

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 1 Juli 2024, Revised: 13 Juli 2024, Publish: 30 Juli 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha di Ibu Kota Negara

Tri Retno Ayuningtyas¹, Nisfu Laila Indah Septiana², Adellia Sallwa Baqa Rizki³, Icmi Ag Rohmah⁴, Made Sarmila⁵

¹ Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: retno.ayu190386@gmail.com

² Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: indahsepyana06@gmail.com

³ Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: Adelliasallwa@gmail.com

⁴ Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: aicmi@yahoo.com

⁵ Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: miasarmila70@gmail.com

Corresponding Author: retno.ayu190386@gmail.com¹

Abstract: Indonesia has a 2045 Golden Indonesia Vision, which is to become a “Sovereign, Advanced and Sustainable Archipelago”. To realize Indonesia's economic target 2045, the Government is moving the National Capital City (hereinafter referred to as IKN) as one of the strategies to realize Indonesia's economic target 2045, namely more inclusive and equitable economic growth through accelerated development of Eastern Indonesia. The relocation of the National Capital from Java Island to Kalimantan Island is one of the efforts to encourage regional equity so as to reduce the gap between Eastern Indonesia (KTI) and Western Indonesia (KBI), especially between the Java Region and outside the Java Region. IKN is one of the National Strategic Plans whose development is carried out in Sepaku, North Penajam Paser Regency. To build a new city, the government needs to have a strategy to attract investors both from within and outside the country. One of the business strategies that will be provided by the government is the granting of 2 (two) HGU cycles with a period of up to 190 years. The granting of such a long period of rights is not accompanied by arrangements to revoke/remove the rights that have been granted. This is considered contrary to the HGU arrangement in Law No. 5 of 1960 Basic Agrarian Principles Regulation. HGU is one of the land rights whose validity period is limited to a certain period of time.

Keyword: Cultivation Rights, National Capital, Land, Concessions

Abstrak: Indonesia memiliki Visi Indonesia Emas 2045 yaitu menjadi “Negara Nusantara yang Berdaulat, Maju, dan Berkelanjutan”. Untuk merealisasikan target ekonomi Indonesia 2045 maka Pemerintah melakukan Pemindahan Ibu Kota Negara (selanjut nya disebut IKN)

sebagai salah satu strategi untuk merealisasikan target ekonomi Indonesia 2045 yaitu pertumbuhan ekonomi yang lebih inklusif dan merata melalui akselerasi pembangunan Kawasan Timur Indonesia. Pemindahan Ibu Kota Negara dari Pulau Jawa ke Pulau Kalimantan menjadi salah satu upaya untuk mendorong pemerataan wilayah sehingga dapat mengurangi kesenjangan antara Kawasan Timur Indonesia (KTI) dan Kawasan Barat Indonesia (KBI), khususnya antara Wilayah Jawa dan luar Wilayah Jawa. IKN adalah salah satu Rencana Strategis Nasional yang pembangunannya dilaksanakan di Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara. Untuk membangun Kota baru, maka pemerintah perlu mempunyai strategi untuk menarik para investor baik dari dalam maupun luar negeri. Salah satu strategi bisnis yang akan diberikan oleh pemerintah adalah pemberian 2 (dua) siklus HGU yang jangka waktunya bisa mencapai 190 tahun. Pemberian jangka waktu hak yang panjang itu tidak dibarengi dengan pengaturan untuk mencabut/menghapus hak yang telah diberikan. Hal ini dirasa bertentangan dengan pengaturan HGU pada Undang-Undang No 5 tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak Guna Usaha yang merupakan salah satu Hak atas tanah yang masa berlakunya terbatas untuk jangka waktu tertentu yang memerlukan kejelasan, baik mengenai persyaratan perolehannya, tatacara pemberian, perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan haknya, serta status tanah dan benda-benda yang ada di atasnya sesudah habis jangka waktunya.

Kata Kunci: Hak Guna Usaha, Ibu Kota Negara, Pertanahan, Konsesi

PENDAHULUAN

Sebagaimana di tetapkan dalam pertimbangan umum, pembentukan Undang-Undang Republik Indonesia No. 3 tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara yang menyatakan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia dibentuk untuk mewujudkan tujuan bernegara sebagaimana yang di tetapkan dalam Undang-Undang Dasar republik Indonesia tahun 1945 yang berlandaskan Pancasila.

Mengutip kalimat pada alinea keempat Pembukaan UUD 1945 :

“... untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.” Dalam kalimat tersebut memuat tujuan dari sebuah pemerintahan yakni melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia; memajukan kesejahteraan umum; mencerdaskan kehidupan bangsa; dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Bahwa upaya memperbaiki tata kelola wilayah Ibu Kota Negara adalah bagian dari upaya untuk mewujudkan tujuan bernegara yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan perdamaian abadi, dan keadilan sosial hal ini sesuai dengan Pertimbangan Umum Undang-Undang No. 3 tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara.

IKN adalah singkatan Ibu Kota Negara adalah Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hal ini sesuai dengan apa yang tertuang dalam Pasal 1 angka (1) Undang – Undang Republik Indonesia No. 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara.

Dalam relese resmi Kementrian Kesekretariatan Negara, Presiden Joko Widodo mengungkapkan sejumlah alasan pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) dalam sambutannya pada Peresmian Pembukaan Muktamar ke-XVIII Pengurus Pusat (PP) Pemuda Muhammadiyah, yang digelar di Balikpapan Sport and Convention Center, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, pada Rabu, 22 Februari 2023. Menurut Kepala Negara, alasan

utama dibangunnya IKN adalah pemerataan baik dari sisi ekonomi, penduduk, maupun pembangunan.

Pembangunan IKN adalah salah satu Rencana Strategis Nasional yang pembangunannya dilaksanakan di Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur. Payung hukum yang di buat dalam rangka pelaksanaan Rencana Strategis Nasional tersebut adalah Undang – Undang No. 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara. Termasuk menerapkan turunan berupa Peraturan Pemerintah No. 12 tahun 2023 tentang Pemebrian Izin Berusaha, Kemudahan Berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di IKN.

Karena benar-benar di bentuk dari 0 (nol) dan memulai hal yang benar-benar baru maka Pemerintah perlu merancang strategi-strategi ekonomi supaya IKN ini dapat menarik investor dan penduduk yang berkenan untuk pindah ke IKB tersebut. Hal ini dalam rangka keberlangsungan mega proyek IKN ini sendiri.

Hak menguasai dari negara, dilihat dari sejarah pembentukan UUPA mengajarkan bahwa hak menguasai negara (yang mencakup kewenangan negara untuk menetapkan peruntukan dan pemanfaatan sumber daya agraria termasuk hak orang atau kelompok masyarakat atas tanah) merupakan abstraksi dari Hak ulayat. UUPA pada dasarnya merupakan penjabaran dari Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 yang mengatur kewenangan negara atas tanah, menyebutkan bahwa sebagai hukum tanah nasional, dalam UUPA dikenal adanya tiga entitas tanah yaitu :

- a) Tanah Negara, hubungan penguasaannya disebut hak menguasai (oleh) Negara, kewenangannya bersifat publik;
- b) Tanah ulayat, hubungan penguasaannya disebut Hak ulayat, subjeknya Masyarakat Hukum Adat dan kewenangannya bersifat publik dan keperdataan.
- c) Tanah Hak yang dapat dipunyai oleh orang perorangan atau badan hukum, kewenangannya bersifat keperdataan. Macam-macam hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 UUPA.

Dalam rangka mewujudkan salah satu tujuan Pemerintah negara Indonesia yaitu memajukan kesejahteraan umum, maka pemerintah perlu mengembangkan potensi kekayaan alam yang ada di Indonesia. Yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat.

Salah satu strategi penting yang harus diatur terkait pembangunan IKN yaitu terkait Tanah. Tanah merupakan sesuatu yang bernilai bagi manusia, khususnya dalam aspek ekonomi, aspek sosial, aspek politik, serta tentunya aspek hukum yang mengatur. Terjadinya permasalahan dalam pertanahan memunculkan suatu gagasan untuk melakukan reforma agraria (land reform). Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional (PPN) / Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) menyatakan bahwa akar permasalahan munculnya kasus pertanahan tidak dapat dilepaskan kaitannya dengan sistem pengelolaan pertanahan nasional, seperti (1) kebijakan sistem pendaftaran tanah; (2) redistribusi tanah; (3) penyelesaian perkara kasus pertanahan; (4) kebijakan penanganan tanah; dan (5) sumber daya manusia (SDM) bidang pertanahan.

Tanah Mempunyai kedudukan sangat penting dalam kehidupan manusia. Manusia hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Hampir seluruh aspek kehidupan manusia tidak terpisahkan dari keberadaan tanah. Tanah mempunyai makna yang strategis pula, karena di dalamnya terkandung tidak saja aspek fisik akan tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya bahkan politik serta pertahanan–keamanan dan hukum. Oleh karena fungsi tanah mempunyai kedudukan sangat vital dalam kehidupan manusia, maka manusia dengan tanah memiliki hubungan emosional yang sangat kuat.

Aturan dalam Pasal 16A ayat (1) Undang – Undang No. 3 tahun 2022 menyebutkan 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 (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.”

Aturan tersebut memberikan hak guna usaha (selanjutnya disebut HGU) paling lama 95 tahun melalui 1 siklus pertama dan dapat diberikan lagi untuk 1 siklus dengan jangka waktu yang sama sehingga totalnya untuk 2 kali siklus jangka waktu HGU mencapai 190 tahun. Kendati demikian sebelum diberikan jangka waktu pada siklus 2, terlebih dulu harus berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi.

Untuk pelaksanaan dari Undang – Undang tersebut diatas maka kemudian pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2023 yang dalam pasal 18 ayat (1) menerangkan sebagai berikut :

Bahwa Jangka waktu HGU di atas HPL Otorita Ibu Kota Nusantara diberikan paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dengan tahapan:

- a) Pemberian hak, paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun;
- b) Perpanjangan hak, paling lama 25 (dua puluh lima) tahun;
- c) Dan pembaruan hak, paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.

Dalam Pasal 18 ayat (2) menerangkan bahwa HGU yang diberikan untuk 1 (satu) siklus pertama dengan jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam keputusan pemberian hak dan dicatat dalam sertipikat HGU.

Dalam Pasal 18 ayat (3) menerangkan bahwa Perpanjangan dan pembaruan HGU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c diberikan sekaligus setelah 5 (lima) tahun HGU digunakan dan/atau dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan tujuan pemberian haknya.

Dalam Pasal 18 ayat (4) menerangkan bahwa Dalam tenggang waktu 10 (sepuluh) tahun sebelum HGU siklus pertama berakhir, Pelaku Usaha dapat mengajukan permohonan pemberian kembali HGU untuk 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun sesuai dengan perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2),

Dalam Pasal 18 ayat (5) menerangkan bahwa Permohonan pemberian kembali HGU sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan jika memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a) Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkandengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- c) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- d) Pemanfaatan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang.

Dalam Pasal 18 ayat (6) menerangkan bahwa Perpanjangan dan pembaruan HGU sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan pemberian kembali HGU untuk siklus kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan setelah dilakukan evaluasi bersama antara Otorita Ibu Kota Nusantara dengan kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang.

Dalam Pasal 18 ayat (5) menerangkan bahwa Atas perpanjangan dan pembaruan HGU sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) serta pemberian kembali HGU untuk siklus kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dimuat dalam sertipikat HGU.

Hal ini tentu saja menarik karena pemberian ijin jangka waktu HGU selama 95 (sembilan puluh lima) tahun secara sekaligus ini dianggap bertentangan dengan Undang – Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Selain itu juga tidak sesuai dengan Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) No.21-22/PUU-V/2007.

METODE

Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum atau dalam kata lain tipe penelitian yuridis normative. Metode ini akan mencari suatu kebenaran koherensi dengan objek penelitian adalah Analisa hukum terhadap pengaturan Hak Guna Usaha di Ibu Kota Negara. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan undang-undang (statute approach) serta pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan undang-undang yang dilakukan adalah dengan menelaah seluruh regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang menjadi fokus penelitian. Sedangkan pada pendekatan konseptual dilakukan dengan cara menggunakan konsep serta beberapa pandangan dari para ahli hukum. Pada penulisan ini juga menggunakan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Sehingga atas penggunaan metode tersebut dapat membangun suatu argumentasi hukum yang diharapkan dapat memberikan jawaban atas isu hukum yang sedang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan UUPA, HGU merupakan hak atas tanah yang bersifat primer dan memiliki spesifikasi. Spesifikasi HGU tidak bersifat terkuat, terpenuh dan turun-temurun sebagaimana yang dipunyai oleh hak milik. Dalam artian, bahwa HGU hanya terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Berdasarkan memori penjelasan UUPA, telah diakui bahwa pada saat diterbitkannya UUPA, HGU lahir sebagai suatu hak baru atas tanah guna memenuhi kebutuhan masyarakat moderen dan diberikan dengan penetapan pemerintah terhadap (hanya) tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara) (Supriadi, 2007).

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-Undang 5 tahun 1960 Tentang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan diatur secara khusus di dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Tentang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Ketentuan yang mengatur mengenai Hak Guna Usaha lebih lanjut terdapat di dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 33 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021.

Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang 5 tahun 1960 Tentang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan definisi 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. Dalam hal ini terdapat sedikit perbedaan dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, yakni ada penambahan guna perusahaan perkebunan dalam peraturan tersebut.

Dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa : Jangka waktu HGU dapat diberikan untuk waktu 25 tahun, sedangkan waktu yang lebih lama yang dapat diberikan yaitu 35 tahun, janga waktu pemberian HGU dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Subjek hukum Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 Undang-Undang 5 tahun 1960 Tentang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 adalah sebagai berikut:

a) Warga Negara Indonesia;

b) Badan hukum yang didirikan menurut Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Apabila orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat, jika tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum.

Hak guna usaha hanya dapat diberikan di atas tanah negara. Namun tidak menutup kemungkinan bahwa tanah tersebut tidak berasal dari tanah negara. Apabila asal hak guna usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti rugi (Urip Santoso, 2012). Dalam hal

tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan.

Hak Guna Usaha terjadi dengan adanya permohonan pemberian hak guna usaha oleh pemohon kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Sri Hajati dan Agus Sekarmadji, 2011).

Hak Guna Usaha diberikan dengan adanya keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian Hak Guna Usaha wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Dengan adanya pendaftaran tersebut, maka hak guna usaha telah terjadi.

Pasal 24 Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 menegaskan bahwa Sebelum didaftar sesuai ketentuan yang berlaku, hak guna usaha belum terjadi dan status tanahnya masih tetap Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan. Sebelum didaftarkan, maka Hak Guna Usaha belum terjadi dan statusnya masih tetap tanah negara.

Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun. Perpanjangan Jangka waktu hak tidak menghentikan berlakunya hak yang bersangkutan, melainkan hak itu terus berlangsung menyambung pada jangka waktu hak semula. Hal ini penting artinya untuk kepentingan hak-hak pihak yang lain yang membebani Hak Guna Usaha misalnya Hak Tanggungan, yang akan hapus dengan sendirinya apabila hak guna usaha itu dihapus. Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya itu berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama. Istilah diperbaharui disini untuk memberikan pertimbangan syarat-syarat yang diperlukan dalam Hak Guna Usaha yang baru itu akan berbeda dengan syarat-syarat yang diberikan sebelumnya. Karena lamanya waktu yang telah diberikan dapat mengubah situasi dan kondisi (Sri Hajati dan Agus Sekarmadji, Sri Winarsi, Oemar Moechtar, 2021).

Perpanjangan Hak Guna Usaha tersebut dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat sebagai berikut:

- a) Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Setelah jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut telah habis, dan jangka waktu perpanjanganpun telah berakhir, pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama. Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat sebagai berikut:

- a) Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Usaha diajukan paling lambat dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut. Perpanjangan maupun pembaharuan Hak Guna Usaha harus dicatat dalam buku tanah dan Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai tatacara permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak guna usaha dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden, namun hingga sekarang peraturan yang dimaksud tidak ada.

Berdasarkan Pasal 34 Undang-Undang 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Guna Usaha hapus karena beberapa hal :

- a) Jangka waktunya berakhir;
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum;

- e) Ditelantarkan;
- f) Tanahnya musnah;
- g) Ketentuan Pasal 30 ayat (2)

Menurut Pasal 30 Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021, Hak Guna Usaha menjadi hapus karena beberapa hal, antara lain:

- a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b) Dibatalkan haknya oleh menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - 1. Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan atau Pasal 28;
 - 2. Cacat administrasi; atau
 - 3. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - 4. Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
 - 5. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - 6. Dilepaskan untuk kepentingan umum;
 - 7. Dicabut berdasarkan Undang-Undang;
 - 8. Ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
 - 9. Ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
 - 10. Berakhirnya perjanjian pemanfaatan Tanah, untuk hak guna usaha di atas tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 11. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Dasar-Dasar Agraria (PA) telah mengatur terkait pemberian HGU harus dilakukan secara bertahap dan bersyarat. HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Bagi perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan HGU paling lama 35 tahun, dengan perpanjangan paling lama 25 tahun.

Terkait perpanjangan dan/atau pembaharuan HGU, dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur pula hanya dapat dilakukan sepanjang diajukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum masa HGU habis pemilik hak masih memenuhi syarat yaitu :

- a) Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d) Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- e) Tidak dipergunakan dan atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Dalam Peraturan Pemerintah No.12 tahun 2023 tentang Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara aturan tersebut di simpangi dengan diberlakukan aturan sebagai berikut :

Pasal 18 ayat (1) menerangkan bahwa Jangka waktu HGU di atas HPL Otorita Ibu Kota Nusantara diberikan paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dengan tahapan:

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

Dalam Pasal 18 ayat (2) menerangkan bahwa HGU yang diberikan untuk 1 (satu) siklus pertama dengan jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam keputusan pemberian hak dan dicatat dalam sertipikat HGU.

Pelaksanaan perpanjangan dan pembaharuan HGU dalam 1 siklus yakni 2 kali 95 tahun untuk HGU membuat apa yang disyaratkan dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi tidak dilaksanakan. Dalam artian bahwa ada pasal-pasal diingkari dalam pelaksanaan pengaturan HGU di IKN.

Selain melanggar Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara juga menabrak putusan Mahkamah Konstitusi (MK) No.21-22/PUU-V/2007 terkait pemberian ijin sekaligus di muka.

Dalam putusan tersebut Mahkamah Konstitusi berpendapat bahwa ketika pemberian hak-hak atas tanah demikian (HGU, HGB, dan Hak Pakai) diberikan dengan perpanjangan di muka sekaligus, Mahkamah berpendapat bahwa hal demikian dapat mengurangi, sekalipun tidak meniadakan, prinsip penguasaan oleh negara. Dalam hal ini berkenaan dengan kewenangan negara untuk melakukan tindakan pengawasan (*toezichthoudensdaad*) dan pengelolaan (*beheersdaad*). Alasannya, karena meskipun terdapat ketentuan yang memungkinkan negara, in casu Pemerintah, untuk menghentikan atau membatalkan hak-hak atas tanah dimaksud dengan alasan-alasan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 22 ayat (4) UU Penanaman Modal, namun oleh karena hak-hak atas tanah dimaksud dinyatakan dapat diperpanjang di muka sekaligus, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2), kewenangan kontrol oleh negara untuk melakukan tindakan pengawasan (*toezichthoudensdaad*) maupun pengelolaan (*beheersdaad*) menjadi berkurang atau bahkan terhalang. Bagi Mahkamah, pemberian hak-hak atas tanah yang “dapat diperpanjang di muka sekaligus” dalam rumusan Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) maupun kata-kata “sekaligus di muka” dalam Pasal 22 ayat (4) UU Penanaman Modal telah mengurangi, memperlemah, atau bahkan dalam keadaan tertentu menghilangkan kedaulatan rakyat di bidang ekonomi.

Dengan demikian, dalam menilai konstitusionalitas Pasal 22 UU Penanaman Modal di atas, baik dilihat dari sudut pandang prinsip penguasaan oleh negara, yang di dalamnya termasuk perlindungan terhadap kepentingan yang dilindungi oleh konstitusi, maupun dari sudut pandang kedaulatan rakyat di bidang ekonomi, sebagaimana terkandung dalam pengertian Pasal 33 UUD 1945, telah ternyata bahwa pemberian hak-hak atas tanah kepada perusahaan penanaman modal baik HGU, HGB, maupun Hak Pakai yang dapat diperpanjang di muka sekaligus, sebagaimana diatur dalam Pasal 22 UU Penanaman Modal, bertentangan dengan prinsip penguasaan oleh negara maupun kedaulatan rakyat di bidang ekonomi sebagaimana dimaksud oleh Pasal 33 UUD 1945.

Khusus mengenai pemberian, perpanjangan, dan pembaruan hak-hak atas tanah (HGU, HGB, dan Hak Pakai) berlaku ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043) dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Dari uraian di atas maka Mahkamah Konstitusi menetapkan bahwa :

Pasal 22 ayat (1) sepanjang menyangkut kata-kata “di muka sekaligus” dan “berupa :

- a) Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 35 (tiga puluh lima) tahun;
- b) Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 30 (tiga puluh) tahun; dan
- c) Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbarui selama 25 (dua puluh lima) tahun”.

Pasal 22 ayat (2) sepanjang menyangkut kata-kata “di muka sekaligus”;

Pasal 22 ayat (4) sepanjang menyangkut kata-kata “sekaligus di muka”

UU Penanaman Modal bertentangan dengan UUD 1945;

Menyatakan:

Pasal 22 ayat (1) sepanjang menyangkut kata-kata “di muka sekaligus” dan “berupa:

- a. Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 35 (tiga puluh lima) tahun;
- b. Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 30 (tiga puluh) tahun; dan
- c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbarui selama 25 (dua puluh lima) tahun”.

Pasal 22 ayat (2) sepanjang menyangkut kata-kata “di muka sekaligus”;

Pasal 22 ayat (4) sepanjang menyangkut kata-kata “sekaligus di muka”. Undang-Undang Penanaman Modal tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat,

Dari penjelasan diatas dapat di nyatakan bahwa konsep “dimuka sekaligus” dianggap bertentangan dengan konstitusi dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Konsep ‘di muka sekaligus’ yang telah dinyatakan inkonstitusional itu, pada prinsipnya sama dengan ketentuan ‘siklus’ dan jaminan ‘dua siklus’ untuk pemberian jangka waktu HGU dan HGB yang diatur di dalam UU No. Undang – Undang No. 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara IKN dan Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah No.12 tahun 2023 tentang Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara.

KESIMPULAN

Bahwa pengaturan Pelaksanaan perpanjangan dan pembaharuan HGU dalam 1 siklus Yakni 2 kali 95 tahun untuk HGU membuat apa yang disyarat kan dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi tidak dilaksanakan. Dalam artian bahwa ada pasal-pasal diingkari dalam pelaksanaan pengaturan HGU di IKN.

Terkait konsep “dimuka sekaligus” dianggap bertentangan dengan konstitusi dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagaimana dinyatakan dalam Putusan MK No. Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) No.21-22/PUU-V/2007. Konsep ‘di muka sekaligus’ yang telah dinyatakan inkonstitusional itu, pada prinsipnya sama dengan ketentuan ‘siklus’ dan jaminan ‘dua siklus’ untuk pemberian jangka waktu HGU dan HGB yang diatur di dalam UU IKN.

REFERENSI

- Bakri, Muhammad, Hak Menguasai Tanah Oleh Negara, UB Press, Malang, 2011.
- Lutfi Effendi, Pokok-Pokok Hukum Administrasi, Malang: Bayumedia Publishing, 2004
- Hajati, Sri dan Agus Sekarmadji, Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan, Airlangga University Press, Surabaya, 2011.
- Hajati, Sri, Buku Ajar Hukum Politik Hukum Pertanahan, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2017.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2013.
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

- Ibnu Sina Chandranegara, Bentuk-Bentuk Perampangan dan Harmonisasi Regulasi, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Volume 26, Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2019.
- I Gede Panca Sudiarta dan Desak Putu Dewi Kasih, Kepastian Hukum bagi Investor dalam Perpanjangan Hak Guna Usaha, *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 2, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar-Bali, 2021.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenadamedia Grup, Jakarta, 2011.
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2007.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2004.
- Ni Ketut Krismanika, I Putu Gede Seputra, et., al., *Pemberian Hak Guna Usaha di Atas Tanah Hak Komunal Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia*, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Volume 1, Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Marwadewa, Denpasar-Bali, Agustus 2020.
- Nurfaqih Irfani, *Asas Lex Superior, Lex Specialis dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum*, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 17, Nomor 3, Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan HAM, Jakarta, 2020.
- Perangin, Efendi, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156);
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 568).
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 6630);
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 6854);
- Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 021-022/PUU-V/2007 Perihal Pengujian Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal Terhadap Undang-undang Dasar Tahun 1945.
- Rato, Dominikus, *Hukum Adat Kontemporer*, LaksBang Justitia Surabaya, Surabaya, 2015.
- Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, *Jurnal Yuridika*, Volume 7, Nomor 5-6, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, September-Desember 1997.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah (Cetakan Kesatu)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Risky Dian Novita Rahayu Rochim, *Harmonisasi Norma-norma dalam Peraturan Perundang-undangan tentang Kebebasan Hakim*, *Jurnal Ilmiah*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2014.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.
- Santoso, Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015.
- Sembiring, Julius, *Tanah Negara*, Kencana, Jakarta, 2016.
- Shinta Agustina, *Implementasi Asas Lex Specialis Derogat Legi Generali dalam Sistem Peradilan Pidana*, *Jurnal Masalah-masalah Hukum*, Volume 44, Nomor 4, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2015.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 167);
- UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6766);
- Urip Santoso, Eksistensi Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 24, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Juni 2012.
- Wasis Susetio, Disharmoni Peraturan Perundang-undangan di Bidang Agraria, Jurnal Lex Jurnalica, Volume 10, Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, Jakarta, 2013.
- Wicipto Setiadi, Proses Pengharmonisasian Sebagai Upaya untuk Memperbaiki Kualitas Peraturan Perundang-undangan, Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 4, Nomor 2, Direktorat Jendral Peraturan Perundang-undangan Departemen Hukum dan HAM RI, Jakarta, Juni 2007.