

TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN HAK GUNA USAHA BAGI INVESTOR ASING DI IBU KOTA NUSANTARA BERDASARKAN UNDANG UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG UNDANG UNDANG POKOK AGRARIA¹

Oleh :

Immanuel Posumah²

posumahimmanuel27@gmail.com

Josepus Julie Pinori³

josepusp@gmail.com

Rudolf Sam Mamengko⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis pengaturan pemberian Hak Guna Usaha (HGU) bagi investor asing di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) dalam konteks pertentangan antara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dengan regulasi terbaru seperti Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 dan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024. UUPA secara tegas membatasi jangka waktu pemberian HGU maksimal selama 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, sedangkan kebijakan terbaru memungkinkan HGU diberikan hingga 190 tahun. Perbedaan signifikan ini menimbulkan ketidakpastian hukum, potensi monopoli lahan oleh investor asing, serta ancaman terhadap keadilan agraria dan keberlanjutan lingkungan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan analisis literatur hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidaksesuaian antara peraturan khusus di IKN dan prinsip dasar UUPA berpotensi merugikan masyarakat lokal dan menciptakan dualisme hukum pertanahan. Oleh karena itu, perlu adanya sinkronisasi regulasi agar pemberian HGU tetap menjamin investasi sekaligus mengedepankan prinsip keadilan dan keberlanjutan sesuai amanat Pasal 33 UUD 1945.

Kata Kunci : *Hak Guna Usaha, Investor Asing, Ibu Kota Nusantara, UUPA, Agraria*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kesejahteraan sosial merupakan salah satu tujuan Negara Indonesia yang sangat erat kaitannya dengan pembangunan ekonomi. Negara dalam rangka mencapai tujuan nasional hendaknya melaksanakan pembangunan nasional dengan titik berat pada pembangunan ekonomi dengan segala aspeknya.

Pembangunan ekonomi di Indonesia didasarkan pada landasan yuridis sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 menentukan bahwa : (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (4) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.⁵

Para pendiri Bangsa Indonesia telah menetapkan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai dasar politik perekonomian Indonesia dengan tujuan untuk mengamankan kekayaan ekonomi bagi Bangsa Indonesia untuk kesejahteraan rakyat dan mencegah kepentingan kelompok untuk mengontrol elemen vital dari perekonomian (Jened, 2016).⁶

Pemerintah secara resmi mengumumkan provinsi Kalimantan Timur sebagai lokasi ibu kota negara yang baru. Tiga tahun kemudian atau pada 2022, pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat mengabsahkan keputusan ini yang ditandai dengan pemberlakuan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2023 atas perubahan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU IKN). Kalimantan Timur (Kaltim) dipilih sebagai lokasi Ibu Kota Negara karena dinilai memenuhi sebagian besar dari tujuh kriteria yang disiapkan. Ketujuh kriteria itu adalah tersedia lahan luas milik pemerintah/BUMN, secara geografis berlokasi ditengah wilayah Indonesia, potensi konflik sosial rendah karena memiliki budaya terbuka terhadap pendatang, daya dukung tanah dan air baku, memenuhi parameter pertahanan dan keamanan,

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010958

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33

⁶ Cahyono, J. (2023). Perpanjangan dan Pembaruan Hak Atas Tanah Bagi Investor di Ibu Kota Nusantara. *Jurnal Magister Hukum ARGUMENTUM*, 9(2), 193-209.

bencana alam yang minimal, dan dekat dengan kota eksisting yang sudah berkembang.⁷

Pembangunan ibu kota baru dinilai suatu kebutuhan untuk Indonesia, karena terdapat beberapa alasan yang akhirnya pemerintah sepakat untuk memindahkan ibu kota negara. Alasan dipindahkannya ibu kota negara diungkapkan oleh Presiden Joko Widodo karena beban Pulau Jawa sudah terlalu berat dengan penduduk yang mencapai 150 Juta. Selain itu terdapat beberapa alasan tersebut diantaranya: pertama, Risiko bencana yang minimal, hal ini mengingat bawasaannya wilayah Kalimantan Timur diyakini oleh pemerintah kemungkinan kecil akan terjadi bencana. Kedua, Wilayah Kalimantan Timur terletak di tengah Indonesia sehingga dianggap lebih strategis. Ketiga, Lokasi yang berdekatan dengan wilayah berkembang, Keempat, Potensi pembangunan infrastruktur yang lebih mudah dan lengkap karena lahan masih kosong, dan Kelima, Lahan yang akan digunakan untuk pembangunan merupakan lahan pemerintah, meski tidak semua lahan milik pemerintah namun setidaknya ada 180.000 ha untuk digunakan dalam pembangunan di Ibu Kota Nusantara. Sehingga hal ini dapat memudahkan dalam kegiatan pengadaan tanah di Ibu Kota Nusantara.⁸

Permasalahan tanah termasuk permasalahan yang sering dihadapi oleh investor dalam menanamkan modal di Indonesia termasuk di Ibu Kota Nusantara (IKN). Lahan atau tanah merupakan media yang sangat penting bagi proses pembangunan untuk kepentingan umum utamanya yang membutuhkan tanah dalam jumlah yang sangat luas. Permasalahan yang paling sering terjadi adalah ketika pemerintah hendak memulai suatu pembangunan, lahan yang dikehendaki menjadi tumpang tindih dengan masyarakat setempat. Akibat praktis yang ditimbulkan adalah pemerintah mengalami kesulitan dalam melakukan proses pengadaan tanah terutama terkait eksekusi pengadaan penguasaan tanah dan pembiayaannya yang menjadi sangat mahal. Kondisi tersebut mengakibatkan terjadinya proses pengadaan yang berlarut-larut.⁹

Mewujudkan pemerataan ekonomi di Indonesia justru tak lepas dari berbagai persoalan konflik tanah terlebih khusus pada masyarakat lokal yang tinggal di kawasan Ibu Kota Nusantara. Pemberian hak guna usaha (HGU) bagi investor di Ibu Kota Nusantara menimbulkan konflik yuridis yang signifikan, terutama terkait dengan jangka waktu yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang membatasi Hak Guna Usaha hingga 35 tahun dengan kemungkinan perpanjangan, sementara kebijakan terbaru dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 memberikan Hak Guna Usaha hingga 190 tahun, yaitu dalam siklus yang pertama 95 tahun jika memungkinkan dapat dilakukan perpanjangan siklus yang ke dua dengan mematuhi persyaratan yang ada, menciptakan ketidakpastian hukum dan potensi pelanggaran terhadap prinsip-prinsip agraria yang adil dan berkelanjutan. Regulasi Hak Guna Usaha di Ibu Kota Nusantara yang memberikan hak guna usaha hingga 190 tahun telah menimbulkan kontroversi. Tujuan awal pemberian Hak Guna Usaha seperti ini adalah untuk menarik investasi, namun banyak orang yang mengkritik bahwa strategi ini tidak sehat dan berpotensi menimbulkan pertentangan pada masyarakat setempat.¹⁰

Hak Guna Usaha di dalam Undang-Undang agraria lama yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dilihat dari tumpang tindihnya peraturan yang mengatur agraria di wilayah Ibu Kota Negara, pemindahan Ibu Kota Negara sarat akan permasalahan yang timbul. Dilihat dari prinsip prinsip dasar agraria dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengedepankan keberlanjutan pemanfaatan tanah, keadilan, dan kepentingan nasional (Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat, 2024).

Penelitian Tri Retno Ayuningtyas, bahwa perpanjangan dan pembaharuan HGU diatur dalam dua siklus, yaitu dua kali lipat selama 95 tahun, maka peraturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak dapat dilaksanakan. Seperti yang dinyatakan

⁷ Rikardo Simarmata, "Tumpang Tindih Penguasaan Tanah Di Wilayah Ibu Kota Negara 'Nusantara,'" *Veritas et Justitia* 9, no. 1 (2023): hlm 2-3, <https://doi.org/10.25123/vej.v9i1.6504>.

⁸ Wahyuningsih, A. (2022). Pencegahan Konflik Agraria dalam Proses Pembangunan Ibu Kota Negara: Pengadaan Tanah Berkeadilan. *Lex Renaissance*, 7(4), 675-690.

⁹ Lapasian, Y. O. (2023). *Kajian Yuridis Tentang Tugas Pemerintah Memfasilitasi Hak Atas*

Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal. LEX ADMINISTRATUM, 12(1).

¹⁰ Ady Thea DA, *UU IKN Terbaru Dinilai Obral Tanah Melalui HGU Sampai 190 Tahun*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/uu-ikn-terbaru-dinilai-obral-tanah-melalui-hgu-sampai-190-tahun-lt65265117a1d2a/>. Diakses pada 21 november 2024.

dalam Putusan MK No. Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) No.21-22/PUU-V/2007, konsep "dimuka sekaligus" dianggap bertentangan dengan konstitusi dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dalam pelaksanaan pengaturan HGU di IKN. Ketentuan "siklus" dan jaminan "dua siklus" yang diatur dalam UU IKN untuk pemberian jangka waktu HGU dan HGB yang pada dasarnya identik dengan konsep "di muka sekaligus" yang telah dinyatakan inkonstitusional (Tri Retno Ayuningtyas, 2024).

Kebijakan Hak Guna Usaha yang berlaku hingga 95 tahun dapat menimbulkan potensi monopoli penguasaan tanah oleh investor tertentu, yang tidak hanya mengesampingkan fungsi sosial tanah, tetapi juga berisiko menciptakan ketimpangan sosial dan ekonomi.

Hak Guna Usaha (HGU) dengan jangka waktu hingga 95 tahun di Ibu Kota Negara (IKN) menjadi isu krusial dalam perspektif hukum agraria. Kebijakan ini berpotensi menimbulkan tumpang tindih dengan prinsip-prinsip agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengedepankan asas keadilan, keberlanjutan, dan kedaulatan rakyat atas tanah. Jangka waktu yang sangat panjang tersebut juga dapat menimbulkan implikasi negatif terhadap keberlanjutan lingkungan, mengingat tekanan pembangunan yang besar pada ekosistem Kalimantan yang merupakan salah satu paru-paru dunia (Riau Pos, 2024).¹¹

Regulasi terkait pemberian Hak Guna Usaha (HGU) di Ibu Kota Negara terdapat beberapa problem di antaranya :

1. Ketidaksamaan aturan antara Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Ibu Kota Nusantara.

Salah satu permasalahan utama adalah adanya ketidakselarasan antara ketentuan dalam UUPA dan ketentuan yang diatur dalam Undang Undang Ibu Kota Nusantara. UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu maksimum 60 tahun, sedangkan Undang Undang Ibu Kota Nusantara memberikan fleksibilitas yang lebih besar dalam hal jangka waktu hak atas tanah, yang dapat mencapai 95 tahun. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai konsistensi hukum dan perlindungan hak-hak masyarakat

lokal.¹²

2. Perlindungan Hukum bagi Investor Asing
Terdapat kekhawatiran mengenai perlindungan hukum bagi investor asing yang berinvestasi di Ibu Kota Nusantara. Beberapa pasal dalam Undang Undang Ibu Kota Nusantara dianggap dapat mendiskriminasi hak-hak masyarakat lokal dan tidak sejalan dengan prinsip-prinsip hukum agraria yang lebih luas, seperti yang diatur dalam UUPA dan Undang Undang Penanaman Modal. Ini menciptakan keraguan bagi investor asing terkait keamanan investasi mereka, terutama jika terjadi konflik dengan hak-hak masyarakat lokal.

3. Proses Perizinan dan Biaya

Proses perizinan untuk mendapatkan Hak Guna Usaha di Ibu Kota Nusantara juga menjadi perhatian. Meskipun ada insentif seperti penghapusan biaya untuk izin bangunan, kompleksitas prosedur dan ketidakpastian hukum dapat menghambat investasi. Investor asing harus memahami dengan jelas prosedur dan risiko yang terlibat dalam mendapatkan hak atas tanah, termasuk kemungkinan perubahan regulasi di masa depan.¹³

Pemberian Hak Guna Usaha hampir dua abad di Ibu Kota Nusantara, tentu akan memperburuk konflik agraria dan monopoli tanah yang ada di Kalimantan Timur. Dengan diberikannya Hak Guna Usaha selama 190 tahun akan menyebabkan masyarakat kehilangan aksesnya terhadap sumber daya alam di wilayahnya. Padahal bagi sebagian besar masyarakat, tanah merupakan hal yang vital bagi hidup mereka karena mayoritas dari sumber penghidupan mereka berasal dari tanah. Menurut Roni Septian Kepala Advokasi Kebijakan KPA, kebijakan pemberian Hak Guna Usaha pada Peraturan Pemerintah No 29 tahun 2024 dan Perpres No 75 tahun 2024 tersebut akan makin terpinggirkannya masyarakat adat serta memperburuk ketimpangan penguasaan lahan. Walaupun, sejatinya, salah satu tujuan dari dibentuknya UUPA adalah untuk melakukan pembatasan terkait penguasaan tanah agar tidak terjadi penindasan karena kekayaan alam yang terakumulasi pada orang atau kelompok

¹¹ Herida, I. (2024). Kebijakan Hak Guna Usaha 95 Tahun Di Ibu Kota Negara Terhadap Prinsip-Prinsip Agraria Dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Journal Of Normative Legal Research*, 1(1), 17-23.

¹² Raja Suraya Ardina, "Tinjauan Yuridis Hak Guna Usaha Menurut Undangundang Nomor

25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal". Skripsi UIN Suska Riau, 2012, hlm 6.

¹³ Fahrul Fauzi and Suparjo Sujadi, "Wewenang Otorita Ibu Kota Nusantara Selaku Pemegang Hak Pengelolaan Kawasan Ibu Kota Nusantara," *Tunas Agraria* 6, no. 3 (2023): 171– 86, <https://doi.org/10.31292/jta.v6i3.246>

tertentu. Pemberian HGU dalam jangka waktu sangat lama tidak sejalan dengan “kemakmuran rakyat” pada pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar (UUD) Tahun 1945. Selain itu, sahnya Peraturan Pemerintah dan Peraturan Presiden tersebut merupakan bukti dari amnesia sejarah oleh pemerintah terhadap kelamnya sejarah agraria Indonesia dengan diterapkannya peraturan *Agrarische Wet 1870*. Sebelumnya, Indonesia menggunakan *Agrarische Wet 1870* sebagai dasar hukum agraria nasional, yang memungkinkan pemberian konsesi tanah selama 75 tahun. Peraturan tersebut berdampak buruk bagi masyarakat dengan terjadinya perampasan tanah serta pemiskinan masyarakat di sekitar wilayah konsesi. Lebih daripada itu, pemberian Hak Guna Usaha selama 190 tahun yang diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 dan Perpres Nomor 75 Tahun 2024 tersebut bertentangan dengan peraturan yang memiliki hierarki lebih tinggi, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), sehingga berpotensi menimbulkan tumpang tindihnya peraturan agraria di Ibu Kota Nusantara serta mengurangi minat investor akibat ketidakpastian hukum. Salah satu kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah adalah pemberian Hak Guna Usaha (HGU) selama 95 tahun dengan dibukanya kesempatan untuk melakukan perpanjangan dengan waktu yang sama.¹⁴

Pemberian HGU dengan waktu yang tidak wajar dinilai sebagai kebijakan yang dibuat secara serampangan dengan tidak memerhatikan hak masyarakat. Selain itu, peraturan mengenai jangka waktu pemberian HGU pada PP Nomor 29 Tahun 2024 dan Perpres Nomor 75 Tahun 2024 sejatinya tidak sama dengan peraturan yang di atas yaitu UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang berdampak pada tumpang tindihnya peraturan agraria di IKN. Kebijakan pemberian Hak Guna Usaha bagi investor maupun investor dalam negeri di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) harusnya disesuaikan dengan prinsip-prinsip Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan kata lain pemerintah memastikan bahwa kebijakan pertanahan di IKN tetap sejalan dengan prinsip kedaulatan (UUPA). Menawarkan HGU kepada investor asing sering menimbulkan konflik antara keadilan sosial dan kepentingan ekonomi. Secara ideal, negara tidak seharusnya memberikan hak-hak atas tanah kepada investor asing untuk waktu yang lama karena hal ini dapat menyebabkan penguasaan sumber daya alam yang tidak dikelola untuk kepentingan rakyat Indonesia.

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33: 3 dijelaskan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Artinya Negara memiliki hak untuk menguasai bumi, air, dan kekayaan alamnya. Ini berarti bahwa kekayaan alam Indonesia tidak dimiliki oleh seseorang atau perusahaan, tetapi oleh Negara¹⁵

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur tentang macam-macam hak atas tanah, salah satunya adalah Hak Guna Usaha (HGU). Hak Guna Usaha ini lebih lanjut diatur pada Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Pasal 28 ayat (1) UUPA menyebutkan hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Selanjutnya pada Pasal 28 ayat (2) UUPA disebutkan pula hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman¹⁶

Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa penguasaan tanah harus dilakukan untuk kepentingan rakyat Indonesia

¹⁴ Jacenia Yolanda Kylie dan Muhammad Nasywan Azizullah, *HGU di IKN Hampir 2 Abad: Kepentingan Rakyat atau Investor?*, <https://lk2fhui.law.ui.ac.id/portfolio/hgu-di-ikn-1hampir-2-abad-kepentingan-rakyat-atau-investor/>. Diakses pada 14 November 2024.

¹⁵ Ibid

¹⁶ Mursil Mursil, “Jaminan Kepastian Hukum Pemberian Perpanjangan Hak Guna Usaha,” *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 1 (2014): hlm 29–40.

dan mengutamakan pengelolaan tanah oleh rakyat Indonesia, Namun, kenyataannya, kebijakan yang memberikan Hak Guna Usaha kepada investor asing di kawasan Ibu Kota Nusantara menjadi kontroversi karena dianggap memberikan peluang bagi pihak asing untuk menguasai tanah Indonesia untuk waktu yang lama. Meskipun tujuan kebijakan ini adalah untuk menarik investasi dan mempercepat pembangunan IKN, tindakan ini dapat mengabaikan semangat pasal 33 UUD 1945 dan prinsip-prinsip dasar dalam UUPA yang berfokus pada kesejahteraan rakyat. Meskipun HGU tidak memberikan kepemilikan penuh, jangka waktu hingga 95 tahun (45 tahun, diperpanjang 25 tahun, dan diperbaharui lagi 25 tahun) dianggap terlalu lama dan hampir mendekati kepemilikan permanen. Ini menimbulkan kekhawatiran bahwa perusahaan asing akan mengambil lebih banyak tanah Indonesia, yang pada akhirnya akan membatasi akses rakyat terhadap tanah dan sumber daya.¹⁷

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Guna Usaha Bagi Investor Asing Di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Uupa”**.

A. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan pemberian hak guna usaha bagi investor asing di ibu kota Nusantara ?
2. Bagaimana dampak bagi masyarakat terhadap pemberian hak guna usaha (HGU) kepada investor asing di ibu kota nusantara ?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat Yuridis Normatif .

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pemberian Hak Guna Usaha (HGU) Investor Asing di Ibu Kota Nusantara (IKN)

1. Gambaran Hak Guna Usaha Secara Umum

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki

spesifikasi. Spesifikasi Hak Guna Usaha tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Dalam artian bahwa Hak Guna Usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa Hak Guna Usaha ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Jadi, tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain. Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai HGU ini, yaitu :

1. Pemberian dan Subjek Hak Guna Usaha

Pemberian hak atas tanah berkaitan dengan subjek dan objek serta proses yang terjadi dalam pemberian hak tersebut, termasuk pula pemberian HGU Menyangkut subjek HGU diatur dalam Pasal 2 PP 40 Tahun 1996, dinyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah : a) *Warga Negara Indonesia*; b) *Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia*. Berkaitan dengan subjek pemegang HGU di atas, maka bagaimana kalau subjek pemegang HGU tersebut beralih menjadi warga negara lain atau status badan hukum tersebut telah berubah, yang tadinya nasional Indonesia menjadi berstatus asing atau pemilihan sebuah PT telah beralih ke tangan pihak asing. Bagaimana status HGU-nya tersebut. Menurut Sudargo Gautama, berlaku teori ketiga tentang status badan hukum yaitu teori tentang siapa yang memegang managing control, pengawasan atas manajemen dan kontrol atas PT bersangkutan. Dengan demikian, lebih jauh Sudargo Gautama mengatakan bahwa : Jika jatuh semua dalam tangan asing, maka dipandang Perseroan Terbatas bersangkutan ini sebagai sudah berstatus asing. Dengan demikian, maka harus dilepaskan HGU yang telah dimilikinya semula sesuai ketentuan Pasal 3 PP Nomor 40 Tahun 1996. Jika tidak dilakukan pelepasan ini dalam waktu 1 tahun setelah perubahan status dari pemegangnya, maka karena hukum HGU bersangkutan

¹⁷ Aditya Khrisna Murti, Nawang Wulan, and Andre Bagus Saputra, “*Problematisasi Konflik Norma Penerapan Jangka Waktu Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman*

Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara,” Prosiding Seminar Hukum Aktual Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2023, 33–46, <https://ikn.go.id/pemerintah-terbitkan-pp-no-12-tahun-2023-untuk-mendorong->

menjadi hapus dan tanah menjadi tanah negara (ayat (2) dari Pasal 3).¹⁸

2. Tanah yang Dapat Diberikan dengan Hak Guna Usaha (HGU)
 - 1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara.
 - 2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan HGU itu adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian HGU dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan
 - 3) Pemberian HGU atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan HGU tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesainya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹

Ketertarikan investor asing untuk melakukan penanaman modal di Indonesia sangat bergantung pada perlindungan dan kepastian hukum yang diberikan pemerintah melalui peraturan perundang-undangan (Hutahayan, 2020).

Semakin terjamin hak dari investor asing, maka semakin baik iklim investasi di Indonesia. Adapun yang dapat dikategorikan sebagai investor asing antara lain:

1. Negara asing, Negara asing merupakan negara di luar Indonesia yang menanamkan modal di Indonesia.
2. Perseorangan atau pribadi dari negara asing, Merupakan orang berkewarganegaraan asing yang menanamkan modal di Indonesia.
3. Badan usaha asing, Badan usaha yang berasal dari negara asing yang tidak berbadan hukum.
4. Badan hukum asing, Merupakan badan hukum yang dibentuk dengan berdasarkan pada perundang-undangan negara asing tersebut.
5. Badan Hukum Indonesia yang modalnya sebagian atau seluruhnya dimiliki oleh asing Merupakan badan hukum yang didasarkan perundang-undangan Indonesia tetapi modal

yang dimiliki sebagian atau seluruhnya adalah milik pihak asing.²⁰

Hak Guna Usaha diberikan melalui suatu prosedur administratif yang diawali dengan permohonan oleh pemohon kepada Menteri, melalui Kepala Kantor Wilayah, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan Republik Indonesia yang wilayah kerjanya mencakup lokasi tanah yang dimohonkan. Apabila tanah yang dimohonkan terletak di lebih dari satu daerah Kabupaten/Kota, tembusan permohonan juga harus disampaikan kepada masing-masing Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan di daerah tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 20 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut Permen No.9/1999), yang bertujuan untuk memastikan adanya koordinasi dan pemeriksaan yang tepat di tiap wilayah yang terkait.

Setelah permohonan diterima, Kepala Kantor Wilayah bertanggung jawab untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas serta data yang disertakan. Pemohon kemudian diberitahu untuk membayar biaya-biaya yang dibutuhkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Permen No.9/1999. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor wilayah, Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Dengan demikian, pemberian Hak Guna Usaha baru dianggap sah setelah Menteri atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri mengeluarkan keputusan pemberian hak tersebut. Setelah diterbitkannya keputusan pemberian hak, langkah selanjutnya adalah pendaftaran Hak Guna Usaha tersebut di Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini merupakan langkah administratif yang penting, karena dengan pendaftaran tersebut, hak guna usaha resmi tercatat dan diakui secara hukum.²¹

2. Pengaturan Hak Guna Usaha Menurut UUPA :

Hak Guna Usaha (HGU) menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hak atas

¹⁸ Gautama Sudargo dan Ellyda T. Soetiano, *Komentar Atas Peraturan Perunaren Undang Undang Pokok Agraria (1996) tentang Hak Cuna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Paka, Hak Tanggungan Rumah Tinggal untuk Orang Asing dan Rumah Susun*, Car Aditya Bandung, 1997, hlm. 3.

¹⁹ Ibid. hlm. 4.

²⁰ Angelica, B. (2023). Analisis Perlindungan Hukum bagi Investor Asing atas Penggunaan Tanah di

Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal dan Peraturan Dasar Pokok Agraria. *Mutiara: Multidisciplinary Scientific Journal*, 1(8), 382-395.

²¹ Ayuningtyas, dkk, "Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha Di Ibu Kota Negara." *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024). <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.2149>.

tanah yang bersifat primer namun tidak sekuat atau sepenuh hak milik. HGU memiliki batas waktu dan tidak berlaku turun-temurun, meski bisa dipindahkan atau dialihkan ke pihak lain. Dalam penjelasan UUPA, HGU merupakan jenis hak baru yang diperkenalkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan diberikan oleh pemerintah hanya pada tanah negara. Aturan tentang HGU tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 28 hingga Pasal 34. Aturan tambahan mengenai HGU juga ada dalam Pasal 19 hingga Pasal 33 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021. Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 mendefinisikan HGU sebagai hak untuk mengelola tanah negara selama jangka waktu tertentu (tercantum dalam Pasal 29 UUPA) untuk keperluan usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

Pasal 29 UUPA menetapkan bahwa HGU bisa diberikan untuk jangka waktu 25 tahun, dan dalam kondisi tertentu dapat mencapai 35 tahun. Hak ini juga bisa diperpanjang hingga maksimal 25 tahun tambahan. Menurut Pasal 30 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, yang berhak memiliki Hak Guna Usaha adalah: a) Warga Negara Indonesia; b) Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tidak menganggap Hak Pengelolaan sebagai bagian dari hak atas tanah, dan tidak ada pengaturan khusus tentang hak tersebut dalam UUPA, karena selama ini hak ini hanya bergantung pada Hak Menguasai dari Negara. Aturan tentang berakhirnya HGU (Hak Guna Usaha) atau perpanjangan yang diberikan di atas Hak Pengelolaan diatur oleh peraturan khusus yang mengatur Hak Pengelolaan itu sendiri.²²

3. Kedudukan UU IKN dalam Pengaturan Hak Guna Usaha sebagai hukum yang bersifat khusus ditinjau dari Asas *Lex Specialis Derogate Legi Generali*

Asas *lex specialis derogat legi generali* diterapkan dalam peninjauan undang-undang untuk menentukan aturan yang berlaku ketika terdapat tumpang tindih antara dua atau lebih peraturan. Dalam kondisi ini, aturan yang lebih khusus akan mengesampingkan aturan yang lebih

umum. Prinsip ini bertujuan untuk mencegah konflik antar aturan dan memastikan bahwa ketentuan yang lebih relevan atau detail diterapkan pada kasus tertentu.

Beberapa ketentuan yang terkait dengan prinsip ini adalah sebagai berikut:

1. Aturan Khusus Lebih Diutamakan: Jika suatu perbuatan atau situasi diatur oleh dua peraturan berbeda, peraturan yang lebih spesifik akan digunakan, sementara peraturan umum tidak diterapkan.
2. Tumpang Tindih Peraturan: Prinsip ini berlaku ketika dua atau lebih peraturan mengatur hal yang sama, tetapi cakupannya berbeda, satu bersifat lebih umum, yang lain lebih spesifik.
3. Ruang Lingkup Terbatas: Aturan khusus hanya diterapkan pada situasi umum memiliki cakupan yang lebih luas. tertentu. yang secara spesifik diatur oleh peraturan tersebut, sedangkan aturan

Sementara itu, Undang-Undang IKN tergolong sebagai Undang-Undang istimewa yaitu undang-undang yang memberikan otonomi atau perlakuan khusus kepada daerah tertentu. Ciri-ciri Undang-Undang Istimewa: (1). Otonomi lebih luas: Memberikan wewenang yang lebih besar kepada daerah dalam mengelola urusan pemerintahan. (2). Pengaturan khusus: Mengandung ketentuan-ketentuan yang tidak ada dalam undang-undang lain, disesuaikan dengan kebutuhan dan karakteristik daerah. (3). Perlindungan budaya dan adat: Mengakomodasi nilai-nilai budaya lokal serta adat istiadat masyarakat setempat.

4. Pengaturan Hak Guna Usaha di Ibu Kota Nusantara berdasarkan asas *Lex Specialis Derogate Legi Generali*.

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara.²³ Peraturan ini diterbitkan dengan tujuan memberikan kepastian, kesempatan, dan partisipasi yang lebih besar bagi pelaku usaha dalam mempercepat pembangunan IKN. Selain itu, PP ini telah mencakup lima lingkup pengaturan seperti perizinan berusaha, kemudahan berusaha, fasilitas penanaman modal, pengawasan dan evaluasi.

²² Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria

²³ Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan

Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara.

Investor akan mendapatkan HGU atas Hak Penggunaan Lahan (HPL) di IKN hingga 95 tahun lamanya. Dalam pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2024 Otorita Ibu Kota Nusantara memberikan jaminan kepastian jangka waktu HAT melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali 1 (satu) siklus kedua kepada Pelaku Usaha, yang dimuat dalam perjanjian. Pasal 18 ayat (2) Siklus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: HGU untuk jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali untuk 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi;

Jika pelaku usaha ingin memperpanjang HGU untuk siklus kedua, maka pelaku usaha dapat mengajukan perpanjangan dalam tenggang waktu 10 tahun sebelum HGU siklus pertama berakhir. Selanjutnya, jika pelaku usaha telah mendapatkan perpanjangan siklus kedua, pelaku usaha wajib memanfaatkan izin tersebut sesuai dengan perjanjian pemanfaatan tanah (pasal 18 ayat (5)).

Mengenai perizinan berusaha, Pasal 9 PP No. 29 Tahun 2024 juga mengatur mengenai persyaratan dasar Perizinan Berusaha yang meliputi:

1. Kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
2. Persetujuan lingkungan; dan
3. Persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi.²⁴

Pasal 9 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 menyebutkan : Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan evaluasi 5 (lima) tahun setelah pemberian hak siklus pertama terhadap pemenuhan persyaratan sebagai berikut:

1. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
2. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
3. syarat pemberian hak dipenuhi oleh pemegang hak;
4. pemanfaatan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
5. tanah tidak terindikasi telantar.²⁵

Kewenangan Otorita IKN :

- 1) Fasilitas pajak khusus dan penerimaan khusus IKN; dan Fasilitas pajak khusus dan penerimaan khusus IKN terdiri atas :

1. Insentif berbentuk pengurangan, keringanan, atau pembebasan pajak khusus IKN, yaitu berupa pengurangan atau pengenaan tarif 0% Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ("BPHTB") untuk jangka waktu tertentu atas
2. pemberian hak atas tanah bagi pelaku usaha, dan (1) pengalihan hak atas tanah untuk pertama kali, dan
3. Insentif berbentuk pengurangan, keringanan, atau pembebasan penerimaan khusus IKN.
- 2) Fasilitas, penyediaan lahan, sarana prasarana bagi pelaksanaan kegiatan penanaman modal di IKN.

Pemberian fasilitas terdiri atas:

1. Penyediaan lahan atau lokasi bagi pelaku usaha,
2. Penyediaan sarana dan prasarana/infrastruktur;
3. Pemberian kenyamanan dan keamanan berinvestasi, dan/atau
4. Kemudahan akses tenaga kerja siap pakai dan terampil.²⁶

Syarat Pemberian HGU bagi Investor Asing di Ibu Kota Nusantara :

1. Investor asing harus mendirikan badan hukum di Indonesia. Badan hukum ini dapat memiliki modal asing sebagian atau seluruhnya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. HGU diberikan untuk jangka waktu 95 tahun dalam satu siklus pertama. Setelah evaluasi, HGU dapat diperpanjang hingga dua siklus tambahan, sehingga total durasi maksimal mencapai 190 tahun.
3. Evaluasi untuk Perpanjangan: Perpanjangan HGU memerlukan evaluasi yang mencakup : Pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang. Tidak adanya indikasi tanah terlantar, Pemenuhan kewajiban oleh pemegang hak pada siklus sebelumnya.
4. Jenis Usaha yang Diizinkan: HGU dapat digunakan untuk usaha di bidang pertanian, perkebunan, peternakan, atau sektor lain yang relevan dengan pembangunan IKN dan telah disetujui oleh Otorita IKN.

²⁴Bimo Prasetyo, *ingin membuka usaha di IKN?* Simak aturan terbaru, <https://bimoprasetyo.com/ingin-membuka-usaha-di-ikn-simak-aturan-terbaru-hgu/>. Diakses pada 1 april 2025 jam 21:10 wita

²⁵Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang percepatan pembangunan Ibu Kota Nusantara

²⁶ Fernando, A., & Indiraharti, N. S. (2024). *Tinjauan Mengenai Kepastian Dan Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Dalam Pembangunan Ibu Kota Nusantara: An Overview Of Certainty And Legal Protection For Business Actors In The Development Of The Capital City Nusantara*. LEX PHAENOMENON, 1(1), 1-26.

5. Kepastian Hukum dan Perlindungan : Pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah, termasuk perlindungan terhadap hak-hak investor asing melalui peraturan yang jelas dan tidak diskriminatif.
6. Kemudahan Perizinan : Proses perizinan untuk memperoleh HGU disederhanakan melalui Otorita IKN, sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 dan PP Nomor 29 Tahun 2024.
7. Kewajiban Pemegang HGU : Pemegang HGU wajib memanfaatkan tanah sesuai dengan tujuan pemberian hak dan tidak melanggar ketentuan yang berlaku, Tanah harus dikelola secara produktif dan tidak boleh dibiarkan terlantar.

Proses Pendaftaran HGU di Ibu Kota Nusantara :

1. Pengelolaan Tanah oleh Otorita IKN:
 - 1) Tanah di IKN terdiri dari barang milik negara dan aset dalam penguasaan (ADP), yang dikelola oleh Otorita IKN. Otorita IKN memiliki kewenangan untuk memberikan Hak Guna Usaha (HGU) atas tanah yang berada di bawah Hak Pengelolaan Lahan (HPL).²⁷
2. Pengajuan Permohonan:
 - 1) Investor mengajukan permohonan HGU kepada Otorita IKN. Permohonan harus dilakukan paling lambat 10 tahun sebelum masa HGU siklus pertama berakhir untuk perpanjangan.
 - 2) Tahap awal pemberian hak mencakup jangka waktu maksimal 35 tahun, yang dapat diperpanjang hingga total 95 tahun untuk satu siklus.
3. Evaluasi dan Persyaratan:
 - 1) Sebelum perpanjangan atau pembaruan HGU, pemerintah melakukan evaluasi terhadap pemanfaatan tanah. Evaluasi mencakup: Pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang, Pemenuhan syarat oleh pemegang hak, Tidak adanya indikasi tanah terlantar.
 - 2) Jika semua kriteria terpenuhi, investor dapat mengajukan siklus kedua untuk tambahan 95 tahun, sehingga total jangka waktu mencapai hingga 190 tahun.
4. Penerbitan Sertifikat:
 - 1) Setelah persyaratan dipenuhi dan evaluasi selesai, keputusan pemberian hak

dituangkan dalam sertifikat HGU yang mencatat jangka waktu hak tersebut.²⁸

Hak dan kewajiban bagi investor asing yang akan melaksanakan Hak Guna Usaha (HGU) di Ibu Kota Nusantara (IKN) diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Ibu Kota Nusantara (IKN) dan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang percepatan pembangunan Ibu Kota Nusantara. Adapula, kewajiban, serta hal yang dilarang bagi investor asing:

1. Hak Investor Asing

- 1) Penggunaan Tanah: Investor asing berhak menggunakan tanah yang diberikan HGU dalam kegiatan usaha yang sesuai dengan rencana tata ruang dan peruntukan yang ditetapkan oleh pemerintah.
- 2) Perpanjangan HGU: HGU diberikan untuk jangka waktu hingga 95 tahun, dan dapat diperpanjang hingga dua siklus, sehingga pemberian hak guna usaha ini bias mencapai 190 tahun.
- 3) Pemberian Insentif *tax holiday* dan Fasilitas: Investor asing juga berhak mendapatkan berbagai insentif, termasuk kemudahan dalam perizinan usaha dan fasilitas fiskal seperti *tax holiday* yaitu pembebasan pajak yang diberikan Negara pada perusahaan yang baru didirikan di Negara tersebut.²⁹

2. Kewajiban Investor Asing

- 1) Pelaksanaan Usaha: Investor diwajibkan untuk memulai kegiatan usaha dalam waktu tertentu setelah mendapatkan HGU, serta mengelola tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 2) Pelaporan: Wajib menyampaikan laporan tahunan mengenai penggunaan tanah dan kegiatan usaha yang dilakukan.
- 3) Menjaga Lingkungan: Kewajiban untuk menjaga kelestarian lingkungan dan tidak melakukan praktik yang merusak ekosistem di area HGU.

3. Hal yang Dilarang

- 1) Penyerahan Hak: Investor dilarang menyerahkan atau mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain tanpa izin dari pemerintah.
- 2) Pengabaian Pengelolaan Tanah: Tidak boleh membiarkan tanah terlantar atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian hak.

²⁷ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Ibu Kota Negara

²⁸ Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 75 Tahun 2024 Tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara

²⁹ Nurhidayati, dkk, *Bunga Rampai Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara*, Banten : Politeknik Keuangan Negara STAN, 2022, hlm. 2.

- 3) Praktik Merusak Lingkungan: Dilarang melakukan kegiatan yang dapat merusak lingkungan, termasuk pembakaran lahan atau penebangan hutan secara ilegal.

Hak dan Kewajiban Penanaman Modal Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal

1. Hak Penanaman Modal

Menurut Pasal 14 UU 25/2007, setiap penanam modal mempunyai hak untuk:

- 1) Kepastian hak, hukum, dan perlindungan;
- 2) Informasi yang terbuka mengenai bidang usaha yang dijalankannya;
- 3) Hak pelayanan; dan
- 4) Berbagai bentuk fasilitas kemudahan sesuai dengan ketentuan peratur perundang-undangan.

2. Kewajiban Penanaman Modal

Menurut Pasal 15 UU 25/2007 setiap penanam modal berkewajiban:

- 1) Menerapkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik;
- 2) Melaksanakan tanggung jawab sosial perusahaan;
- 3) Membuat laporan tentang kegiatan penanaman modal dan menyampaikannya kepada Badan Koordinasi Penanaman Modal;
- 4) Menghormati tradisi budaya masyarakat sekitar lokasi kegiatan usaha penanaman modal; dan Mematuhi semua ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁰

Sejumlah investor asing mulai melaksanakan peletakan batu pertama atau *groundbreaking* pembangunan di Ibu Kota Nusantara (IKN), Kabupaten Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur. *Groundbreaking* yang telah memasuki tahap ke-8 tersebut dipimpin langsung oleh Presiden Jokowi. Adapun beberapa investor asing tersebut adalah:

1. Delonix Nusantara

Investor swasta luar negeri yang masuk pertama kali melalui sektor mix-used atau kawasan serbaguna, yaitu Delonix Bravo Investment dari Cina melalui PT Delonix Group Indonesia. Delonix direncanakan akan membangun kompleks komersial Delonix Nusantara yang mencakup hunian hingga pusat rekreasi.

Delonix Nusantara akan berdiri di atas lahan seluas 24.200 meter persegi yang terdiri dari Model J Hotel, pusat perbelanjaan, perkantoran, serviced

apartment, fasilitas olahraga dan kebugaran, serta ruang terbuka hijau (RTH). Nilai investasi yang digelontorkan untuk proyek tersebut mencapai Rp 500 miliar.

Model J Hotel ditargetkan mempunyai 200 kamar yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang diklaim ramah lingkungan dan mencerminkan keseimbangan, sesuai dengan fokus IKN pada keberlanjutan. *Delonix* Nusantara dibangun bukan hanya untuk menjadi destinasi, tetapi disebut juga sebagai ekosistem yang menggabungkan inovasi dan keberlanjutan dalam konsep hunian terpadu.

“Pembangunan ini juga sejalan dengan harapan *Delonix* Group untuk berkontribusi melalui keahlian dan sumber daya kami dalam mengembangkan industri hotel dan pariwisata Indonesia,” ucap Presiden PT Delonix Group Indonesia, Bill Lin saat peresmian *groundbreaking* *Delonix* Nusantara.

2. Magnum Resort Nusantara

Selanjutnya, ada Magnum Estate Internasional, perusahaan properti swasta asal Rusia yang juga akan mengembangkan kawasan *mix-used*, yaitu Magnum Resort Nusantara. Melalui anak usahanya, PT Magnum Investment Nusantara, kawasan terpadu di IKN tersebut diklaim dirancang untuk mengintegrasikan hunian, bisnis, dan hiburan dalam satu kawasan berkelanjutan. Magnum Resort Nusantara bakal menempati lahan seluas 1,3 hektare dengan estimasi nilai investasi sebesar Rp 500 miliar. Bangunan gedung yang akan didirikan terdiri dari hunian, serviced apartment, area komersial, dan fasilitas pendukung lainnya.

3. AIS Nusantara

Berikutnya, ada PT AIS Property Asia yang telah menanamkan modal sekitar Rp 150 miliar. Investor asal Australia tersebut akan menyediakan infrastruktur pendidikan di IKN, yaitu *Australian Independent School* (AIS) Nusantara.

Pembangunan AIS Nusantara dimulai di atas lahan seluas 7.900 meter persegi, dengan total luas bangunan yang direncanakan mencapai 10.000 meter persegi. Kawasan pendidikan tersebut didesain untuk menampung hingga 750 peserta didik dari jenjang pendidikan anak usia dini (PAUD) hingga sekolah menengah atas (SMA).³¹

Hapusnya Hak Guna Usaha, Hak guna usaha dapat hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. Jangka waktunya berakhir;

³⁰ Rahma Mas, *Hukum Investasi*, Jakarta Timur : Kencana, 2020, hlm. 141.

³¹ Melyanda Dwi Puspita, [https://www.tempo.co/ekonomi/daftar-proyek-investor-](https://www.tempo.co/ekonomi/daftar-proyek-investor-asing-di-ikn-ada-hotel-hingga-sekolah-internasional--4714)

asing-di-ikn-ada-hotel-hingga-sekolah-internasional--4714. Diakses pada 7 april 2025

2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi;
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu nya berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum
5. Ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah; dan Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat warga Negara Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di Indonesia.³²

Manfaat yang didapat bagi investor asing maupun investor dalam negeri dalam pemberian Hak Guna Usaha di IKN :

1) Kepastian Hukum dan Jangka Waktu Sangat Panjang

1. Investor diberikan HGU dengan masa berlaku hingga 95 tahun dan dapat diperpanjang untuk siklus kedua sehingga total bisa mencapai 190 tahun.
2. Jangka waktu yang sangat panjang ini memberikan kepastian hukum dan keleluasaan bagi investor untuk mengelola lahan, sehingga mereka dapat menjalankan bisnis secara berkelanjutan tanpa kekhawatiran akan status lahan dalam waktu dekat.³³

2. Insentif dan Kemudahan Berinvestasi

- 1) Pemerintah menyediakan berbagai insentif dan kemudahan perizinan bagi investor, termasuk kemudahan dalam memperoleh HGU, Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai dengan durasi panjang.
- 2) Paket insentif ini dianggap sebagai salah satu yang paling atraktif, sehingga meningkatkan daya tarik IKN sebagai tujuan investasi.³⁴

3. Peluang Pengembangan Bisnis dan Infrastruktur

- 1) Dengan adanya HGU, investor dapat segera memulai pembangunan proyek setelah mendapatkan izin, baik di sektor perhotelan, rumah sakit, pusat perbelanjaan, maupun sektor lainnya.
- 2) Hal ini membuka peluang besar bagi sektor swasta untuk berperan aktif dalam pembangunan infrastruktur dan fasilitas publik di IKN.

4. Potensi Keuntungan Jangka Panjang

- 1) Kepemilikan hak atas lahan dalam jangka panjang memungkinkan investor untuk fokus pada keuntungan jangka panjang, bukan sekadar proyek jangka pendek.

- 2) Dengan pertumbuhan penduduk dan infrastruktur yang terus berkembang di IKN, nilai investasi dan potensi bisnis di kawasan ini diproyeksikan meningkat seiring waktu.³⁵

5. Kepastian Investasi dan Perlindungan

- 1) Aturan HGU yang jelas memberikan perlindungan hukum bagi investor, sehingga mereka dapat berinvestasi dengan rasa aman dan tenang.

- 2) Kepastian ini penting untuk menarik investor asing maupun domestik, yang selama ini menuntut jaminan atas investasi mereka di proyek-proyek besar seperti IKN.³⁶

6. Kontribusi terhadap Ekonomi dan Lapangan Kerja

- 1) Investasi yang masuk melalui skema HGU diharapkan dapat menciptakan lapangan kerja baru, meningkatkan pertumbuhan ekonomi, dan menstimulasi pengembangan kawasan ekonomi khusus di sekitar IKN.

- 2) Hal ini juga mendukung visi pemerintah untuk pemerataan ekonomi dan pengembangan wilayah di luar Pulau Jawa.

Pemberian Hak Guna Usaha (HGU) bagi investor asing di Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara sangat penting untuk menarik investasi besar-besaran yang diperlukan dalam pembangunan kota baru ini. Berdasarkan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 75 Tahun 2024, investor dapat memperoleh HGU hingga 95 tahun, yang dapat diperpanjang menjadi dua siklus, sehingga totalnya mencapai 190 tahun. Kebijakan ini memberikan kepastian hukum dan keleluasaan bagi investor untuk mengelola lahan dalam jangka panjang, yang merupakan faktor kunci dalam menarik minat mereka untuk berinvestasi di wilayah baru seperti IKN. Namun kebijakan ini juga menuai kritik dari beberapa pihak yang menganggap durasi hingga 190 tahun terlalu panjang dan berpotensi menimbulkan ketimpangan pengelolaan lahan di

³² Harun Badriyah, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Yogyakarta : Penerbit Pustaka Yustisia, 2013. Hlm. 26.

³³ <https://www.tempo.co/ekonomi/konsesi-hgu-nyaris-2-abad-untuk-investor-ikn-berikut-tanggapan-berbagai-pihak--40059>, diakses pada 12 mei 2025 pukul 16.00 Wita.

³⁴ <https://ikn.go.id/pemerintah-sampaikan-insentif-dan-kepastian-berinvestasi-di-ikn>, diakses pada 12 mei 2025 pukul 16.30 Wita

³⁶ <https://www.cnbcindonesia.com/news/20240716132826-4-555012/ini-alasan-jokowi-beri-investor-ikn-hgu-190-tahun>, diakses pada senin 12 mei 2025, pukul 16.20 Wita.

masa depan.³⁷ Meskipun demikian, pemerintah menilai langkah ini sebagai strategi penting untuk memastikan keberhasilan pembangunan IKN sebagai pusat administrasi dan ekonomi baru Indonesia.

Izin HGU memberikan kepastian hukum dan keleluasaan bagi investor untuk mengelola lahan di IKN dalam jangka panjang. Hal ini penting untuk membangun bisnis yang berkelanjutan dan menarik investor asing untuk berinvestasi di IKN. Investor memiliki kepastian hukum atas lahan yang mereka kelola, sehingga mereka dapat berinvestasi dengan tenang dan fokus pada pengembangan bisnis serta izin HGU dapat mempercepat pembangunan IKN, karena investor dapat segera memulai pembangunan proyek mereka setelah mendapatkan izin HGU. Ketua Umum Kadin Indonesia, Arsjad Rasjid mengatakan aturan HGU ini akan berdampak pada perbaikan posisi investasi IKN yang saat ini menemui banyak persoalan dan pihaknya berharap pengembangan ekonomi di IKN dapat terjadi dengan baik.

Pemberian izin HGU kepada investor IKN merupakan langkah strategis untuk mendorong pertumbuhan dan pengembangan ekonomi bangsa. Dengan kepastian hukum dan keleluasaan yang diberikan, diharapkan investor dapat berinvestasi dengan tenang dan fokus pada pengembangan bisnis mereka di IKN. Hal ini akan menciptakan lapangan kerja baru, meningkatkan infrastruktur, dan memajukan berbagai sektor ekonomi.

Tujuan Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023, PP Nomor 29 Tahun 2024, Serta Perpres Nomor 75 Tahun 2024 :

1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (IKN) :

1. Memperkuat landasan hukum pembangunan dan pemindahan Ibu Kota Negara dari Jakarta ke Nusantara di Kalimantan Timur.
2. Menyesuaikan dan menyempurnakan beberapa ketentuan dalam UU No. 3 Tahun 2022, terutama terkait:
 - Kelembagaan Otorita IKN
 - Kewenangan khusus yang dimiliki Otorita IKN
 - Pendanaan, pertanahan, dan tata ruang
 - Keterlibatan investor dan skema pembiayaan non-APBN.³⁸

2. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 29 Tahun 2024

1. Merupakan aturan pelaksana dari UU No. 21 Tahun 2023 tentang IKN.
2. Menjabarkan teknis implementasi, seperti:
 - Tata ruang dan wilayah di IKN
 - Pengaturan hak atas tanah dan pembangunan infrastruktur
 - Mekanisme kerja Otorita IKN dengan kementerian/lembaga lain
 - Pengaturan transisi dari Jakarta ke IKN Nusantara

3. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 75 Tahun 2024

1. Menetapkan kebijakan strategis atau program operasional pembangunan IKN.
2. Dan Juga mengatur tentang:
 - Struktur organisasi Otorita IKN
 - Pembentukan badan pelaksana teknis tertentu
 - Strategi percepatan pembangunan tahap tertentu di IKN
 - Sinergi antara Otorita IKN dan kementerian, swasta, atau mitra asing

Ibu Kota Nusantara memiliki visi sebagai kota dunia untuk semua yang dibangun dan dikelola dengan tujuan untuk: 1) menjadi kota berkelanjutan di dunia; 2) sebagai penggerak ekonomi Indonesia di masa depan; dan 3) menjadi simbol identitas nasional yang merepresentasikan keberagaman bangsa Indonesia, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ibu Kota Nusantara berfungsi sebagai Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menjadi tempat penyelenggaraan kegiatan pemerintahan pusat, serta tempat kedudukan perwakilan negara asing dan perwakilan organisasi/lembaga internasional.

Ketiga peraturan ini saling berkaitan dan memiliki tujuan bersama dalam mewujudkan pemindahan dan pembangunan Ibu Kota Negara Nusantara secara terencana, legal, efisien, dan berkelanjutan, dengan melibatkan pembiayaan campuran dan pengaturan kelembagaan khusus melalui Otorita IKN.³⁹

Pemberian Izin HGU dapat memfasilitasi pembentukan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) di sekitar Ibu Kota Nusantara, yang merupakan kawasan yang diatur secara khusus untuk mendorong investasi, ekspor, dan menciptakan lapangan kerja. KEK ini dapat menjadi model pengembangan ekonomi baru yang dapat diadopsi

³⁷ Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 Tentang Percepatan Pembangunan IKN

³⁸<https://peraturan.bpk.go.id/Details/198400/uu-no-3-tahun-2022>, diakses pada 15 mei 2025 pukul 08.48 wita

³⁹ Ibid

di wilayah lain di Indonesia. Meskipun ada beberapa tantangan yang perlu dihadapi, namun dengan kerja sama dan solusi yang tepat, izin HGU dapat menjadi terobosan untuk membangun IKN yang maju dan sejahtera, sehingga dapat memberikan manfaat bagi seluruh rakyat Indonesia.⁴⁰

B. Dampak Bagi Masyarakat Terhadap Pemberian Hak Guna Usaha (HGU) Kepada Investor Asing di Ibu Kota Nusantara

1. Dampak Positif Terhadap Masyarakat :

- 1) Peningkatan Ekonomi Lokal : Kehadiran IKN memberi masyarakat lokal kesempatan untuk memulai bisnis baru seperti dagang, penginapan, dan homestay, yang meningkatkan pendapatan masyarakat.
- 2) Pendapatan yang Meningkat: Pelaku usaha lokal mengalami peningkatan pendapatan yang signifikan sebagai hasil dari proyek-proyek yang terkait dengan HGU. Sebagai contoh, setelah IKN mulai beroperasi, beberapa pelaku usaha melaporkan bahwa pendapatan mereka meningkat dua kali lipat.
- 3) Pengembangan Infrastruktur Lokal : HGU seringkali disertai dengan pengembangan infrastruktur seperti jalan dan fasilitas umum lainnya. Ini tidak hanya meningkatkan aksesibilitas tetapi juga kualitas hidup masyarakat setempat.
- 4) Stabilitas Hukum dan Investasi: Jika HGU diberikan dalam jangka waktu yang lama, investor akan memiliki kepastian hukum, yang dapat menarik investasi baru ke daerah tersebut. Ini mempercepat pertumbuhan pertanian dan perkebunan dan meningkatkan produksi pangan. Secara keseluruhan, meskipun pemberian HGU memiliki tantangan dan kemungkinan konflik, manfaat yang dirasakan masyarakat lokal sangat besar. Hak-hak ini meningkatkan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat.
- 5) Pemberdayaan dan Pelatihan bagi Masyarakat : Otorita IKN memulai program pelatihan masyarakat untuk meningkatkan keterampilan dan peluang kerja. Keterlibatan Budaya: Otorita IKN berusaha untuk mempertahankan dan melibatkan budaya lokal dalam setiap kegiatan. Masyarakat lokal, termasuk penggiat budaya, diundang untuk berpartisipasi dalam acara-acara resmi, yang juga membantu melestarikan

tradisi dan budaya setempat. Peningkatan keterampilan tenaga kerja merupakan faktor kunci dalam pemberdayaan masyarakat dalam sektor industri di Ibu Kota Negara (IKN). Melalui program pelatihan dan pengembangan keterampilan, masyarakat dapat meningkatkan kapasitas mereka untuk berpartisipasi dalam industri yang berkembang di IKN.

6) Kemitraan dengan Usaha Kecil dan Menengah (UKM) :

Kemitraan dengan Usaha Kecil dan Menengah (UKM) memiliki peran penting dalam pemberdayaan masyarakat dalam sektor industri di IKN (Yaqin et al., 2022). UKM adalah sumber potensi ekonomi lokal yang dapat mendukung pertumbuhan industri dan memberikan manfaat bagi masyarakat setempat.⁴¹

7) Pengelolaan Sumber Daya Alam Berkelanjutan :

Salah satu tantangan utama dalam tata kelola IKN adalah pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan. Pengelolaan lingkungan dan keberlanjutan yang menjaga ketersediaan sumber daya alam dan mengurangi dampak negatif terhadap ekosistem.

8) Peningkatan Akses Layanan Publik dan Sosial : Beberapa investor, sebagai bagian dari tanggung jawab sosial perusahaan (CSR), berkontribusi pada pembangunan fasilitas pendidikan, kesehatan, dan sosial. Masyarakat bisa mendapatkan manfaat langsung dari fasilitas tersebut.

9) Peluang Kerja dan Pengurangan Pengangguran :

Investasi asing membuka banyak lapangan kerja baru, terutama di sektor konstruksi, pertanian modern, industri, hingga jasa. Masyarakat lokal memiliki kesempatan untuk bekerja di proyek-proyek yang dikembangkan oleh investor asing, baik sebagai tenaga kasar maupun terampil.

10) Modernisasi Pertanian atau Lahan :

Jika HGU digunakan untuk kegiatan agroindustri modern, masyarakat dapat belajar sistem pertanian terpadu, efisien, dan berbasis teknologi. Hal ini mendorong peralihan dari pertanian tradisional ke pertanian yang lebih produktif dan menguntungkan.

1. Dampak Positif bagi Investor Asing di Ibu Kota Nusantara :

1) Kepastian Hukum dan Kepemilikan Aset

⁴⁰ <https://mediadayak.id/izin-hgu-kepada-investor-ikn-terobosan-untuk-tumbuh-kembangkan-perekonomian-bangsa/>, diakses pada 12 mei 2025 pukul 17.00 Wita.

⁴¹ Purba Orinton, Dkk, *Dasar Hukum & Analisis Tata Kelola Ibu Kota Negara Dari Berbagai Bidang*, Kota Jambi : PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023, hlm. 56

1. UU No. 21 Tahun 2023 dan peraturan turunannya memberikan dasar hukum yang jelas bagi penggunaan tanah di IKN, termasuk oleh investor asing.
2. Investor asing dapat memperoleh izin HGU dengan jangka waktu panjang (misalnya hingga 95 tahun, tergantung sektor), yang menciptakan rasa aman dan kepastian untuk berinvestasi.
- 2) Pemerintah memberikan kemudahan perizinan melalui **OSS** (Online Single Submission) dan layanan satu pintu oleh Otorita IKN.
 1. Investor asing yang melakukan HGU dapat menikmati:
 - Insentif pajak (tax holiday/tax allowance)
 - Bebas bea masuk atas barang modal dan bahan baku tertentu
 - Kemudahan kepabeanan dan cukai
 - Insentif PPN dan PPh sesuai sektor investasi
- 3) Potensi Kenaikan Nilai Lahan dan Investasi
 1. Investasi jangka panjang di kawasan yang sedang berkembang seperti IKN berpotensi memberikan capital gain yang tinggi.
 2. Peningkatan infrastruktur dan fokus pemerintah membuat nilai tanah dan properti terus meningkat.
- 4) Dukungan Infrastruktur Lengkap
 1. Pemerintah membangun infrastruktur besar-besaran (jalan, listrik, air, pelabuhan, bandara) yang mengurangi biaya logistik dan mendukung keberlanjutan bisnis.
 2. IKN didesain sebagai kota pintar dan hijau, menarik minat investor di sektor teknologi, energi, dan properti berkelanjutan.
5. Akses ke Pasar Pemerintah dan Proyek Strategis
 1. Investor asing yang memiliki HGU di IKN juga berpotensi: Terlibat dalam proyek pemerintah (sebagai mitra KPBU/PPP)
 2. Menyediakan layanan atau infrastruktur pendukung kota
 3. membangun kawasan industri, pendidikan, kesehatan, dll.⁴²

Dampak Sosial dari Perpindahan IKN lebih menekankan hubungan budaya antara masyarakat

kota dan desa, bukan sebaliknya. Berkaitan dengan masyarakat kota yang akan pindah ke Kalimantan, masyarakat lokal akan sangat membantu sehingga tidak ada konflik baru karena perubahan struktur masyarakat. Kita tahu bahwa masyarakat kota lebih mengutamakan gaya hidup daripada masyarakat lokal yang erat terkait dan tetap berpegang teguh pada budaya leluhurnya⁴³

Ditinjau dari Dampak Ekonomi Dari Pemindahan IKN tentu berkaitan erat dengan bagaimana dampak kedepannya dari segi perekonomian Indonesia. Pemindahan IKN dikaitkan dengan pemerataan pembangunan ekonomi agar tidak tersentri pada pulau jawa sehingga ada daya saing dari semua pulau yang berada di Indonesia. Pendanaan IKN yang sudah disampaikan Oleh Menteri Keuangan (Menkeu) membutuhkan daya mencapai 466 Triliun Rupiah yang dibagi Menjadi 3 sumber yaitu Rp89,4 triliun (19,2%) melalui APBN, Rp253,4 triliun (54,4%) melalui Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU). Skema KPBU memiliki porsi yang besar dalam mendanai pemindahan pusat pemerintahan yakni sebesar 54,6% dari total pembiayaan pemindahan ibu kota. Sedangkan sisanya yakni Rp. 123,2 Triliun atau senilai 26,4% dari pendanaan swasta. Pemindahan IKN dikaitkan erat dengan kepentingan investor swasta baik investor asing maupun investor dalam negeri. Sejatinya perpindahan Ibukota ini justru memberikan banyak sekali investor yang membeli tanah-tanah di Kalimantan karena merupakan lokasi strategis untuk investasi. Namun pembiayaan menarik investor merupakan dampak positif bagi pembangunan nasional. Dampak positif investasi itu sendiri adalah menciptakan lapangan kerja, perkembangan teknologi, infrastruktur, dan menambah devisa Negara. Oleh sebab itu, dalam aspek ekonomi harus dibuat skema yang jelas, efektif, dan efisiensi sehingga dalam pembangunan IKN dapat berkelanjutan dan membawa Indonesia yang lebih baik kedepannya (Yani, 2020).⁴⁴

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pemberian HGU di IKN diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, serta peraturan turunannya, seperti Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2023 tentang Perolehan Tanah di IKN. Investor asing tidak dapat memiliki

⁴² Ibid

⁴³ Pradana, K. M., Samsudin, F., & Prakoso, B. (2023). Politik Hukum Investasi Dalam Pembangunan Ibu Kota Baru Ditinjau Dari Undang-Undang No 3

Tahun 2022. *Jurnal Cakrawala Ilmiah*, 3(4), 1139-1150

⁴⁴ Ibid

tanah, tetapi dapat memperoleh hak atas tanah seperti HGU, Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Investor asing dapat memperoleh HGU dengan jangka waktu 95 tahun. Jangka waktu ini lebih panjang dari ketentuan umum di luar IKN, sebagai bentuk insentif investasi. Investor asing harus membentuk badan hukum di Indonesia (misalnya PT PMA) untuk memperoleh HGU. Proses pengajuan HGU dilakukan melalui OIKN, yang memiliki kewenangan penuh atas pengelolaan dan pemberian hak atas tanah di wilayah IKN. Tujuan Pengaturan Khusus: Pengaturan ini bertujuan untuk menarik investasi asing secara masif ke IKN, dengan memberikan jaminan hukum, kepastian jangka panjang, dan kemudahan berusaha, sekaligus menjaga kedaulatan negara atas tanah.

2. Investor asing mendapatkan kepastian hukum dengan jangka waktu HGU hingga 95 tahun, memberikan rasa aman untuk investasi jangka panjang. Skema HGU yang fleksibel dan insentif di wilayah IKN memperkuat posisi Indonesia sebagai tujuan investasi strategis, khususnya dalam pembangunan kota hijau dan cerdas. Investor dapat terlibat langsung dalam pembangunan infrastruktur dan fasilitas strategis di IKN, membuka peluang bisnis besar dalam berbagai sektor (perumahan, energi, transportasi, dan lain-lain). Masuknya investor asing berpotensi memberikan dampak dalam menciptakan lapangan kerja baru bagi masyarakat dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal, khususnya bagi warga di sekitar IKN.

B. SARAN

- A. Pemerintah harus memastikan bahwa regulasi mengenai HGU jelas dan transparan, termasuk kriteria yang harus dipenuhi oleh investor untuk mendapatkan HGU. Hal ini penting untuk mencegah penyalahgunaan dan memastikan bahwa hak-hak masyarakat lokal dilindungi. Investor asing wajib menjalin kemitraan dengan badan usaha milik negara (BUMN), badan usaha milik daerah (BUMD), atau perusahaan swasta nasional sebagai bentuk sinergi dan transfer manfaat kepada pihak domestik. Kemitraan ini harus bersifat strategis dan berkeadilan.
- B. Mengimplementasikan sistem evaluasi berkala terhadap penggunaan lahan yang diberikan HGU. Evaluasi ini harus mencakup penilaian dampak sosial dan lingkungan, serta kepatuhan investor terhadap peraturan yang ada serta mendorong investor untuk berinvestasi

dalam proyek-proyek yang tidak hanya menguntungkan secara ekonomi tetapi juga berkelanjutan secara lingkungan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Mandar Maju, 1998
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2004
- Gautama Sudargo dan Ellyda T. Soetiano, *Komentar Atas Peraturan Perunaren Undang Undang Pokok Agraria (1996) tentang Hak Cuna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Tanggungan Rumah Tinggal untuk Orang Asing dan Rumah Susun*, Car Aditya Bandung, 1997
- Harsono Boedi, *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan, 1994
- Badriyah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Yogyakarta : Penerbit Pustaka Yustisia, 2013
- Hendrik Budi Untung, *Hukum Investasi*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010)
- HS Salim, Sutrisno Budi, *Hukum Investasi di Indonesia*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2012
- Kaawoan E. Johannis, *Hukum dan Politik Agraria*, Manado : Unsrat Press, 2020
- Khoidin M, *Hukum Penanaman Modal*, Yogyakarta : Laksbang Justitia, 2019
- Maiyestati, *Hukum Agraria*, Januari : LPPM Universitas Bung Hatta, 2023
- Mira Novana Ardani, "Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha Guna Mencegah Tanah Menjadi Terlantar", Gema Keadilan 8, no. 1 (2021)
- Nurhidayati, dkk, *Bunga Rampai Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara*, Banten : Politeknik Keuangan Negara STAN, 2022
- Purba Orinton, Dkk, *Dasar Hukum & Analisis Tata Kelola Ibu Kota Negara Dari Berbagai Bidang*, Kota Jambi : PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023
- Rahma Mas, *Hukum Investasi*, Jakarta Timur : Kencana, 2020
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*. Jakarta: KENCANA PERNADAMEDIA Group. Schlager, E., & Otsrom, E.(1992). Property-Rights Regimes and Natural Resources: A

- Conceptual Analysis. Land Economics, 68(3)
- Zumrokhatun Siti, Darda Syahrizal, *Undang-undang Agraria dan Implikasinya*, (Jakarta Timur : Dunia Cerdas, 2014)
- St. Paul Minn, *Black's Law Dictionary*, 1983, West Publishing Co, dalam Boedi Harsono Hukum Agraria
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta. 2009)
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika, 2017
- Syuryan, *Hukum Agraria*, (Padang, Sumatera Barat : CV. Gita Lentera, 2023)
- Yazid Fadhil, Dewi Trisna Ayu, *Pengantar Hukum Agraria*, Medan : Undhar Press, Medan, 2020
- JURNAL**
- Aditya Khrisna Murti, Nawang Wulan, and Andre Bagus Saputra, “*Problematika Konflik Norma Penerapan Jangka Waktu Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara*,” Prosiding Seminar Hukum Aktual Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2023
- Angelica, B. (2023). *Analisis Perlindungan Hukum bagi Investor Asing atas Penggunaan Tanah di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal dan Peraturan Dasar Pokok Agraria*. Mutiara: Multidiciplinary Scientifict Journal, 1(8)
- Ayuningtyas, dkk, "Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha Di Ibu Kota Negara." UNES Law Review 6, no. 4 (2024)
- Cahyono, J. (2023). *Perpanjangan dan Pembaruan Hak Atas Tanah Bagi Investor di Ibu Kota Nusantara*. Jurnal Magister Hukum ARGUMENTUM, 9(2)
- Fernando, A., & Indiraharti, N. S. (2024). *Tinjauan Mengenai Kepastian Dan Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Dalam Pembangunan Ibu Kota Nusantara: An Overview Of Certainty And Legal Protection For Business Actors In The Development Of The Capital City Nusantara*. LEX PHAENOMENON, 1(1)
- Herida, I. (2024). *Kebijakan Hak Guna Usaha 95 Tahun Di Ibu Kota Negara Terhadap Prinsip-Prinsip Agraria Dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960*. Journal Of Normative Legal Research, 1(1)
- Kurniawan, F. (2025). *Konflik Agraria Dalam Pembangunan Ibu Kota Negara: Analisis Hak Guna Usaha Dan Perlindungan Hak Masyarakat Adat*. Journal Of Science And Social Research, 8(1)
- Lapasian, Y. O. (2023). *Kajian Yuridis Tentang Tugas Pemerintah Memfasilitasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal*. LEX ADMINISTRATUM, 12(1).
- Mira Novana Ardani, “*Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha Guna Mencegah Tanah Menjadi Terlantar*”, Gema Keadilan 8, no. 1 (2021)
- Mursil Mursil, “*Jaminan Kepastian Hukum Pemberian Perpanjangan Hak Guna Usaha*,” Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum 8, no. 1 (2014)
- Najwa Tasya, Perspektif Pembangunan Berkelanjutan Berwawasan Lingkungan “*Kebijakan Pemindahan Ibu Kota Nusantara (IKN)*,” Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law 1, no. 1 (2024)
- Noviriska1, Dwi Atmoko2, *Peran Investor Asing Bagi Perkembangan Ekonomi Indonesia Dalam Perspektif Hukum Positif*, Rio Law Jurnal, Vol. 5 No. 1, 2024
- Parihah, V. S. (2022). *Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Hak Guna Usaha dalam Penertiban Tanah Terlantar*. Administrative Law and Governance Journal, 5(3)
- Pradana, K. M., Samsudin, F., & Prakoso, B. (2023). *Politik Hukum Investasi Dalam Pembangunan Ibu Kota Baru Ditinjau Dari Undang-Undang No 3 Tahun 2022*. Jurnal Cakrawala Ilmiah, 3(4)
- Reffy Prayoga, “*Kepastian Hukum Pemberian Hak Guna Usaha Bagi Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing Berkaitan Pelaksanaan Investasi Perkebunan Dalam Rangka Pemanfaatan Hutan*,” Journal of Comprehensive Science (JCS) 2, no. 2 (2023)
- Setiagama, A. (2024). *Pengaruh Teknologi Terhadap Kepastian Hukum Untuk Menjamin Kepercayaan Investor Di Indonesia*. Jurnal Darma Agung, 32(4)
- Wahyuningsih, A. (2022). *Pencegahan Konflik Agraria dalam Proses Pembangunan Ibu Kota Negara: Pengadaan Tanah Berkeadilan*. Lex Renaissance, 7(4)
- PERATURAN/UU**
- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang
Ibu Kota Negara

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang
Pernanaman Modal

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024
Tentang Pemberian Perizinan Berusaha,
Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas
Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di
IKN

Perpres Nomor 75 Tahun 2024 Tentang Percepatan
Pembangunan Ibu Kota Nusantara.

