

---

**OPTIMALISASI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI  
INVESTOR DI KAWASAN EKONOMI KHUSUS  
(KEK) MANDALIKA PASCA PEMBERLAKUAN UU CIPTA  
KERJA**

*OPTIMIZATION OF LEGAL PROTECTION FOR INVESTORS  
IN THE MANDALIKA SPECIAL ECONOMIC ZONE (SEZ)  
FOLLOWING THE ENACTMENT OF THE JOB CREATION LAW*

**SEPTIRA PUTRI MULYANA**

Universitas Mataram, Indonesia

E-mail : septiraputri@unram.ac.id

**PUTRI RAODAH**

Universitas Mataram, Indonesia

E-mail : putriraodah@unram.ac.id

**ABSTRACT**

Evaluasi terhadap optimalisasi aspek perlindungan hukum bagi investor di KEK, terutama Mandalika, tidak hanya urgen namun juga penting dilakukan dalam konteks konsep negara kesejahteraan melalui instrument investasi di Kawasan Ekonomi Khusus, termasuk di KEK Mandalika. Beresonansi dengan isu tersebut, maka tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan mengenai fasilitas dan perlindungan investasi di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika pasca diberlakukannya Undang-Undang Cipta Kerja; serta menkonstruksikan kebijakan hukum optimalisasi perlindungan hukum bagi investor di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Pasca Pemberlakuan UU Cipta Kerja. Penelitian ini menggunakan metode hukum normative dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konsep. Adapun hasil penelitian, pengaturan fasilitas dan perlindungan investasi di KEK Mandalika Pasca Berlakunya UU Cipta Kerja secara formil, mengalami perubahan signifikan, khususnya melalui penerapan OSS berbasis risiko, pemberian insentif; dan perlindungan hukum bagi investor di KEK Mandalika belum optimal secara implementatif. Rekomendasi, penguatan koordinasi antarlembaga, percepatan penyelesaian konflik agraria yang adil, transparansi perizinan, dan partisipasi publik dalam perencanaan. Perlindungan hukum bagi investor perlu dioptimalkan melalui sinkronisasi regulasi antara PP No. 40/2021 dan peraturan daerah, penguatan kewenangan Administrator KEK, serta pembentukan mekanisme legal audit berkala lintas sektor.

**Kata Kunci:** *optimalisasi, perlindungan hukum, investor*

**ABSTRACT**

*The evaluation of the optimization of legal protection aspects for investors in Special Economic Zones (SEZs), particularly in Mandalika, is not only urgent but also essential within the framework of the welfare state concept through investment instruments in SEZs, including SEZ Mandalika. In resonance with this issue, the objective of this research is to identify and analyze the regulations concerning investment facilities and protections in SEZ Mandalika following the enactment of the Omnibus Law (Job Creation Law); as well as to construct legal policy recommendations for optimizing legal protection for investors in SEZ Mandalika post-enactment of the said law. This study employs normative legal research methods with statutory and conceptual approaches. The findings reveal that the regulatory framework governing investment facilities and*

*protections in SEZ Mandalika has undergone significant formal changes following the enactment of the Job Creation Law, particularly through the implementation of risk-based Online Single Submission (OSS), provision of incentives; however, the implementation of legal protections for investors in SEZ Mandalika remains suboptimal. The recommendations include: strengthening inter-institutional coordination, accelerating the resolution of agrarian conflicts in a fair manner, ensuring transparency in the licensing process, and enhancing public participation in planning. Legal protection for investors needs to be optimized through regulatory harmonization between Government Regulation No. 40/2021 and regional regulations, strengthening the authority of the SEZ Administrator, and establishing a cross-sector periodic legal audit mechanism.*

**Keywords:** *optimization; legal protection; investor*

## I. PENDAHULUAN

Dalam dinamika global abad ke-21, investasi tidak lagi dipandang semata sebagai instrumen ekonomi, melainkan sebagai katalis transformatif dalam pembangunan berkelanjutan. Di era pasca-industrialisasi dan globalisasi ekonomi, investasi menjadi penopang utama bagi negara dalam menjawab tantangan ketimpangan, pengangguran, dan kebutuhan pembangunan infrastruktur. Konsep investasi kini mengalami pergeseran filosofis dari logika keuntungan (*utility*) menuju orientasi keberlanjutan (*sustainability*) dan keadilan sosial.

Dalam perspektif teori pembangunan, khususnya pemikiran Amartya Sen dan konsep *capabilities approach* yang dibagi menjadi dua aspek, yaitu aspek proses dan aspek kesempatan. Pandangan Sen mengenai dua aspek kebebasan ini pada hakikatnya adalah satu-kesatuan. Namun, hal yang ditekankan dalam dua aspek ini berbeda. Aspek proses lebih menekankan absennya paksaan dari luar, sementara aspek kemampuan lebih menekankan sisi kemampuan untuk mencapai (*The Ability to achieve*).<sup>1</sup> Pandangan Sen ini berkolerasi dengan eksistensi investasi menjadi sarana untuk memperluas kebebasan dan kapasitas individu dalam konteks negara kesejahteraan (*welfare state*). Negara yang menerapkan prinsip *welfare state* menyadari bahwa peran negara tidak cukup hanya sebagai regulator, tetapi juga sebagai fasilitator dan pelindung bagi warganya dalam mengakses manfaat pembangunan.

Indonesia, sebagai negara berkembang yang tengah menuju konsolidasi ekonomi inklusif, menjadikan investasi sebagai salah satu pilar utama dalam strategi pembangunan nasional. Penetapan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) sebagai contoh konkret dari artikulasi kebijakan strategis negara untuk mengintegrasikan investasi dengan pembangunan wilayah sebagaimana yang termuat dalam PP Nomor 40 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus, LN.2021/No.50, TLN No.6652 yang merupakan regulasi derivasi dari UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (selanjutnya disebut dengan UU Ciptaker).

<sup>1</sup>Shidiq Gumelar, Subaidi Qomar, *Pembangunan Berbasis Kebebasan Amartya Sen: Konsep dan Implikasi Terhadap Pembangunan Di Indonesia*, NAAFI: Jurnal Ilmiah Mahasiswa, 2, no. 2 (2025): 264, <https://jurnal.stkip-majenang.ac.id/index.php/naafi>

Mencermati muatan dari regulasi penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus, KEK tidak hanya dirancang untuk menarik modal asing dan domestik, tetapi juga untuk mempercepat pembangunan daerah tertinggal, mengembangkan industri unggulan, dan menciptakan ekosistem ekonomi yang kompetitif. Dari tujuan ini, secara konsep dewan nasional KEK menyederhanakan kategorisasi KEK menjadi dua kelompok yaitu Kawasan Ekonomi Khusus Industri dan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata. Kawasan Ekonomi Khusus Industri merupakan kawasan yang diperuntukkan bagi aktivitas industri bernilai tambah. Sedangkan, Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata merupakan kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan usaha pariwisata untuk mendukung penyelenggaraan hiburan dan rekreasi, pertemuan serta kegiatan terkait.<sup>2</sup>

Salah satu contoh konkret penerapan konsep ini adalah KEK Mandalika, yang ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2014 sebagai KEK Pariwisata. Dengan luas wilayah mencapai 1.035,67 hektare dan letaknya yang strategis menghadap Samudera Hindia. KEK ini menawarkan pesona wisata bahari dengan keindahan pantai dan kekayaan bawah laut yang memukau<sup>3</sup>.

KEK Mandalika dikembangkan oleh PT ITDC (*Indonesia Tourism Development Corporation*). Dalam kurun 2021-2025, pengembangan infrastruktur strategis mulai dari Jalan By pass Bandara Mandalika, Sistem Penyediaan Air Minum, hingga Pertamina Mandalika International Circuit yang sukses menyelenggarakan MotoGP telah mempercepat arus wisatawan sekaligus menarik gelombang investasi hotel & resor bintang lima, karena memiliki keunikan seperti jarak lintasan 4,32 km dan 19 sudut, Sirkuit Mandalika dengan konsep trek terbuka, dikelilingi dengan kekayaan dan keindahan alam yang memukau dan jarang ditemui di sirkuit kelas dunia lainnya, seperti Bukit 360<sup>4</sup> dan infrastruktur penunjang lainnya.

Dalam konteks ini, KEK Mandalika menjadi simbol transformasi negara dalam mengelola potensi pariwisata dan ekonomi kreatif melalui pendekatan berbasis investasi. Pemberlakuan Undang-Undang Cipta Kerja menjadi penanda perubahan struktur hukum investasi di Indonesia dengan orientasi penyederhanaan regulasi dan peningkatan perlindungan hukum bagi investor, tanpa mengesampingkan hak-hak masyarakat lokal dan kelestarian lingkungan.

Guna mempercepat ekselarasi KEK termasuk KEK Mandalika memperkuat kewenangan administrator KEK, menyederhanakan skema perizinan melalui sistem Online Single Submission (OSS) berbasis risiko, serta menyesuaikan model pemberian insentif fiskal dan non-fiskal untuk kegiatan usaha di KEK.<sup>5</sup> Kebijakan tertuang dalam PP No. 40 Tahun 2021

<sup>2</sup>Berita Kompas, "Kawasan Ekonomi Khusus: Pertumbuhan Ekonomi Baru Dengan Daya Saing Tinggi", diakses, Mei 10, 2025, <https://www.kompas.id/baca/paparan-topik/2021/12/24/kawasan-ekonomi-khusus-pertumbuhan-ekonomi-baru-dengan-daya-saing-tinggi>.

<sup>3</sup>Berita KEK, "KEK Mandalika", diakses pada tanggal Mei 10, 2025, <https://kek.go.id/id/investment/distribution/kek-mandalika>

<sup>4</sup>Enterprise Digital Solution Magazine, KEK Mandalika, Destinasi Wisata Kelas Dunia yang Menjadi Perhelatan MotoGP Internasional, XVI, no. 22 (2022): 29, <https://www.telkomdigitalsolution.com>

<sup>5</sup>Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus.

tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus amandemen dan mencabut sebagian ketentuan dalam PP No. 52 Tahun 2014 yang merupakan derivasi dari UU Ciptaker.

Transformasi regulasi ini secara langsung mengubah lanskap kerangka hukum investasi khususnya di KEK termasuk KEK Mandalika. Kendati transformasi regulasi ini dimaksudkan untuk mempercepat akselerasi investasi di satu sisi, di sisi lain menimbulkan beragam kritik terkait potensi pelanggaran terhadap prinsip partisipasi publik, kepastian perlindungan hukum, serta ketimpangan dalam pelaksanaan di lapangan, seperti sengketa lahan antara masyarakat lokal dan pengembang Kawasan.<sup>6</sup>

Terlepas dari tujuan strategis UU Cipta Kerja dan peraturan turunannya, perlu dilakukan evaluasi terhadap kepastian hukum dan efektivitas fasilitas investasi yang ditawarkan dalam kerangka KEK, khususnya di Mandalika. Kepastian hukum merupakan prinsip fundamental dalam iklim investasi, karena mendorong prediktabilitas, perlindungan terhadap hak investor, dan mencegah terjadinya konflik hukum antara pelaku usaha dengan pemerintah maupun Masyarakat.<sup>7</sup>

Ruang lingkup penelahaan yang dikemukakan di atas, tidak hanya relevan namun juga urgens dilakukan, berangkat dari beberapa penelitian menunjukkan bahwa walaupun regulasi telah direformasi untuk memberikan kemudahan berusaha, pelaksanaannya sering kali tidak sinkron antara pusat dan daerah, serta masih minim dalam pengawasan dan penegakan hukum terhadap ketentuan perlindungan masyarakat sekitar Kawasan.<sup>8</sup>

Selain itu, efektivitas fasilitas investasi di KEK Mandalika juga menjadi sorotan. Meskipun pemerintah telah menjanjikan berbagai insentif fiskal dan non-fiskal, realisasi investasi tidak selalu sejalan dengan target perencanaan. Hal ini dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti kejelasan prosedur birokrasi, jaminan hak atas tanah, serta daya dukung infrastruktur dan SDM lokal. Hal ini senada dengan pandangan Purwanto bahwa keberhasilan fasilitas investasi sangat ditentukan oleh kapasitas kelembagaan pengelola kawasan dan keberlanjutan komitmen pemerintah.<sup>9</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini merumuskan permasalahan utama yang akan dikaji, yaitu: (1) bagaimana pengaturan mengenai fasilitas dan perlindungan investasi di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika pasca diberlakukannya Undang-Undang Cipta Kerja; serta (2) Bagaimana optimalisasi perlindungan hukum bagi investor di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Pasca Pemberlakuan UU Cipta Kerja. Berangkat dari rumusan permasalahan-permasalahan ini, dapat diketengahkan atau diajukan rekomendasi perbaikan regulasi yang diperlukan guna

<sup>6</sup>Komnas HAM RI, "Laporan Pengaduan Masyarakat Terkait Sengketa Lahan di KEK Mandalika", 2022;

<sup>7</sup>Maria Farida Indrati, Ilmu Perundang-undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan, (Yogyakarta: Kanisius, 2007), 155.

<sup>8</sup>Ismi Nuraini dan Dini R. Kurniasari, "Analisis Yuridis Implementasi UU Cipta Kerja dalam Pemberdayaan Investasi Daerah", *Jurnal Hukum & Pembangunan Ekonomi*, Vol. 9, No. 1 (2022): 78-79.

<sup>9</sup>Purwanto, Dedy, "Evaluasi Kebijakan Fasilitas Investasi di Kawasan Ekonomi Khusus: Studi Kasus Mandalika", *Jurnal Administrasi Publik dan Kebijakan Pembangunan*, Vol. 5, No. 2 (2021), 150-151.

memperkuat optimalisasi perlindungan hukum bagi investor di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika pasca pemberlakuan UU Cipta Kerja.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>10</sup> Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer seperti Undang-Undang, serta bahan hukum sekunder seperti literatur hukum dan pendapat para ahli. Metode pendekatan yang digunakan, pendekatan Perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Adapun teknik/cara memperoleh bahan hukum dan data yang digunakan yaitu, studi dokumen yaitu mengumpulkan bahan hukum studi kepustakaan (*library research*).

## III. PEMBAHASAN

### 3.1. Pengaturan Fasilitas dan Perlindungan Investasi di KEK Mandalika Pasca Berlakunya UU Cipta Kerja

Sebagai implementasi dari Undang-Undang Cipta Kerja, pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), yang secara substansial menggantikan sebagian ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2014 mengenai KEK Mandalika. Regulasi baru ini membawa perubahan signifikan, terutama dalam hal penerapan sistem perizinan berbasis risiko melalui Online Single Submission (OSS), yang dirancang untuk mempercepat dan memusatkan proses perizinan.

Selain itu, PP No. 40 Tahun 2021 juga mengatur pemberian berbagai fasilitas investasi, termasuk insentif fiskal seperti pembebasan Pajak Penghasilan (PPH) badan, pembebasan pemungutan Pajak Pertambahan Nilai (PPN), serta kemudahan dalam pengadaan barang modal melalui impor. Di samping itu, disediakan pula insentif non-fiskal yang mencakup kemudahan keimigrasian, penggunaan tenaga kerja asing, dan penyelenggaraan pelayanan kepabeanan secara langsung di lokasi KEK.

Sistem perizinan dan insentif yang lebih fleksibel ini KEK menjadi lebih menarik dibanding zona ekonomi biasa, karena investor tidak hanya dijanjikan insentif fiskal, tetapi juga akses langsung pada proses perizinan yang cepat dan minim hambatan administratif.<sup>11</sup> Namun demikian, efektivitas pemberian fasilitas ini masih dipertanyakan, terutama karena realisasi investasi di KEK Mandalika belum menunjukkan perkembangan signifikan pasca pandemi COVID-19, serta karena belum

<sup>10</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2017), 35.

<sup>11</sup>Suhendra, "Kebijakan Investasi di Era Omnibus Law", *Jurnal Hukum dan Regulasi Bisnis*, Vol. 8 No. 2 (2021), 112.

semua sektor usaha benar-benar merasakan kemudahan yang dijanjikan oleh regulasi tersebut.<sup>12</sup>

UU Cipta Kerja juga berdampak pada terjadinya perubahan paradigma dalam isu perlindungan hukum bagi investor. Dalam konteks KEK, pada Pasal 34-36 PP 40 Tahun 2021, perlindungan mencakup kepastian atas hak atas tanah dan penggunaan lahan, jaminan terhadap tidak berubahnya kebijakan secara sepihak yang merugikan investor, dan mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas, baik melalui Pengadilan, Arbitrase, maupun mediasi KEK.

Idealitas norma diatas mengalami tantangan dengan situasi yang terjadi di lapangan, seperti masih terjadinya sengketa lahan antara pengembang (PT. ITDC) dan masyarakat lokal, yang menunjukkan lemahnya perlindungan terhadap kepentingan investor dalam memperoleh lahan secara bersih dan bebas dari klaim pihak ketiga. Sengketa ini tidak hanya berdampak pada investor, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap proyek strategis nasional di kawasan tersebut.<sup>13</sup> Sebagaimana dikemukakan oleh Peter Marzuki, keberadaan norma hukum saja tidak cukup. Tanpa penegakan hukum dan koordinasi antar lembaga yang efektif, perlindungan hukum terhadap investor hanya bersifat normatif dan tidak aplikatif.<sup>14</sup> Dalam konteks ini, penting untuk meninjau kembali efektivitas regulasi yang telah ditetapkan.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa, pengaturan fasilitas dan perlindungan investasi di KEK Mandalika Pasca Berlakunya UU Cipta Kerja secara formil, mengalami perubahan signifikan, khususnya melalui penerapan OSS berbasis risiko dan pemberian insentif yang lebih terstruktur. Namun, secara substantif, efektivitasnya belum optimal, ditandai oleh rendahnya realisasi investasi dan masih terjadinya sengketa lahan.

Untuk mengatasi kelemahan substantif dalam implementasi pengaturan fasilitas dan perlindungan investasi di KEK Mandalika, diperlukan langkah-langkah konkret dan sistematis, antara lain, penguatan koordinasi antar lembaga diperlukan untuk menyelaraskan kebijakan dengan implementasi di lapangan, disertai percepatan penyelesaian konflik agraria melalui pendekatan hukum yang adil dan inklusif bersama masyarakat lokal. Selain itu, transparansi dalam proses perizinan serta penegakan hukum yang konsisten wajib ditegakkan untuk memberikan kepastian hukum nyata bagi investor, didukung pula oleh peningkatan partisipasi publik dalam perencanaan dan pengawasan proyek investasi guna memperkuat kepercayaan dan legitimasi sosial.

<sup>12</sup>Bappenas, *Evaluasi Pelaksanaan KEK Mandalika Tahun 2022*, Direktorat Pengembangan Kawasan Strategis, 17.

<sup>13</sup>Komnas HAM RI, "*Ringkasan Laporan Sengketa Lahan Mandalika*", 2022

<sup>14</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penegakan Hukum dalam Sistem Investasi Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2022), 89.

### 3.2. Optimalisasi Perlindungan Hukum Bagi Investor di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Pasca Pemberlakuan UU Cipta Kerja

Sebagaimana yang telah diketengahkan pada bagian sebelumnya, pasca diberlakukannya UU Cipta Kerja berikut dengan regulasi derivasinya yakni PP No. 40 Tahun 2021 terjadi perubahan yang signifikan dari aspek efisiensi prosedur perizinan melalui sistem Online Single Submission (OSS) berbasis risiko. Menurut UU Cipta Kerja, sistem ini menggantikan pendekatan lama yang bersifat sektoral dan administratif panjang, dengan menekankan pada analisis risiko terhadap jenis usaha tertentu.

Kebijakan ini dari perspektif administrative memberikan kemudahan bagi investor di KEK Mandalika, kemudahan berusaha tercermin dari proses perizinan yang cepat hanya memerlukan beberapa hari untuk usaha berisiko rendah dengan seluruh prosedur dilakukan secara daring dan terintegrasi, sehingga menciptakan kepastian administratif. Selain itu, sistem satu pintu yang dikoordinasikan oleh administrator KEK menghilangkan kebutuhan untuk mengurus izin ke berbagai instansi, yang pada akhirnya memperkuat asas kepastian hukum dan secara signifikan mengurangi potensi hambatan birokrasi yang selama ini menjadi kendala utama bagi investor di daerah.

Selain itu, UU Cipta Kerja juga memberikan dasar hukum bagi pemerintah untuk mengharmonisasi aturan-aturan sektoral yang berlaku di KEK. Implikasinya, peraturan terkait pertanahan, lingkungan, ketenagakerjaan, dan pengadaan lahan di KEK Mandalika harus disesuaikan dengan prinsip-prinsip kemudahan berusaha.<sup>15</sup> Hal ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2021 yang memberikan kekuatan hukum kepada administrator KEK untuk mengeluarkan rekomendasi dan bertindak sebagai perpanjangan tangan pemerintah pusat dalam pelayanan publik kepada investor.

Kendati demikian, dalam praktiknya, sebagian regulasi sektoral terutama terkait tata ruang, pertanahan, dan lingkungan di daerah NTB sepenuhnya sinkron dengan regulasi pusat. Hal ini berpotensi menciptakan tumpang tindih normatif, yang secara yuridis dapat merugikan investor jika terjadi konflik atau perbedaan interpretasi hukum. Pada konteks yang demikian isu perlindungan hukum bagi investor menjadi penting untuk diajukan dipermukaan di tengah muatan UU Ciptaker yang menekankan pentingnya jaminan perlindungan hukum bagi kegiatan investasi; mencakup kepastian hukum atas penguasaan hak atas tanah atau kawasan yang digunakan untuk berusaha, serta tersedianya mekanisme penyelesaian sengketa yang terstruktur melalui jalur pengadilan, arbitrase, maupun mediasi.

Namun, dalam realitasnya mengemuka permasalahan-permasalahan seperti sengketa tanah di KEK Mandalika antara masyarakat dan investor. Persoalan ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum masih belum optimal secara praktis bagi investor.

<sup>15</sup>Budi Santoso, *Hukum Investasi di Indonesia Pasca UU Cipta Kerja*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2021), 67.

Sengketa yang melibatkan masyarakat adat dan klaim kepemilikan tanah adat di Mandalika telah menyebabkan keraguan investor terhadap keamanan hukum mereka.<sup>16</sup> Situasi ini menunjukkan bahwa meskipun dari aspek prosedur terdapat perlindungan hukum, namun dalam tataran implementasi dan penegakan hukum masih menjadi titik lemah yang perlu dibenahi. Hal senada dalam pandangan Marzuki menyatakan “tanpa penegakan hukum yang efektif, keberadaan norma tidak lebih dari ilusi legalitas semata”.<sup>17</sup>

UU Cipta Kerja juga mengubah model partisipasi publik dalam proses perencanaan dan pelaksanaan investasi. UU ini membatasi ruang konsultasi publik dalam Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dan penyusunan Rencana Tata Ruang, yang sebelumnya menjadi arena negosiasi kepentingan antara investor, negara, dan Masyarakat.<sup>18</sup> Dalam hal ini menimbulkan implikasi sosial dan hukum di wilayah KEK Mandalika, karena masyarakat sekitar merasa tidak dilibatkan secara memadai, sehingga memunculkan resistensi yang dapat mengancam stabilitas investasi dan legalitas proyek.

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa Pasca UU Cipta Kerja, perlindungan hukum bagi investor di KEK Mandalika telah diperkuat secara normatif, namun belum optimal secara implementatif. Tumpang tindih regulasi pusat dan daerah serta sengketa lahan menunjukkan lemahnya kepastian hukum di lapangan. Pembatasan partisipasi publik dalam AMDAL dan tata ruang juga menimbulkan resistensi sosial yang mengancam stabilitas investasi. Untuk itu pemerintah daerah perlu menerbitkan Peraturan Gubernur atau Peraturan Daerah yang menyesuaikan dengan semangat UU Cipta Kerja dan PP 40/2021.

Untuk mengoptimalkan perlindungan hukum bagi investor di KEK Mandalika, diperlukan empat langkah strategis. Pertama, sinkronisasi regulasi antara PP No. 40 Tahun 2021 dan peraturan daerah, khususnya terkait tata ruang, AMDAL, dan pengadaan tanah, guna mencegah tumpang tindih hukum. Kedua, penguatan kewenangan Administrator KEK melalui revisi Pasal 58 PP tersebut agar berfungsi sebagai koordinator tunggal layanan investasi. Ketiga, penyusunan aturan khusus penyelesaian sengketa lahan yang mencakup negosiasi tripartit, mediasi berbasis komunitas adat, dan arbitrase lokal yang cepat. Keempat, pembentukan mekanisme legal audit berkala oleh unit lintas sektor di bawah Kemenko Perekonomian atau BKPM untuk mendorong reformasi regulasi berbasis evaluasi lapangan.

<sup>16</sup>Komnas HAM, Laporan Sengketa Mandalika dan Hak Masyarakat Adat, 2022.

<sup>17</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penegakan Hukum dalam Perspektif Teori dan Praktik*, (Jakarta: Kencana, 2022), 114.

<sup>18</sup>Lutfy, F. dan Sinta Wilan, “Omnibus Law dan Pengerdilan Partisipasi Publik”, *Jurnal Konstitusi dan HAM*, Vol. 8 No. 1, 2021, 133–135.

## IV. PENUTUP

### 4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa, pengaturan fasilitas dan perlindungan investasi di KEK Mandalika Pasca Berlakunya UU Cipta Kerja secara formil, mengalami perubahan signifikan, khususnya melalui penerapan OSS berbasis risiko dan pemberian insentif yang lebih terstruktur; dan perlindungan hukum bagi investor di KEK Mandalika belum optimal secara implementatif disebabkan terjadinya tumpang tindih regulasi pusat dan daerah serta sengketa lahan. Selain itu terjadinya pembatasan partisipasi publik dalam AMDAL dan tata ruang juga menimbulkan resistensi sosial yang mengancam stabilitas investasi.

### 4.2. Saran

Untuk mengatasi kelemahan substantif dalam implementasi pengaturan fasilitas dan perlindungan investasi di KEK Mandalika, diperlukan penguatan koordinasi antarlembaga untuk menyelaraskan kebijakan dengan implementasi di lapangan, percepatan penyelesaian konflik agraria secara adil dan inklusif, transparansi dalam proses perizinan serta penegakan hukum yang konsisten, yang didukung peningkatan partisipasi publik dalam perencanaan; dan untuk mengoptimalkan perlindungan hukum bagi investor di KEK Mandalika, diperlukan, sinkronisasi regulasi antara PP No. 40 Tahun 2021 dan peraturan daerah, khususnya terkait tata ruang, AMDAL, dan pengadaan tanah; penguatan kewenangan Administrator KEK melalui revisi Pasal 58 PP agar berfungsi sebagai koordinator tunggal layanan investasi; penyusunan aturan khusus penyelesaian sengketa lahan yang mencakup negosiasi tripartit, mediasi berbasis komunitas adat, dan arbitrase lokal yang cepat; dan pembentukan mekanisme legal audit berkala oleh unit lintas sektor di bawah Kemenko Perekonomian atau BKPM.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Maria Farida Indrati, Ilmu Perundang-undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan. Yogyakarta: Kanisius, 2007

Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana, 2017

-----, *Penegakan Hukum dalam Perspektif Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana, 2022

-----, *Penegakan Hukum dalam Sistem Investasi Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2022.

### Jurnal/Artikel

Bappenas. *Evaluasi Pelaksanaan KEK Mandalika Tahun 2022*. Direktorat Pengembangan Kawasan Strategis (2022).

Enterprise Digital Solution Magazine. "KEK Mandalika, Destinasi Wisata Kelas Dunia yang Menjadi Perhelatan MotoGP Internasional." *Enterprise Digital Solution Magazine* XVI, no. 22 (2022).

- Gumelar, Shidiq, dan Subaidi Qomar. “Pembangunan Berbasis Kebebasan Amartya Sen: Konsep dan Implikasi Terhadap Pembangunan Di Indonesia.” *NAAFI: Jurnal Ilmiah Mahasiswa* 2, no. 2 (2025). <https://jurnal.stkip-majenang.ac.id/index.php/naafi>.
- Komnas HAM. *Laporan Sengketa Mandalika dan Hak Masyarakat Adat*. 2022.
- Komnas HAM RI. “Laporan Pengaduan Masyarakat Terkait Sengketa Lahan di KEK Mandalika.” 2022.
- Komnas HAM RI. *Ringkasan Laporan Sengketa Lahan Mandalika*. 2022.
- Lutfy, F., dan Sinta Wulan. “Omnibus Law dan Pengerdilan Partisipasi Publik.” *Jurnal Konstitusi dan HAM* 8, no. 1 (2021).
- Nuraini, Ismi, dan Dini R. Kurniasari. “Analisis Yuridis Implementasi UU Cipta Kerja dalam Pemberdayaan Investasi Daerah.” *Jurnal Hukum & Pembangunan Ekonomi* 9, no. 1 (2022).
- Purwanto, Dedy. “Evaluasi Kebijakan Fasilitas Investasi di Kawasan Ekonomi Khusus: Studi Kasus Mandalika.” *Jurnal Administrasi Publik dan Kebijakan Pembangunan* 5, no. 2 (2021).
- Santoso, Budi. *Hukum Investasi di Indonesia Pasca UU Cipta Kerja*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2021.
- Suhendra. “Kebijakan Investasi di Era Omnibus Law.” *Jurnal Hukum dan Regulasi Bisnis* 8, no. 2 (2021).

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Indonesia*, Undang-undang (UU) Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus, LN.2009/ No. 147 , TLN NO. 5066
- Indonesia*, Undang-undang (UU) Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, LN.2020/ No.245, TLN No.6573.
- Indonesia*, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 52 Tahun 2014 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, LN. 2014 No. 146, TLN No. 5551
- Indonesia*, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus, LN.2021/No.50, TLN No.6652.

### **Website**

- Berita Kompas. “Kawasan Ekonomi Khusus: Pertumbuhan Ekonomi Baru Dengan Daya Saing Tinggi.” Diakses Mei 10, 2025. <https://www.kompas.id/baca/paparan-topik/2021/12/24/kawasan-ekonomi-khusus-pertumbuhan-ekonomi-baru-dengan-daya-saing-tinggi>.
- Berita KEK. “KEK Mandalika.” Diakses Mei 10, 2025. <https://kek.go.id/id/investment/distribution/kek-mandalika>.  
<https://www.telkomdigitalsolution.com>.