–446. <https://doi.org/10.1177/1534484320951055>
- Zakaria, Y., & Adiwibowo, S. (2022). The Political Economy of Palm Oil Expansion and Land Tenure in Indonesia. *Sustainability*. <https://doi.org/10.3390/su14053086>