CITACONOMIA : Economic and Business Studies

Volume 5 No.2
ISSN: 2963-492x
The article is published with OpenAccess at:
https://ejournal.citakonsultindo.or.id/index.php/CITACONOMIA/indexdex

INTERAKSI POLITIK, REGULASI HUKUM BISNIS, DAN KEBIJAKAN PUBLIK DALAM PENGEMBANGAN INDUSTRI PROPERTI

Adi Saputa[1], Ibrahim Aji[2], Mahfudlon[3], Yusfika Ely Nur Afifah[4] ,
Dian Wibowo[5], Mustofa Kamil[6]
[1,2,3,4,5,6,] Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Syekh Yusuf, Tangerang – Banten
Corresponding author e-mail**:** adisaputra09119@gmail.com

Abstrak: *Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis interaksi antara politik, regulasi hukum bisnis, dan kebijakan publik dalam pengembangan industri properti di Indonesia. Sektor properti memiliki peran strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, namun perkembangannya sangat dipengaruhi oleh dinamika kebijakan dan stabilitas regulasi. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan metode studi literatur dan analisis yuridis normatif terhadap berbagai regulasi serta kajian ilmiah terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa politik berperan penting dalam menentukan arah kebijakan publik dan pembentukan regulasi hukum bisnis, khususnya dalam hal pengadaan tanah, perizinan, dan investasi. Namun, dinamika politik sering kali menimbulkan ketidakkonsistenan regulasi yang berdampak pada rendahnya kepastian hukum. Di sisi lain, hukum bisnis berfungsi sebagai instrumen untuk memberikan perlindungan dan kepastian bagi pelaku usaha, meskipun implementasinya masih menghadapi berbagai tantangan. Kebijakan publik juga memiliki peran strategis dalam menciptakan keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan sosial, namun sering kali dihadapkan pada konflik kepentingan antar pemangku kepentingan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa diperlukan sinergi yang kuat antara politik, hukum bisnis, dan kebijakan publik melalui pendekatan governance yang kolaboratif untuk menciptakan industri properti yang berkelanjutan dan berkeadilan.*

Kata Kunci : Politik, Hukum Bisnis, Kebijakan Publik, Industri Properti

PENDAHULUAN

Desain Industri properti merupakan salah satu sektor strategis dalam pembangunan ekonomi nasional karena memiliki keterkaitan langsung dengan sektor keuangan, konstruksi, serta kesejahteraan masyarakat. Dalam konteks Indonesia, perkembangan sektor properti tidak dapat dilepaskan dari interaksi antara politik, regulasi hukum bisnis, dan kebijakan publik yang saling memengaruhi. Politik sebagai instrumen kekuasaan berperan dalam menentukan arah kebijakan, sementara hukum bisnis menjadi perangkat normatif yang menjamin kepastian dan perlindungan terhadap pelaku usaha.

Namun, dalam praktiknya, dinamika politik sering kali memengaruhi pembentukan regulasi yang berdampak pada stabilitas sektor properti. Politik hukum agraria, misalnya, menunjukkan adanya tumpang tindih regulasi yang dipengaruhi oleh kepentingan kekuasaan dan perubahan kebijakan pemerintah (Gunawan, 2023) . Hal ini menciptakan ketidakpastian

Copyright at authors some right reserved this work is licensedUnder a
Creative Commons Attribuation-ShareAlike 4.0 International License.

hukum yang dapat menghambat investasi di sektor properti.

Selain itu, kebijakan publik seperti pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperlihatkan adanya tarik-menarik antara kepentingan investasi dan perlindungan hak masyarakat. Regulasi tersebut dirancang untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan hak warga negara, tetapi implementasinya sering menghadapi tantangan sosial dan politik (Kirana & Suherman, 2024) .

Dalam perspektif hukum bisnis, kepastian hukum menjadi faktor utama dalam menarik investor. Perikatan dan kontrak dalam bisnis properti berfungsi sebagai instrumen untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak, serta meminimalisir potensi sengketa (Nurohma et al., 2024) . Namun, lemahnya pengawasan dan inkonsistensi kebijakan sering kali menimbulkan risiko hukum bagi pelaku usaha.

Di sisi lain, perkembangan inovasi seperti crowdfunding properti dan properti syariah menunjukkan bahwa sektor ini terus mengalami transformasi yang memerlukan adaptasi regulasi. Pengawasan oleh otoritas seperti Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan menjadi penting dalam memastikan stabilitas dan perlindungan investor (Hariyani, 2019). Dengan demikian, penelitian ini penting untuk menganalisis bagaimana interaksi antara politik, hukum bisnis, dan kebijakan publik memengaruhi pengembangan industri properti, serta bagaimana menciptakan tata kelola yang efektif dan berkelanjutan.

KAJIAN TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Kajian mengenai hubungan antara politik, hukum, dan kebijakan publik dalam sektor properti dapat dilihat melalui perspektif politik hukum, hukum bisnis, dan governance. Politik hukum merupakan arah kebijakan negara dalam membentuk dan menerapkan hukum guna mencapai tujuan tertentu, termasuk dalam pengelolaan sektor agraria dan properti (Rongiyati, 2019) .

Dalam konteks properti, politik hukum berperan dalam menentukan struktur kepemilikan, distribusi tanah, serta mekanisme pengadaan lahan untuk pembangunan. Studi menunjukkan bahwa kebijakan agraria di Indonesia sering kali dipengaruhi oleh kepentingan politik yang beragam sehingga menimbulkan disharmoni regulasi (Gunawan, 2023) .

Dari perspektif hukum bisnis, kepastian hukum menjadi elemen penting dalam menciptakan iklim investasi yang kondusif. Kontrak bisnis, perjanjian investasi, serta perlindungan konsumen merupakan aspek utama dalam transaksi properti. Tanpa adanya kepastian hukum, risiko sengketa akan meningkat dan dapat menghambat pertumbuhan industri (Nurohma et al., 2024) .

Selain itu, kebijakan publik juga memainkan peran penting dalam mengatur sektor

Copyright at authors some right reserved this work is licensedUnder a
Creative Commons Attribuation-ShareAlike 4.0 International License.

properti, terutama melalui regulasi perizinan, tata ruang, dan pengadaan tanah. Kebijakan ini tidak hanya bertujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi tetapi juga memastikan keadilan sosial dan perlindungan masyarakat (Kirana & Suherman, 2024) .

Dalam perkembangan terbaru, inovasi dalam sektor properti seperti crowdfunding dan properti syariah menuntut adanya regulasi yang adaptif. Crowdfunding properti, misalnya, memerlukan pengawasan yang ketat karena melibatkan investasi publik dan risiko finansial yang tinggi (Hariyani, 2019). Secara teoritis, interaksi antara politik, hukum bisnis, dan kebijakan publik dapat dianalisis melalui pendekatan governance yang menekankan pada kolaborasi antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat. Pendekatan ini dianggap mampu menciptakan keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan sosial dalam pengembangan sektor properti.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi literatur dan analisis yuridis normatif. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, serta laporan terkait sektor properti. Pendekatan konseptual dan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis hubungan antara politik, hukum bisnis, dan kebijakan publik. Teknik analisis dilakukan secara deskriptif-analitis dengan mengkaji keterkaitan antar variabel serta implikasinya terhadap pengembangan industri properti di Indonesia.

PENELITIAN HASIL PENELITIAN

Interaksi antara politik, regulasi hukum bisnis, dan kebijakan publik dalam sektor properti menunjukkan hubungan yang kompleks dan dinamis. Politik berperan sebagai faktor penentu dalam pembentukan regulasi, sementara hukum bisnis berfungsi sebagai instrumen untuk menciptakan kepastian dan keadilan dalam transaksi.

Dalam konteks Indonesia, politik hukum agraria menjadi fondasi utama dalam pengembangan sektor properti. Kebijakan pengadaan tanah, misalnya, mencerminkan upaya pemerintah untuk menyeimbangkan kepentingan pembangunan dan perlindungan hak masyarakat. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi konflik antara kepentingan investor dan masyarakat lokal, yang menunjukkan adanya ketidakseimbangan dalam implementasi kebijakan (Kirana & Suherman, 2024) .

Selain itu, tumpang tindih regulasi yang dipengaruhi oleh dinamika politik juga menjadi tantangan utama. Perbedaan kepentingan antara pemerintah pusat dan daerah sering kali menyebabkan inkonsistensi kebijakan yang berdampak pada ketidakpastian hukum (Gunawan,

Copyright at authors some right reserved this work is licensedUnder a
Creative Commons Attribuation-ShareAlike 4.0 International License.

2023) . Hal ini dapat mengurangi kepercayaan investor dan memperlambat pertumbuhan sektor properti.

Dari perspektif hukum bisnis, perjanjian dan kontrak menjadi instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum. Dalam sektor properti, kontrak tidak hanya mengatur hubungan antara pengembang dan konsumen, tetapi juga melibatkan berbagai pihak seperti investor, pemerintah, dan lembaga keuangan. Kepastian hukum dalam kontrak sangat penting untuk mencegah sengketa dan meningkatkan kepercayaan pasar (Nurohma et al., 2024).

Kebijakan publik juga memainkan peran penting dalam menciptakan lingkungan yang kondusif bagi pengembangan sektor properti. Regulasi perizinan, tata ruang, dan pengawasan menjadi faktor kunci dalam menentukan keberhasilan proyek properti. Namun, birokrasi yang kompleks dan kurang transparan sering menjadi hambatan dalam implementasi kebijakan. Dalam era digital, inovasi seperti crowdfunding properti memberikan peluang baru dalam pembiayaan sektor properti. Namun, inovasi ini juga menimbulkan tantangan regulasi, terutama terkait perlindungan investor dan pengawasan transaksi (Hariyani, 2019) .

Secara keseluruhan, interaksi antara politik, hukum bisnis, dan kebijakan publik dalam sektor properti menunjukkan bahwa diperlukan pendekatan governance yang integratif. Kolaborasi antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat menjadi kunci dalam menciptakan sistem yang transparan, akuntabel, dan berkelanjutan. Tanpa adanya sinergi yang baik, sektor properti akan terus menghadapi berbagai tantangan yang dapat menghambat pertumbuhannya.

KESIMPULAN

Interaksi antara politik, regulasi hukum bisnis, dan kebijakan publik dalam pengembangan industri properti menunjukkan hubungan yang erat dan saling memengaruhi dalam membentuk arah pertumbuhan sektor ini. Politik memiliki peran strategis dalam menentukan prioritas pembangunan serta arah kebijakan yang diambil oleh pemerintah. Keputusan politik yang tercermin dalam regulasi sering kali menjadi dasar dalam pembentukan hukum bisnis, termasuk dalam pengaturan perizinan, kepemilikan lahan, dan mekanisme investasi di sektor properti. Oleh karena itu, stabilitas politik menjadi faktor penting dalam menciptakan iklim usaha yang kondusif.

Di sisi lain, hukum bisnis berfungsi sebagai instrumen yang memberikan kepastian dan perlindungan bagi para pelaku usaha. Kepastian hukum menjadi kunci utama dalam menarik investor, baik domestik maupun asing. Ketika regulasi disusun secara konsisten, transparan, dan akuntabel, maka risiko sengketa dapat diminimalisir dan kepercayaan pasar dapat meningkat. Namun demikian, masih terdapat tantangan berupa tumpang tindih regulasi, inkonsistensi kebijakan, serta lemahnya implementasi hukum yang dapat menghambat perkembangan sektor properti.

Copyright at authors some right reserved this work is licensedUnder a
Creative Commons Attribuation-ShareAlike 4.0 International License.

Kebijakan publik berperan sebagai jembatan antara kepentingan politik dan kebutuhan pasar. Kebijakan yang efektif harus mampu menyeimbangkan antara tujuan pembangunan ekonomi dengan perlindungan hak masyarakat. Dalam praktiknya, kebijakan seperti pengadaan tanah dan tata ruang sering menghadapi konflik kepentingan antara pemerintah, investor, dan masyarakat. Hal ini menunjukkan perlunya pendekatan yang lebih inklusif dan partisipatif dalam proses perumusan kebijakan.

Secara keseluruhan, pengembangan industri properti yang berkelanjutan memerlukan sinergi yang kuat antara politik, hukum bisnis, dan kebijakan publik. Pendekatan governance yang menekankan kolaborasi antar pemangku kepentingan menjadi solusi yang relevan dalam mengatasi berbagai tantangan yang ada. Dengan memperkuat koordinasi, meningkatkan transparansi, serta memastikan konsistensi regulasi, sektor properti dapat berkembang secara optimal dan memberikan kontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi nasional serta kesejahteraan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Gunawan, A. (2023). Politik hukum berdasarkan ketetapan MPR tentang pembaruan agraria dan pengelolaan sumber daya. Jurnal Justiciabelen, 5(2), 120–134.

Hariyani, I. (2019). Kajian hukum bisnis jasa crowdfunding properti. Jurnal Legislasi Indonesia, 16(1), 45–58.

Kirana, A. P., & Suherman, B. L. (2024). Politik hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Muara Hukum: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Publik, 2(2), 89–102.

Konashevych, O. (2020). Blockchain and property rights: Regulatory challenges and opportunities. Journal of Property, Planning and Environmental Law, 12(3), 214–230.

Niuflapu, E., & Silalahi, W. (2025). Tinjauan yuridis terhadap sistem pembelian properti di Indonesia. Jurnal Pustaka Cendekia Hukum dan Ilmu Sosial, 3(1), 55–70.

Nurohma, A. C., Gunadi, A., & Sulistiawan, A. N. (2024). Peran perikatan dalam menjamin kepastian hukum bagi investor di sektor properti Indonesia. Letterlijk Journal, 1(1), 1–15.

Romadiah, A., Hidayat, T., & Fadillah, R. (2024). Implementasi akad murabahah dan ijarah dalam bisnis properti syariah. Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, 2(2), 101–118.

Rongiyati, S. (2019). Politik hukum pembentukan undang-undang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. ADIL: Jurnal Hukum, 3(1), 33–47.

Sari, E., Nugroho, B., & Wibowo, A. (2022). Politik hukum pengadaan tanah pasca Undang-Undang Cipta Kerja. Jurnal Ius Constituendum, 7(1), 15–29.

Copyright at authors some right reserved this work is licensedUnder a Creative Commons Attribuation-ShareAlike 4.0 International License.

Suwardi. (2017). Hak kepemilikan tempat tinggal bagi warga negara asing di bidang properti di Indonesia. Perspektif Hukum, 17(1), 75–90.

Copyright at authors some right reserved this work is licensedUnder a Creative Commons Attribuation-ShareAlike 4.0 International License.