J-CEKI : Jurnal Cendekia Ilmiah
Vol.4, No.3, April 2025

Aspek Keadilan dalam Hak Guna Usaha dalam Atas Tanah di Ibu Kota Nusantara Setelah Terbitnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara

M. Averyl Dhiya Ulhaq[1], Indrati Rini[2]
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama
E-mail: averyldhiya11@gmail.com

Article History:
Received: 10 Februari 2025
Revised: 19 Maret 2025
Accepted: 26 Maret 2025

Keywords: *Justice, Right to Cultivate, Duration.*

Abstract: *This study examines the fairness of granting the Right to Cultivate (HGU) for a duration of up to 190 years following the enactment of Law Number 3/2022 in conjunction with Law Number 21/2023 and Presidential Regulation Number 75/2024. The aim of this research is to analyze the scope of the regulation of the Right to Cultivate within National Agrarian Law and to evaluate whether the control of the Right to Cultivate over land for up to 190 years fulfills the aspect of justice, both from the perspective of agrarian law and the socio-economic viewpoint of the communities surrounding the Capital City of Nusantara. The research method employed is normative legal research using statutory and conceptual approaches, analyzing both primary and secondary legal materials. The findings of this study reveal that the scope of the regulation of the Right to Cultivate within National Agrarian Law consists of the definition, objectives, legal subjects, administrative procedures for granting the Right to Cultivate, the land area eligible for the Right to Cultivate, and the mechanisms for the extension, renewal, or revocation of the Right to Cultivate. Meanwhile, the regulation regarding the Right to Cultivate over land in the Capital City of Nusantara for up to 190 years has the potential to violate the principle of social justice as mandated by the 1945 Constitution and may negatively impact economic equity as well as social and environmental sustainability, as this policy prioritizes the long-term interests of investors over the welfare of the public and the sovereignty of the national economy.*

Kata Kunci: Keadilan, Hak Guna Usaha, Jangka Waktu.

Abstrak: Penelitian ini mengkaji tentang keadilan pemberian Hak Guna Usaha dengan jangka waktu hingga 190 setelah terbitnya UU No.3/2022 jo UU No.21/2023 dan Perpres No.75/2024. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ruang lingkup pengaturan Hak Guna Usaha dalam Hukum Agraria Nasional dan mengevaluasi apakah penguasaan Hak Guna Usaha atas tanah dalam jangka

waktu hingga 190 tahun memenuhi aspek keadilan, baik dari segi hukum agraria maupun perspektif sosial-ekonomi masyarakat di sekitar Ibu Kota Nusantara. Metode penelitiannya menggunakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep, yang dilakukan dengan menganalisis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ruang lingkup pengaturan Hak Guna Usaha dalam Hukum Agraria Nasional terdiri dari pengertian, tujuan, subjek hukum, prosedur administratif dalam pemberian Hak Guna Usaha, luas tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha, dan mekanisme perpanjangan, pembaruan, atau penghapusan Hak Guna Usaha. Sementara itu, pengaturan mengenai Hak Guna Usaha atas tanah di Ibu Kota Nusantara untuk jangka waktu hingga 190 tahun berpotensi melanggar prinsip keadilan sosial yang diamanatkan oleh UUD 1945, dan dapat berdampak negatif terhadap pemerataan ekonomi serta keberlanjutan sosial dan lingkungan, sebab kebijakan ini lebih mengutamakan kepentingan investor jangka panjang daripada kesejahteraan masyarakat dan kedaulatan ekonomi negara.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan permukaan bumi yang menjadi elemen penting dalam kehidupan manusia, yang berfungsi sebagai tempat bermukim, bertani, serta melaksanakan kegiatan ekonomi lainnya. H. Sarwono Hardjowigeno, mengartikan "tanah sebagai kumpulan benda alam di permukaan bumi dalam horison, terdiri dari bahan organik, mineral, air, dan udara, menjadi media tumbuhan."[1] Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No.5/1960), menyatakan bahwa "atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum." Dengan demikian, tanah adalah permukaan bumi yang dapat dikuasai dan dimiliki oleh individu, badan hukum, ataupun kelompok masyarakat, baik secara perorangan maupun bersama-sama.

Merujuk pada Pasal 4 UU No.5/1960, Hukum Agraria tidak mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan mengatur tanah dari segi yuridisnya, yaitu yang berkaitan dengan hak atas tanah sebagai bagian dari permukaan bumi.[2] Hak atas tanah yang diatur dalam UU No.5/1960 hanya mencakup hak untuk menguasai atau memanfaatkan permukaan bumi, bukan termasuk hak atas kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, seperti mineral, minyak, gas, atau bahan

[1] Andi Ibrahim Yunus dkk., *Ilmu Tanah* (Sumatera Barat: Gita Lentera, 2024). hlm. 138.
[2] Mudemar A. Rasyidi, "Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari," *Jurnal Mitra Manajemen* 12, no. 2 (2021), hlm. 54-55, https://doi.org/10.35968/jmm.v12i2.747.

tambang lainnya.[3] Hal ini disebutkan dalam Pasal 8 UU No.5/1960, yakni pengambilan atau pemanfaatan kekayaan alam yang ada di dalam tubuh bumi, air, dan ruang angkasa memerlukan aturan khusus. Dalam Penjelasan Pasal 8 UU No.5/196, ditegaskan bahwa meskipun seseorang atau badan hukum dapat memiliki hak atas tanah, hak tersebut tidak otomatis mencakup hak untuk mengeksploitasi atau mengelola kekayaan alam yang ada di bawah tanah, air, atau ruang angkasa. Oleh karena itu, untuk pemanfaatan kekayaan alam tersebut, dibutuhkan peraturan atau izin yang berbeda, karena pengelolaannya diatur dalam ketentuan hukum yang terpisah dari hak atas tanah.

Pasal 16 ayat (1) UU No.5/1960 mengatur bahwa hak atas tanah terbagi dalam beberapa jenis hak, antara lain: hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lain yang ditentukan dengan Undang-Undang. Pembagian hak atas tanah ini bertujuan untuk memastikan pengelolaan dan pemanfaatan tanah secara adil, efisien, dan berkelanjutan, serta mendukung pencapaian tujuan pembangunan nasional yang lebih luas, yakni kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Masing-masing jenis hak atas tanah ini memiliki ciri khas dan peraturan yang berbeda dalam hal penguasaan, penggunaan, serta tujuan pemanfaatannya. Pembedaan hak-hak atas tanah ini memastikan bahwa tanah digunakan sesuai dengan kepentingan sosial, ekonomi, dan lingkungan yang berkelanjutan. Dengan demikian, setiap jenis hak memiliki peruntukannya masing-masing, yang dirancang untuk mendukung stabilitas sosial, keadilan dalam pemanfaatan sumber daya alam, dan kemajuan pembangunan ekonomi, sambil menjaga kelestarian tanah sebagai warisan untuk generasi yang akan datang.[4]

Sebagai salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UU No.5/1960, Hak Guna Usaha ialah hak untuk mengusahakan tanah negara yang diberikan kepada perorangan atau perusahaan untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 ayat (1) UU No.5/1960. Menurut Pasal 29 UU No.5/1960, jangka waktu Hak Guna Usaha adalah 25 tahun, untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan jangka waktu kepemilikan Hak Guna Usaha selama 35 tahun dan dapat diperpanjang kembali selama 25 tahun. Sementara itu, Pasal 8 PP No.40/1996 mengatur bahwa jangka waktu Hak Guna Usaha adalah 35 tahun, dapat diperpanjang paling lama 25 tahun, dan diperbaharuan untuk waktu paling lama 35 tahun.

Namun, dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara (selanjutnya disebut UU No.3/2022 jo UU No. 21/2023), terjadi perubahan besar dalam pemberian Hak Guna Usaha yang jauh lebih panjang, yaitu hingga 95 tahun untuk satu siklus pertama dan dapat diperpanjang untuk siklus kedua dengan durasi yang sama. Ketentuan ini turut dipertegas dalam Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Perencanaan Pembangunan Ibu Kota Negara (selanjutnya disebut Perpres No.75/2024). Dengan demikian, dapat diketahui bahwa kedua ketentuan ini mengatur bahwa pemberian Hak Guna Usaha dilaksanakan selama 190 tahun. Tujuan pemberian Hak Guna Usaha untuk jangka waktu yang lama ialah untuk menarik para investor baik dari dalam maupun luar negeri agar berinvestasi pada Ibu Kota Nusantara. Ketentuan ini, meskipun bertujuan untuk menarik investasi dan mempercepat pembangunan, bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar dalam UU No.5/1960, khususnya yang berkaitan dengan jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 29 UU No.5/1960, yang membatasi pemberian

[3] Ibid.
[4] Indah Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)," *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2020), https://doi.org/10.35968/jmm.v9i1.492.

Hak Guna Usaha hanya untuk jangka waktu maksimal 25 tahun, namun untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan jangka waktu kepemilikan Hak Guna Usaha selama dengan kemungkinan perpanjangan selama 25 tahun setelah evaluasi.

Perubahan besar dalam ketentuan Hak Guna Usaha di Ibu Kota Nusantara ini menimbulkan pertanyaan hukum yang mendalam mengenai relevansi dan kesesuaian regulasi tersebut dengan cita-cita pembangunan negara yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menegaskan bahwa "bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Pemberian Hak Guna Usaha yang sangat lama hingga 190 tahun kepada investor, baik domestik maupun asing, berpotensi bertentangan dengan prinsip ini, karena kebijakan ini bisa mengarah pada penguasaan tanah oleh pihak-pihak yang tidak terikat langsung dengan Indonesia. Hal ini dapat mengurangi manfaat langsung bagi rakyat Indonesia, terutama dalam hal kemakmuran dan pemerataan kesejahteraan.

Pemberian Hak Guna Usaha dalam jangka waktu yang sangat panjang berpotensi menimbulkan ketimpangan sosial. Dengan penguasaan tanah yang terpusat di tangan investor besar, baik domestik maupun asing, masyarakat lokal, khususnya masyarakat adat, berisiko kehilangan akses terhadap tanah yang seharusnya menjadi sumber kehidupan mereka. Ini berpotensi menciptakan ketidakadilan sosial, dimana hanya segelintir pihak yang menikmati manfaat dari tanah yang seharusnya dikelola untuk kemakmuran rakyat secara lebih merata. Selain itu, Jangka waktu yang sangat panjang juga membuka peluang terjadinya *capital flight*, dimana investor dapat menarik kembali aset dan modal mereka setelah periode tertentu tanpa memberikan kontribusi yang berkelanjutan bagi perekonomian Indonesia. Hal ini akan mengurangi dampak positif jangka panjang dari investasi tersebut bagi rakyat Indonesia, serta merugikan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan.

Selain itu, pemberian Hak Guna Usaha yang sangat lama kepada investor asing bertentangan dengan prinsip reforma agraria. Reforma agraria berfokus pada pemberian akses kepada rakyat Indonesia, khususnya masyarakat yang tidak memiliki tanah, agar mereka dapat mengusahakan dan memanfaatkan tanah untuk meningkatkan kesejahteraan mereka. Dengan memberikan Hak Guna Usaha yang sangat lama kepada investor, kebijakan ini berisiko mengurangi peluang masyarakat lokal untuk menguasai dan mengelola tanah mereka sendiri, yang pada akhirnya bisa menghambat pemerataan kesejahteraan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa terjadi konflik norma antara UU No.3/2022 jo UU No.21/2023 maupun Perpres No.75/2024 dengan Undnag-undang Nomor. 5/1960 terkait perolehan Jangka Waktu Hak Guna Usaha. Sehingga penulis tertarik untuk meneliti dan mendalami atas kasus tersebut, dengan judul penelitian yaitu "Aspek Keadilan Dalam Hak Guna Usaha Dalam Atas Tanah Di Ibu Kota Nusantara Setelah Terbitnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Atas Perubahan Undang-Undang No. 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara."

METODE

Penelitian yang digunakan merupakan penelitian hukum normatif, dengan memakai metode pendekatan berupa pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Penelitian ini akan mengantarkan penulis untuk melaksanakan kajian kepustakaan dengan melakukan pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Yang termasuk bahan hukum primer adalah putusan hakim dan peraturan perundang-undangan, sementara bahan hukum sekunder terdiri dari buku dan jurnal hukum.[5]

[5] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2013). hlm. 181

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ruang Lingkup Pengaturan Hak Guna Usaha Dalam Hukum Agraria Nasional

Hukum agraria nasional di Indonesia mencakup berbagai aturan yang mengatur tentang pemilikan, penggunaan, dan pengelolaan tanah serta sumber daya alam lainnya. Dalam konteks ini, terdapat berbagai jenis hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No.5/1960). Oleh karenanya, terbitnya UU No.5/1960 mengakibatkan lahirnya Hak Guna Usaha sebagai suatu bentuk hak baru atas tanah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern. Hak Guna Usaha diberikan oleh negara berdasarkan penetapan pemerintah terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan diperuntukkan bagi kepentingan usaha pertanian, perikanan, dan kegiatan lainnya yang mendukung perekonomian.[6] Hal ini sejalan dengan pengertian Hak Guna Usaha yang terdapat dalam Pasal 28 ayat (1) UU No.5/1960, yang menyatakan bahwa "Hak Guna Usaha sebagai hak untuk mengusahakan tanah negara yang diberikan kepada perorangan atau perusahaan untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan."

Berdasarkan pengertian Hak Guna Usaha dalam Pasal 28 ayat (1) UU No.5/1960, maka diketahui bahwa Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan di atas tanah negara. Namun demikian, tidak seluruh tanah negara dapat menjadi objek Hak Guna Usaha, melainkan terdapat pengecualian tertentu, seperti tanah yang telah menjadi perkampungan rakyat, tanah yang sudah diusahakan secara menetap oleh masyarakat, serta tanah yang dibutuhkan untuk kepentingan pemerintah.[7] Lebih lanjut, menurut Pasal 28 ayat (2) UU No.5/1960, luas tanah yang dapat diberikan sebagai Hak Guna Usaha memiliki ketentuan tertentu. Luas minimal yang dapat diberikan adalah lima hektar, sementara luas maksimumnya adalah dua puluh lima hektar. Apabila luas tanah melebihi dua puluh lima hektar, maka pemberian Hak Guna Usaha tersebut harus disertai dengan investasi modal yang layak serta penerapan teknik perusahaan yang sesuai dengan perkembangan zaman.

Dalam praktiknya, Hak Guna Usaha juga dapat diberikan di atas tanah yang sudah memiliki status hak, seperti hak milik atau hak lainnya. Apabila hal ini terjadi, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak sebelumnya dengan pemberian ganti rugi kepada pemegang hak tersebut.[8] Proses ini diperlukan agar status hak atas tanah yang digunakan untuk Hak Guna Usaha jelas dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, apabila di atas tanah yang akan diberikan Hak Guna Usaha terdapat tanaman maupun bangunan milik pihak lain berdasarkan alas hak yang sah, maka pemilik diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.[9]

Hak Guna Usaha adalah hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subjek hukum, baik perorangan maupun badan hukum, yang diberikan untuk jangka waktu tertentu dan dengan tujuan yang spesifik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.[10] Hal ini diatur dalam Pasal 30 ayat (1) UU No.5/1960, yang menyatakan bahwa "subjek hukum yang berhak atas Hak Guna Usaha adalah warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia."

---

[6] Tri Retno Ayuningtyas dkk., "Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha Di Ibu Kota Negara," *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024), hlm. 11770, https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.2149.

[7] Farida Patittingi dkk., "Konsistensi Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja," *Pleno Jure* 11, no. 2 (2022), hlm. 5, https://doi.org/10.37541/plenojure.v11i2.761.

[8] Ayuningtyas dkk., "Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha Di Ibu Kota Negara."

[9] Aisyah Syafa Carolina, Teza Salih Mauludin, dan Meiza Hafilda, "Menakar Ukuran Ideal Pembatasan Hak Guna Usaha (HGU) untuk Badan Hukum sebagai Upaya Mengatasi Ketimpangan Penguasaan Lahan Perkebunan Kelapa Sawit di Indonesia," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 3, no. 9 (2022), hlm. 719,https://doi.org/10.56370/jhlg.v3i9.306.

[10] Patittingi dkk., "Konsistensi Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja."

Pada dasarnya, warga negara Indonesia memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Namun, tidak semua warga negara Indonesia cakap hukum.[11] Seorang warga negara Indonesia dianggap cakap hukum apabila telah berusia 21 tahun (telah dewasa) dan tidak berada di bawah pengampuan. Oleh karena itu, hanya warga negara Indonesia yang memenuhi syarat cakap hukum yang dapat menjadi subjek hukum dalam konteks pemberian Hak Guna Usaha. Sementara itu, badan hukum merupakan subjek hukum dalam arti yuridis, karena badan hukum tidak dapat melakukan perbuatan hukum sendiri, melainkan melalui wakil atau pengurus yang bertindak atas nama badan hukum tersebut.[12]

Selanjutnya, jika seseorang atau badan hukum yang memegang Hak Guna Usaha tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, mereka diwajibkan untuk melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam jangka waktu satu tahun. Apabila kewajiban ini tidak dipenuhi dalam waktu yang ditentukan, maka hak tersebut akan hapus dengan sendirinya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.[13] Dengan demikian, pengaturan mengenai subjek hukum yang berhak atas Hak Guna Usaha ini bertujuan untuk menjaga kepastian hukum dan memastikan bahwa hak atas tanah digunakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta mendorong pengelolaan tanah yang lebih efisien dan adil.

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.

Pemberian Hak Guna Usaha dilakukan dalam jangka waktu yang terbatas, yaitu tidak lebih dari 25 tahun. Namun, untuk perusahaan atau badan hukum yang memerlukan waktu lebih lama dalam pengelolaan tanah, jangka waktu Hak Guna Usaha dapat diberikan tidak lebih dari 35

[11] Ida Bagus Kade Wahyu Sudhyatmika dan Putu Gede Arya Sumertha Yasa, "Pengaturan Hak Guna Usaha Terhadap Lahan Perkebunan Di Indonesia," *Jurnal Kertha Desa* 8, no. 10 (2020), hlm. 5, https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/69537.
[12] Gilang Rizki Aji Putra, "Manusia Sebagai Subyek Hukum," *Adalah* 6, no. 1 (2022), hlm. 32 https://doi.org/10.15408/adalah.v6i1.26053.
[13] Ayuningtyas dkk., "Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha Di Ibu Kota Negara."

tahun. Setelah jangka waktu yang ditentukan oleh undang-undang berakhir, perpanjangan Hak Guna Usaha masih dimungkinkan dengan jangka waktu maksimal 25 tahun sesuai dengan Pasal 29 UU No.5/1960. Perpanjangan Hak Guna Usaha ini dapat dilakukan dengan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, antara lain:[14]

a. Tanah yang dimaksud masih diusahakan dengan baik, sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa pemanfaatan tanah harus sesuai dengan tujuan semula dan dilakukan secara produktif, serta tidak ada pelanggaran terhadap penggunaan yang tidak sesuai ketentuan.
b. Pemegang hak harus memenuhi dengan baik syarat-syarat pemberian hak tersebut. Ini mencakup kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh pemegang hak, seperti kewajiban membayar pajak, menjaga kelestarian lingkungan, dan melakukan pengelolaan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
c. Pemegang hak masih memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak. Artinya, baik orang maupun badan hukum harus tetap memenuhi persyaratan hukum yang berlaku, seperti status cakap hukum, dan dalam hal badan hukum, keberadaan serta kelengkapan administrasi hukum.

Permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Usaha harus diajukan paling lambat dua tahun sebelum jangka waktu Hak Guna Usaha yang lama berakhir. Proses ini memberikan kesempatan bagi pemerintah dan pemegang hak untuk melakukan evaluasi atas pemanfaatan tanah yang bersangkutan dan memastikan bahwa tanah tersebut masih dikelola dengan cara yang sesuai dengan prinsip hukum dan tujuan pembangunan.

Setelah jangka waktu Hak Guna Usaha berakhir dan perpanjangan tersebut juga berakhir, maka pembaharuan hak dapat diberikan dengan syarat bahwa pemegang hak tetap memenuhi ketentuan yang berlaku. Perpanjangan maupun pembaharuan Hak Guna Usaha harus dicatat dalam buku tanah dan Kantor Pertanahan. Pembaharuan ataupun perpanjangan Hak Guna Usaha bertujuan untuk memastikan bahwa pemanfaatan tanah terus berlanjut secara optimal, memberikan manfaat ekonomi yang berkelanjutan, serta sejalan dengan tujuan pembangunan yang lebih luas, dengan tetap menjaga kepatuhan terhadap hukum yang berlaku. Dengan adanya mekanisme perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Usaha, aturan ini memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak sekaligus memastikan tanah yang diberikan dalam status Hak Guna Usaha dikelola secara produktif dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku demi kepentingan pembangunan nasional.

Berdasarkan Pasal 34 UU No.5/1960, menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha hapus karena beberapa hal, antara lain:

a. jangka waktunya telah berakhir
b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
c. pemegang haknya melepaskan sebelum jangka waktunya berakhir
d. dicabut untuk kepentingan umum
e. ditelantarkan
f. tanahnya musnah

Selain itu, Hak Guna Usaha juga dapat dihapus apabila pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat yang telah ditentukan atau tidak melepaskan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak.

Penguasaan Hak Guna Usaha Atas Tanah Dalam Jangka Waktu Hingga 190 Memenuhi Aspek Keadilan

[14] Ibid. hlm. 11771.

Upaya pemerintah dalam memperbaiki tata kelola wilayah Ibu Kota Nusantara merupakan bagian dari upaya untuk mewujudkan tujuan bernegara yang tercantum dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), yakni melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan perdamaian abadi dan keadilan sosial. Dalam konteks ini, pengelolaan wilayah Ibu Kota Nusantara tidak hanya menjadi upaya fisik dalam membangun infrastruktur, tetapi juga bagian dari komitmen untuk mewujudkan keadilan sosial dan kesejahteraan yang merata bagi seluruh rakyat Indonesia.

Untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan pembangunan ekonomi nasional yang berkelanjutan, yang berlandaskan prinsip-prinsip demokrasi ekonomi yang diamanatkan oleh UUD 1945.[15] Pasal 33 UUD 1945 dengan tegas mengatur bahwa perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan, dengan sumber daya alam yang dikuasai negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam hal ini, pembangunan Ibu Kota Nusantara sebagai pusat pemerintahan dan ekonomi baru tentu memerlukan investasi dalam jumlah besar untuk mendukung berbagai sektor yang akan mendorong pertumbuhan ekonomi, seperti infrastruktur, industri, dan sektor-sektor lainnya.

Para ahli ekonomi pembangunan, seperti Harrod Domar, berpendapat bahwa salah satu kunci utama dalam peningkatan perekonomian suatu negara adalah peran modal. Modal dipandang sebagai sumber utama pembiayaan ekonomi produktif yang dapat menghasilkan barang dan jasa yang pada gilirannya akan meningkatkan permintaan efektif dalam masyarakat.[16] Dalam konteks pembangunan Ibu Kota Nusantara, modal tersebut sangat diperlukan untuk mewujudkan infrastruktur yang modern dan berkelanjutan, yang akan menjadi fondasi bagi pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkeadilan.

Karena itu, dalam rangka merealisasikan visi Ibu Kota Nusantara sebagai pusat pertumbuhan ekonomi dan pemerintahan yang baru, keberadaan investor, baik domestik maupun asing, menjadi hal yang sangat krusial. Keberadaan investor tidak hanya akan mendukung pembiayaan pembangunan infrastruktur, tetapi juga berperan dalam penciptaan lapangan pekerjaan, peningkatan kualitas sumber daya manusia, serta pengembangan sektor-sektor ekonomi yang dapat mendorong kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, pemerintah perlu memastikan bahwa proses penanaman modal di Ibu Kota Nusantara dapat berjalan dengan lancar, dengan tetap mengedepankan prinsip-prinsip demokrasi ekonomi dan keadilan sosial sebagaimana diamanatkan dalam konstitusi. Dengan demikian, pembangunan Ibu Kota Nusantara bukan sekadar tentang pembangunan fisik, tetapi juga tentang mewujudkan cita-cita kemakmuran dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sebagai respons terhadap kebutuhan ini, diterbitkanlah UU No.3/2022 jo UU No.21/2023, yang bertujuan untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif di Ibu Kota Nusantara. Salah satu aspek penting dalam undang-undang tersebut adalah pengaturan mengenai penguasaan Hak Guna Usaha atas tanah, yang dapat diberikan untuk jangka waktu hingga 190 tahun. Hal ini diatur dalam Pasal 16A ayat (1) UU No.3/2022 jo. UU No.21/2023, yang menyatakan bahwa “Dalam hal HAT yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (7) dalam bentuk hak guna usaha, diberikan untuk jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun melalui 1

[15] Yeremia Orlando Lapasian, “Kajian Yuridis Tentang Tugas Pemerintah Memfasilitasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal,” *Lex Administratum* 12, no. 1 (2023), https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/52723.
[16] Marthen Arie, *Hukum Penanaman Modal Asing* (Sulawesi Selatan: Nas Media Pustaka, 2022), hlm. 7.

(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." Dimana pemberian jangka waktu Hak Guna Usaha untuk satu kali siklus dilaksanakan dengan tahapan:

a. pemberian hak, paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun
b. perpanjangan hak, paling lama 25 (dua puluh lima) tahun
c. pembaruan hak, paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun

Ketentuan ini kemudian diperkuat dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a Perpres No.75/2024, yang menyatakan bahwa "hak guna usaha 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."

UU No.3/2022 jo UU No.21/2023 maupun Perpres No.75/2024 menentukan bahwa jangka waktu Hak Guna Usaha diberikan melalui 1 (satu) siklus pertama dengan tiga tahapan, yakni pemberian hak, perpanjangan hak, dan pembaruan hak. Apabila satu siklus pertama akan berakhir, hak atas tanah dapat diberikan kembali untuk 1 (satu) siklus kedua apabila diperjanjikan. Oleh karenanya, hal ini memungkinkan bahwa seseorang bisa menguasai Hak Guna Usaha sampai dengan 190 tahun. Pemberian jangka waktu Hak Guna Usaha ini bertujuan untuk memastikan keberlangsungan pembangunan, sebab penerapan Hak Guna Usaha untuk jangka waktu panjang memungkinkan investor untuk berinvestasi dengan kepastian hukum yang jelas, yang pada gilirannya akan mendorong pembangunan infrastruktur yang sangat dibutuhkan di Ibu Kota Nusantara. Hal ini dapat mempercepat proses pembangunan, menciptakan lapangan pekerjaan, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Dengan demikian, kebijakan penguasaan Hak Guna Usaha atas tanah di Ibu Kota Nusantara selama 190 tahun ini dapat mendukung tercapainya tujuan negara untuk memajukan kesejahteraan umum dan menciptakan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Berbeda dengan pada ketentuan UU No.5/1960, Jangka waktu pemberian hak atas tanah dalam UU No.3/2022 jo. UU No.21/2023 maupun Perpres No.75/2024 berbeda secara signifikan dengan jangka waktu pemberian hak atas tanah menurut UU No.5/1960. UU No.5/1960 menetapkan bahwa durasi Hak Guna Usaha hanya selama 25 tahun. Sementara itu, untuk perusahaan atau badan hukum yang memerlukan waktu lebih lama dalam pengelolaan tanah, jangka waktu Hak Guna Usaha dapat diberikan maksimal dari 35 tahun. Setelah jangka waktu yang ditentukan oleh undang-undang berakhir, Hak Guna Usaha masih dapat diperpanjang lagi hingga 25 tahun, hal ini sesuai dengan Pasal 29 UU No.5/1960. Dengan demikian, telah terjadi tumpang tindih peraturan antara UU No.5/1960 dengan UU No.3/2022 jo. UU No.21/2023.

Dalam UU No.5/1960, penguasaan dan pemanfaatan sumber daya alam, khususnya tanah, harus memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat, bukan hanya untuk keuntungan segelintir pihak.[17] Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (3) UU No.5/1960 yakni "wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur." Dimana hal ini merupakan implementasi dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945, "Bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

[17] Khurul Anam dkk., "Asas Keadilan Dalam Undang-Undang Pokok Agraria: Perspektif Hukum Islam Dalam Pengelolaan Tanah," *Jurnal Al-Mizan* 11, no. 2 (2024), hlm. 359 https://doi.org/10.54621/jiam.v11i2.942.

UU No.5/1960 menegaskan pentingnya keadilan sosial sebagai prinsip dasar dalam pengelolaan sumber daya agraria.[18] Prinsip keadilan ini nantinya akan menjadi elemen penting dalam mewujudkan keselarasan antara hak individu dan kepentingan masyarakat. Dimana keadilan tidak hanya berarti memberikan hak secara proporsional, tetapi juga memastikan bahwa pengelolaan tanah dapat memberikan manfaat yang merata. Ketentuan ini secara eksplisit termaktub dalam Pasal 2 dan Pasal 6 UU No.5/1960 yang menegaskan bahwa tanah harus dimanfaatkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dengan demikian pada dasarnya keberadaan UU No.5/1960 menghendaki adanya pemanfaatan tanah yang berkeadilan sehingga kesejahteraan dapat diperoleh secara menyeluruh oleh semua elemen masyarakat.

Sementara itu, pemberian jangka waktu Hak Guna Usaha selama 190 tahun dengan 2 (dua) kali siklus sebagaimana diatur dalam UU No.3/2022 jo. UU No.21/2023 dan Perpres No.75/2024 adalah untuk mempercepat pembangunan Ibu Kota Nusantara dengan Investasi yang berasal dari swasta baik dalam atau luar negeri dan menyamakan daya saing di wilayah otoritas Ibu Kota Nusantara dan sekitarnya.[19] Dengan demikian, hal ini jelas tidak sesuai dengan prinsip keadilan yang diamanatkan dalam UU No.5/1960. Apabila peraturan ini diimplementasikan maka akan menimbulkan dampak terhadap berbagai pihak, antara lain:

a. Berkurangnya prinsip penguasaan tanah oleh negara

Prinsip penguasaan tanah oleh negara, yang sering dikenal sebagai "hak menguasai negara," merupakan implementasi langsung dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Pasal ini menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Konsep dasar di balik prinsip ini adalah bahwa negara, sebagai organisasi yang mewakili seluruh rakyat Indonesia, diberi wewenang untuk mengelola sumber daya agraria demi kepentingan dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, penguasaan tanah oleh negara harus senantiasa bertujuan untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Namun, dalam konteks pengelolaan tanah di Ibu Kota Nusantara, ada potensi masalah yang perlu diperhatikan terkait dengan durasi jangka waktu hak pengelolaan tanah yang terlalu lama. Hal ini dapat mengurangi esensi dari prinsip penguasaan tanah oleh negara dan berisiko melemahkan kedaulatan ekonomi negara.[20] Salah satu kekhawatiran utama adalah bahwa dengan adanya ketentuan jangka waktu yang panjang dengan mekanisme siklus, pemegang hak pengelolaan tanah dapat bertindak lebih sebagai pemegang hak atas tanah secara perdata biasa, bukan turunan hak publik negara, sehingga bisa mereduksi prinsip hak menguasai tanah oleh negara.

Kondisi ini berpotensi mengubah sifat penguasaan tanah yang semula dimaksudkan untuk kemakmuran rakyat, menjadi lebih bersifat privat dan ekonomis semata, yang bisa mengarah pada penyalahgunaan pengelolaan tanah oleh pihak-pihak tertentu. Dengan kata lain, mekanisme pengelolaan tanah yang terlalu lama ini dapat mereduksi atau bahkan menghapuskan prinsip fundamental penguasaan tanah oleh negara, yang pada akhirnya bisa mengurangi kontrol negara atas sumber daya agraria dan berdampak pada hilangnya kedaulatan ekonomi yang seharusnya menjadi fokus utama bagi kemakmuran rakyat Indonesia.

[18] Ibid.
[19] Aditya Khrisna Murti, Nawang Wulan, dan 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* 2, no. 6 (2023), hlm. 40, https://journal.uii.ac.id/psha/article/view/30955.
[20] Ibid. hlm. 42.

b. Terjadinya monopoli tanah

Jika tanah dikuasai untuk jangka waktu yang sangat panjang, ada kekhawatiran bahwa negara akan kehilangan kontrol atas tanggung jawab konstitusionalnya, yang seharusnya diemban oleh negara sebagai representasi dari rakyat. Dalam hal ini, pihak-pihak yang memiliki kekuatan ekonomi atau investor berpotensi mengambil alih kendali, dengan dampak bahwa pengelolaan dan pemanfaatan tanah tidak lagi berpihak kepada kemakmuran rakyat, tetapi lebih menguntungkan segelintir individu atau korporasi. Selain itu, apabila jangka waktu Hak Guna Usaha diberikan hingga 190 tahun, maka pemanfaatan tanah akan cenderung hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu yang memiliki akses terhadap sumber daya besar, baik itu dalam bentuk teknologi, manajemen, maupun permodalan. Hal ini akan mengarah pada situasi dimana sebagian besar rakyat Indonesia tidak memiliki kesempatan untuk memanfaatkan tanah atau mendapatkan manfaat dari sumber daya alam yang ada.[21]

Dengan demikian, adanya ketentuan jangka waktu yang sangat panjang dan siklus yang berulang, sistem pengelolaan tanah di Ibu Kota Nusantara berpotensi mengarah pada praktik kapitalisme yang ekstrem, di mana sumber daya alam, termasuk tanah, tidak didistribusikan secara merata kepada seluruh elemen masyarakat. Sebaliknya, hanya segelintir subjek hukum yang memiliki kemampuan untuk mengusahakan tanah tersebut, yang pada gilirannya memperbesar potensi monopoli dalam pengelolaan tanah. Monopoli tanah yang semakin menumpuk ini akan sangat merugikan mayoritas masyarakat, karena tidak hanya mengurangi kesempatan mereka untuk memperoleh hak atas tanah, tetapi juga memperburuk ketimpangan dalam distribusi kekayaan dan kesejahteraan.[22] Jika keadaan ini terus dibiarkan, maka prinsip dasar yang terkandung dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, yang mengamanatkan penguasaan tanah oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, akan tergerus, dan kedaulatan ekonomi negara akan semakin lemah.

Berdasarkan dampak yang ditimbulkan oleh implementasi UU No.3/2022 jo. UU No.21/2023 dan Perpres No.75/2024, yang memberikan jangka waktu Hak Guna Usaha selama 190 tahun dengan dua kali perpanjangan, dapat disimpulkan bahwa kebijakan ini lebih buruk daripada masa penjajahan Belanda di Indonesia. Kebijakan ini dapat berdampak negatif terhadap pemerataan ekonomi, yang berpotensi merugikan masyarakat lokal dan lingkungan. Sebab, tujuan awal pemberian Hak Guna Usaha yang semula untuk menarik investor demi kepentingan jangka pendek kini berubah menjadi fokus untuk meraih keuntungan jangka panjang. Dengan jangka waktu Hak Guna Usaha yang sangat panjang, investor cenderung lebih mementingkan keuntungan jangka panjang tanpa memperhatikan kesejahteraan masyarakat dan kelestarian lingkungan di sekitar mereka.[23]

KESIMPULAN

Ruang lingkup pengaturan Hak Guna Usaha dalam UU No.5/1960 mencakup beberapa aspek utama, yaitu: pertama, pemberian hak atas tanah negara untuk tujuan usaha pertanian, perikanan, atau peternakan; kedua, ketentuan mengenai subjek hukum yang berhak menerima Hak Guna Usaha, yaitu warga negara Indonesia atau badan hukum yang memenuhi syarat; ketiga, prosedur administratif dalam pemberian Hak Guna Usaha yang melibatkan permohonan, verifikasi, dan keputusan Menteri; keempat, ketentuan mengenai luas tanah yang dapat diberikan

[21] Ibid. hlm. 41.
[22] Ibid.
[23] Sri Anggraini Wibowo, Mutiara Fahmi, dan Yenny Sri Wahyuni, "View of Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha di Ibu Kota Negara," *JICL: Jurnal Ilmu Syariah & Ilmu Hukum* 8, no. 1 (2025), https://review-unes.com/index.php/law/article/view/2149/1748.

Hak Guna Usaha serta syarat-syarat penggunaan yang harus dipenuhi pemegang hak; dan kelima, mekanisme perpanjangan, pembaruan, atau penghapusan Hak Guna Usaha berdasarkan pemenuhan kewajiban hukum dan ketentuan yang berlaku. Ruang lingkup ini bertujuan untuk memastikan tanah dikelola secara optimal dan sesuai dengan tujuan pembangunan ekonomi nasional serta kepatuhan terhadap hukum.

Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha atas tanah di Ibu Kota Nusantara untuk jangka waktu hingga 190 tahun, seperti yang tercantum dalam UU No.3/2022 jo. UU No.21/2023 dan Perpres No.75/2024, berisiko menciptakan ketidakadilan sosial dan merugikan kepentingan rakyat. Meskipun bertujuan menarik investasi dan mempercepat pembangunan infrastruktur, kebijakan ini bisa mengurangi kontrol negara atas sumber daya alam, yang seharusnya digunakan untuk kemakmuran rakyat, sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Jangka waktu Hak Guna Usaha yang terlalu panjang berpotensi menjadikan pengelolaan tanah lebih bersifat privat dan ekonomis, serta memberi ruang bagi monopoli oleh pihak-pihak yang memiliki modal besar. Ini dapat memperburuk ketimpangan ekonomi dan hanya menguntungkan segelintir pihak, sementara mayoritas rakyat tidak merasakan manfaatnya. Dengan demikian, meskipun tujuannya untuk mendukung pembangunan, kebijakan Hak Guna Usaha jangka panjang ini berpotensi bertentangan dengan prinsip keadilan sosial dalam UUD 1945, serta dapat merusak pemerataan ekonomi dan keberlanjutan sosial. Kebijakan ini lebih mengutamakan kepentingan investor jangka panjang daripada kesejahteraan rakyat dan kedaulatan ekonomi negara.

REFERENSI

Anam, Khurul, Hendriyanto, Abdullah Sani, La Jaudi, dan Nuryati Solapari. “Asas Keadilan Dalam Undang-Undang Pokok Agraria: Perspektif Hukum Islam Dalam Pengelolaan Tanah.” Jurnal Al-Mizan 11, no. 2 (2024). https://doi.org/10.54621/jiam.v11i2.942.

Ayuningtyas, Tri Retno, Nisfu Laila Indah Septiana, Adellia Sallwa Baqa Rizki, Icmi Ag Rohmah, dan Made Sarmila. “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.

Carolina, Aisyah Syafa, Teza Salih Mauludin, dan Meiza Hafilda. “Menakar Ukuran Ideal Pembatasan Hak Guna Usaha (HGU) untuk Badan Hukum sebagai Upaya Mengatasi Ketimpangan Penguasaan Lahan Perkebunan Kelapa Sawit di Indonesia.” *Jurnal Hukum Lex Generalis* 3, no. 9 (2022). https://doi.org/10.56370/jhlg.v3i9.306.

Lapasian, Yeremia Orlando. “Kajian Yuridis Tentang Tugas Pemerintah Memfasilitasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal.” *Lex Administratum* 12, no. 1 (2023). https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/52723.

Marthen Arie. *Hukum Penanaman Modal Asing*. Sulawesi Selatan: Nas Media Pustaka, 2022.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2013.

Murti, Aditya Khrisna, Nawang Wulan, dan 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* 2, no. 6 (2023). https://journal.uii.ac.id/psha/article/view/30955.

Patittingi, Farida, Liong Rahman, Sri Susyanti Nur, dan Andi Surya Nusantara Djabba. “Konsistensi Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja.” *Pleno Jure* 11, no. 2 (2022). https://doi.org/10.37541/plenojure.v11i2.761.

Putra, Gilang Rizki Aji. "Manusia Sebagai Subyek Hukum." *Adalah* 6, no. 1 (2022). https://doi.org/10.15408/adalah.v6i1.26053.

Rasyidi, Mudemar A. "Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari." *Jurnal Mitra Manajemen* 12, no. 2 (2021). https://doi.org/10.35968/jmm.v12i2.747.

Sari, Indah. "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2020). https://doi.org/10.35968/jmm.v9i1.492.

Sudhyatmika, Ida Bagus Kade Wahyu, dan Putu Gede Arya Sumertha Yasa. "Pengaturan Hak Guna Usaha Terhadap Lahan Perkebunan Di Indonesia." *Jurnal Kertha Desa* 8, no. 10 (2020). https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/69537.

Wibowo, Sri Anggraini, Mutiara Fahmi, dan Yenny Sri Wahyuni. "View of Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha di Ibu Kota Negara." *JICL: Jurnal Ilmu Syariah & Ilmu Hukum* 8, no. 1 (2025). https://review-unes.com/index.php/law/article/view/2149/1748.

Yunus, Andi Ibrahim, Suyadi Suyadi, Cengristitama Cengristitama, Lusi Marlina, Yuliatri Yuliatri, Fahmi Arief Rahman, Slamet Supriyadi, Mismawarni Srima Ningsih, Brigitha Raco, dan Myra Wardati Sari. *Ilmu Tanah*. Sumatera Barat: Gita Lentera, 2024.