

SKRIPSI
MEKANISME PEMBERIAN HAK GUNA USAHA DENGAN JANGKA
WAKTU 190 TAHUN DI IBUKOTA NUSANTARA

*Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



DISUSUN OLEH

FIDELIS KOPONG BOLI

NPM : 2174201035

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM

SAMARINDA

2025



**UNIVERSITAS
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI**

KONSENTRASI :
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
3. HUKUM TANAH

**BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI**

Pada hari ini Rabu Tanggal, 30 Juli 2025 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 11 Bulan September Tahun 2024 Nomor: 17.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2024 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	Dr. JAIDUN, S.H.,M.H	KETUA	1.
2.	ANDRI PRANATA, S.H.,M.Kn.	SEKRETARIS	2.
3.	H. NAINURI SUHADI, S.H.,M.Hum	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

NAMA : Fidelis Kopong Boli
NPM : 21.111007.74201.035
JUDUL SKRIPSI : Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara

Hasil yang dicapai : **LULUS/ TERAKREDITASI**
Dengan Predikat : (A) Dengan Pujian
B+ Sangat Memuaskan
B. Memuaskan
C+ Cukup

Mahasiswa Peserta Ujian

Fidelis Kopong Boli
NPM: 21. 111007.74201.035

Samarinda, 30 Juli 2025

Ketua Tim Penguji

Dr. JAIDUN, S.H., M.H
NIDN: 1113017001

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fidelis Kopong Boli
NPM : 2174201035
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul: Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak dapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipin atau daftar pustaka.
2. Apabila ternyata dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTI NON EKSKLUSIF.
Demikian pernyataan saya ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda

Yang Menyatakan



Fidelis Kopong Boli

2174201035

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : Fidelis Kopong Boli
Npm : 2174201035
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Judul : Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan
Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara.

Menyetujui,

PEMBIMBING I



Dr. Jaidun.S.H.,M.H
NIDN. 11130170001

PEMBIMBING II



Andri Pranata.S.H.,M.Kn.,M.H
NIDN. 1103079301

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti.S.H.,M.H
NIK. 2007.073.103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Fidelis Kopong Boli
Npm : 2174201035
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Judul : Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan
Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara

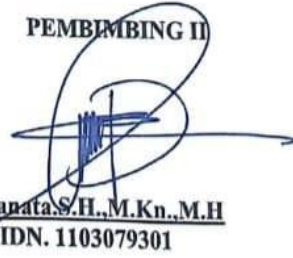
Menyetujui,

PEMBIMBING I



Dr. Jaidun.S.H.,M.H
NIDN. 11130170001

PEMBIMBING II



Andri Pranata.S.H.,M.Kn.,M.H
NIDN. 1103079301

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti.S.H.,M.H
NIK. 2007.073.103

Ungkapan Pribadi :

pagi yang dimulai dengan harapan baru,saya menemukan bahwa proses itu bukanlah tentang hasil semata ,tetapi tentang bagaimana kita bertahan dan terus melangkah.

Motto :

Berbuat Baiklah maka engkau akan masuk surga

ABSTRAKSI

Nama : Fidelis Kopong Boli
Npm : 2174201035
Judul : Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan
Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara
Pembimbing : 1. Dr. Jaidun.S.H.,M.H
2. Andri Pranata S.H.,M.Kn.,M.H

Pemberian hak guna usaha dengan jangka waktu 190 tahun di ibukota kota nusantara diatur didalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 dan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024. Namun didalam peraturan tersebut dijelaskan mengenai mekanisme pemberian hak guna usaha jangka panjang tersebut ,selain itu tidak dijelaskan juga mengenai apa saja peran otorita ibu kota nusantara dalam proses pemberian hak guna usaha jangka panjang tersebut.Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme pemberian hak guna usaha dengan jangka waktu 190 tahun di ibukota nusantara serta untuk mengetahui peran otorita ibu kota nusantara dalam proses pemberian hak guna usaha jangka panjang tersebut.Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan mengacu pada bahan hukum primer .Hasil temuan menunjukkan otorita ibu kota nusantara sudah merumuskan mekanisme pemberian hak guna usaha, mekanisme tersebut diantaranya pengajuan niat penggunaan tanah,pengajuan alokasi ADP, verifikasi dokumen,pengukuran tanah,pemeriksaan tanah ,permohonan hak pendaftaran hak,perpanjangan dan pembaharuan, serta monitoring dan evaluasi, selain itu hasil temuan mengenai peran otorita ibukota nusantara dalam proses pemberian hak guna usaha dengan jangka waktu 190 tahun di ibukota nusantara ,peran otorita ibukota nusantara itu diantaranya, sebagai pengelola ADP, pelaksana kebijakan pertanahan di ibukota nusantara, pemberi rekomendasi pemberian hak guna usaha,sebagai koordinator dengan kementerian ATR/BPN,serta sebagai pengawasan pemanfaatan hak guna usaha di ibu kota nusantara. Namun mengenai mekanisme dan peran otorita ibukota dalam proses pemberian hak guna usaha di ibu kota nusantara belum diatur didalam peraturan. Sehingga perlu adanya aturan atau panduan teknis mengenai mekanisme pemberian hak guna usaha dan peran otorita ibu kota nusantara dalam proses pemberian hak guna usaha jangka panjang tersebut.

Kata Kunci : Mekanisme, Hak Guna Usaha, Ibu Kota Nusantara

ABSTRACT

Name : Fidelis Kopong Boli
Npm : 2174201035
Title : *Mechanism for Granting Business Use Rights with a Period of 190 Years in the Nusantara Capital City*
Instructor : 1. Dr. Jaidun.S.H.,M.H
2. Andri Pranata S.H.,M.Kn.,M.H

The granting of Right to Cultivate with a duration of up to 190 years in the Nusantara Capital City is regulated under Law Number 21 of 2023 and Government Regulation Number 29 of 2024. However, these regulations do not provide a clear explanation regarding the detailed mechanism for granting long-term HGU, nor do they elaborate on the specific roles of the Nusantara Capital City Authority (OIKN) in the process. The aim of this research is to examine the mechanism for granting long-term HGU in the Nusantara Capital City and to identify the roles of the OIKN in this process. This study employs a normative juridical approach by referring to primary legal materials. The findings indicate that the OIKN has formulated a mechanism for granting HGU, which includes: submission of land use intention, allocation proposal for Asset Development Plan, document verification, land measurement, land inspection, application for rights registration, extension and renewal, as well as monitoring and evaluation. Furthermore, the role of the OIKN in the process includes acting as the manager of ADP, implementer of land policy in Nusantara, recommender for the granting of HGU, coordinator with the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN), and supervisor of HGU utilization in Nusantara. However, the mechanism and roles of the OIKN in the HGU granting process are not yet explicitly regulated in current laws and regulations. Therefore, there is a need for technical guidelines or specific regulations regarding the procedures for granting HGU and the role of the OIKN in the process of long-term HGU allocation.

Keywords: Mechanism, Right to Cultivate, Nusantara Capital City

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa ,oleh karena kasih dan anugerah-Nya yang melimpah,serta kemurahan dan kasih setia yang besar. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.Adapun maksud dan tujuan dari penyusunan skripsi ini adalah untuk mengetahui Bagaimana mekanisme pemberian hak guna usaha dengan jangka waktu 190 di ibukota nusantara serta mengetahui peran otorita ibu kota nusantara dalam pemberian hak guna usaha dengan jangka waktu tahun di ibukota nusantara.

Dalam proses penyusunan skripsi ini penulis menjumpai berbagai hambatan namun berkat dukungan materil dari berbagai pihak ,akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan cukup baik. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak terkait yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini . Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. Husaini Usman ,M. Pd., M.T. selaku rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
2. Bapak Dr. H. Hudali Mukti ,S.H., M.H selaku Dekan fakultas hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
3. Bapak Dr. Jaidun.S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing 1 dalam pengerjaan skripsi ini .Terimakasih atas waktu, ilmu dan segala kebaikan yang diberikan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat selesai.
4. Bapak Andri Pranata.S.H.,M.Kn.,M.Hselaku Dosen Pembimbing 2 dalam pengerjaan skripsi ini. Terimakasih atas waktu, ilmu dan segala kebaikan yang diberikan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat selesai.

5. Bapak dan Ibu Dosen fakultas hukum yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
6. Seluruh Staff dan Karyawan Universitas Widyagama Mahakam Samarinda yang telah memberikan bantuan kepada penulis.
7. Teman-teman angkatan 2021 yang sudah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Kedua orangtua yang telah mendukung penulis dalam proses pengerjaan skripsi ini. Terimakasih yang sebesar besarnya kepada bapak dan ibu yang selalu mendukung saya dalam setiap tahapan hingga sampai saat ini. Serta keluarga besar suku bahi yang selalu mendukung saya lewat doa

Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sangat di harapkan demi perbaikan tugas selanjutnya. Harapan penulis skripsi ini dapat memberikan manfaat khususnya bagi para pembaca.

Samarinda

Fidelis Kopong Boli

2174201035

DAFTAR ISI

LEMBAR COVER	i
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO.....	vi
ABSTRAKSI.....	vii
<i>ABSTRACT</i>.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah dan Pembatasan Masalah.....	7
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	7
1. Metode Penelitian.....	8
2. Jenis Penelitian	9
3. Sumber Bahan Hukum.....	9
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	11
5. Analisa Bahan Hukum	12

D. Sistematika Penulisan	13
BAB II LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG MEKANISME PEMBERIAN HAK GUNA USAHA DENGAN JANGKA WAKTU 190 TAHUN DI IBU KOTA NUSANTARA.....	15
A. Landasan Teori.....	15
1. Teori Kepastian Hukum.....	15
2. Teori Keadilan.....	17
3. Konsep Mekanisme.....	20
4. Konsep Hak Guna Usaha.....	21
5. Konsep Ibu Kota Nusantara.....	22
6. Asas Lex Specialis Derogat Legi Generalis.....	23
B. Landasan Faktual.....	24
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	24
2. Lembaga Penyelenggara Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara	24
3. Lahan Yang Dialokasikan Untuk Hak Pengelolaan Atas Tanah Di Ibu Kota Nusantara.....	25
4. Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara	26
5. Peran Otorita Ibu Kota Nusantara Dalam Proses Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara	34
6. Kriteria Pelaku Usaha Yang Berhak Mendapatkan Hak Guna Usaha Di Ibu Kota Nusantara	37

7. Hak Dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha Di Ibu Kota Nusantara.....	38
BAB III PEMBAHASAN TENTANG MEKANISME PEMBERIAN HAK GUNA USAHA DENGAN JANGKA WAKTU 190 TAHUN DI IBU KOTA NUSANTARA	40
A. Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara.....	40
B. Peran Otorita Ibu Kota Nusantara Dalam Proses Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara.....	53
BAB IV PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Tanah di Indonesia mempunyai arti yang sangat penting bagi masyarakat, bukan hanya sebagai tempat tinggal atau lokasi untuk membangun rumah, tetapi juga berperan sebagai sumber penghidupan, seperti melalui kegiatan bercocok tanam, berkebun, dan aktivitas ekonomi lainnya. Selain fungsi-fungsi tersebut, tanah juga memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Sebagai negara yang sedang berkembang, keberadaan tanah tidak bisa dipisahkan dari kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah menjadi pondasi utama pembangunan, sekaligus aset strategis yang mampu menarik minat para pelaku usaha untuk berinvestasi di Indonesia.¹

Secara konstitusional, dasar pengaturan mengenai tanah di Indonesia merujuk pada Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) yang menyatakan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah penguasaan negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.²

Selanjutnya, ketentuan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dijabarkan lebih rinci dalam berbagai peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA ditegaskan bahwa hak penguasaan oleh negara mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa,

¹ Abd.Mu'Min, Andri Pranata, Peran Kantor Pertanahan Kota Samarinda Dalam Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanaha, *Ilmu Hukum*, Volume 12, Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda 2020, hlm 149
Doi : <https://journal.uwgm.ac.id/index.php/yuriska>P-ISSN

² Muhammad Bakri, Hak Menguasai Tanah Oleh Negara, Ub Press, Malang, 2011, hlm

2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan sumber daya tersebut.
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai sumber daya tersebut.

Dengan berlandaskan prinsip tersebut, negara memiliki kewenangan untuk mengatur hak atas tanah, baik yang dimiliki oleh individu maupun badan hukum, demi menunjang kepentingan pembangunan nasional. Akan tetapi, meningkatnya kebutuhan terhadap tanah seiring pesatnya laju pembangunan menimbulkan berbagai tantangan terkait keterbatasan lahan yang berada di bawah penguasaan langsung negara. Kondisi ini berpotensi menimbulkan konflik antara kepentingan pembangunan dengan kebutuhan akan kepastian serta keadilan dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah. Kompleksitas tersebut semakin terlihat jelas dalam konteks pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) sebagai pusat pemerintahan baru Indonesia.³

Pembangunan Ibu Kota Nusantara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, merupakan proyek strategis nasional yang bertujuan tidak hanya sebagai pemindahan pusat pemerintahan, tetapi juga sebagai transformasi menuju kota masa depan yang berkelanjutan dan inklusif. IKN dirancang sebagai satuan pemerintahan setingkat provinsi dengan kekhususan tertentu, yang pelaksanaan pemerintahannya dijalankan oleh lembaga khusus bernama Otorita Ibu Kota Nusantara.⁴

Proyek pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) diperkirakan memerlukan anggaran yang sangat besar dan akan berlangsung dalam jangka waktu bertahun-tahun. Berdasarkan data Bappenas, total biaya yang dibutuhkan untuk proyek ini diproyeksikan mencapai sekitar Rp 466 triliun

³ Roni Andrianto , Dhody Ananta Rivandi W., Ismail, Kepastian Hukum Prosedur Penggantian Kerugian Pemegang Hak Atas Tanah Yang Terdampak Proyek Jalan Tol, *Journal of Legal Research*. Volume 4, Universitas Jayabaya, Jakarta,2023,hlm 1294

⁴ Muhammad Adrian Rizaldi, Hamid Chalid, Kewenangan Otorita Ibu Kota Nusantara dalam Memberikan Persetujuan untuk Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris, *Unes Law Review* , Fakultas Hukum, Volume 6, Universitas Indonesia, Depok,2023 ,hlm 4769.

atau setara dengan US\$ 33 miliar. Pembangunan IKN direncanakan melalui tiga tahap, dimulai dari proses perencanaan hingga penyelesaian infrastruktur utama. Untuk mendanai proyek ini, pemerintah Indonesia menetapkan berbagai skema pendanaan, di mana sebagian besar anggaran akan diperoleh melalui kerja sama antara pemerintah dan pihak swasta, baik dari dalam negeri maupun luar negeri, sedangkan sebagian kecilnya akan menggunakan dana APBN

Salah satu mekanisme pendanaan yang digunakan adalah skema Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU). Dalam skema ini, pihak swasta dilibatkan dalam pembiayaan, pengembangan, hingga pengelolaan ibu kota negara. Oleh sebab itu, peran investasi swasta di IKN dianggap sebagai sumber pendanaan yang krusial bagi kelangsungan proyek tersebut. Investasi menjadi salah satu sumber pembiayaan yang potensial dan dapat dimanfaatkan secara optimal oleh pemerintah.

Oleh karena itu dalam dalam rangka untuk menarik investasi yang sebesar- besarnya guna keberlanjutan pembangunan ibu kota nusantara. Pemerintah mengeluarkan salah satu kebijakan strategis yang diperkenalkan dalam konteks pengelolaan tanah di kawasan ibu kota nusantara adalah konsep Aset Dalam Penguasaan (ADP) oleh Otorita Ibu Kota Nusantara. Tanah ADP merupakan aset negara yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan, dan dapat dialokasikan untuk kepentingan investasi melalui pemberian hak atas tanah, seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Ketentuan ini diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara. Untuk Menindaklanjuti Undang-Undang ini pemerintah mengeluarkan aturan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 dan diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara.

Pasal 16A Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2023 secara eksplisit mengatur bahwa pemberian hak guna usaha diberikan dengan jangka waktu maksimal 95 tahun, dan dapat diperpanjang untuk siklus kedua dengan jangka waktu yang sama, sehingga total jangka waktu kepemilikan Hak Guna Usaha dapat mencapai 190 tahun. Ketentuan ini juga dijelaskan didalam pasal 18 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024.

Latar belakang pemberian hak guna usaha jangka panjang ini adalah untuk memberikan kepastian hukum dan jaminan investasi jangka panjang bagi pelaku usaha yang berinvestasi di ibu kota nusantara. Namun didalam ketentuan mengenai pemberian hak guna usaha jangka panjang di ibukota nusantara di dalam Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2023 dan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 ini tidak disertai dengan panduan teknis yang memadai mengenai mekanisme pemberian hak ,evaluasi, dan perpanjangan dan pembaharuan hak guna usaha jangka panjang ini.

Tidak adanya peraturan teknis yang mengatur secara rinci mengenai prosedur, kriteria, serta parameter evaluasi pemberian hak guna usaha

dengan jangka waktu yang panjang ini dapat menciptakan celah ketidakpastian hukum, yang berpotensi menyulitkan pelaku usaha dalam merancang strategi investasi serta mengakses perizinan secara efektif. Tanpa kejelasan mengenai syarat administratif, tahap evaluasi, serta indikator kelayakan.

Selain itu, di dalam Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2023 dan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 ini juga tidak dijabarkan mengenai kriteria pelaku usaha yang layak memperoleh hak guna usaha dengan jangka waktu hingga 190 tahun di ibukota nusantara. Hal Ini kemudian menimbulkan pertanyaan mengenai apakah pemberian hak tersebut hanya ditujukan bagi korporasi besar atau juga terbuka bagi usaha kecil dan menengah. Ketidakjelasan ini dapat berdampak pada ketimpangan akses dan diskriminasi terhadap pelaku usaha yang memiliki kapasitas terbatas dalam memahami proses dan memenuhi persyaratan yang belum tertulis secara eksplisit.

Ketiadaan pedoman teknis yang memadai dalam pelaksanaan pemberian Hak Guna Usaha jangka panjang tersebut dapat berimplikasi terhadap munculnya potensi konflik kepentingan, serta kesenjangan informasi antara pelaku usaha besar dan kecil. Dalam konteks tata kelola pertanahan, kejelasan prosedural dan kepastian hukum menjadi elemen penting yang menunjang iklim investasi yang sehat, adil, dan transparan. Oleh sebab itu, pemberian HGU hingga 190 tahun tanpa instrumen hukum turunan yang komprehensif berisiko menimbulkan persepsi bahwa negara

lebih berpihak pada kepentingan investor besar, dari pada menjamin pemerataan akses terhadap tanah sebagai aset strategis nasional

Selain itu, belum adanya sistem evaluasi dan pengawasan yang terstruktur untuk menilai kinerja pelaku usaha penerima hak guna usaha dalam jangka panjang turut memperkuat ketidakpastian dalam tata kelola pertanahan di ibukota nusantara. Tanpa instrumen evaluasi yang baik untuk tahap awal pemberian, periode masa berlaku, maupun perpanjangan hak pemerintah dan Otorita ibukota nusantara akan kesulitan mengukur sejauh mana hak atas tanah yang diberikan digunakan sesuai tujuan peruntukan dan prinsip pembangunan berkelanjutan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa keberhasilan implementasi pemberian hak guna usaha jangka panjang di ibu kota nusantara ini sangat bergantung pada tersedianya kerangka regulasi teknis yang komprehensif, sistem evaluasi yang akuntabel, serta kriteria pelaku usaha yang jelas dan terukur. Tanpa landasan tersebut, kebijakan strategis ini berisiko menghadapi tantangan dalam pelaksanaan serta dapat menghambat pencapaian tujuan pembangunan IKN sebagai pusat pertumbuhan ekonomi yang modern dan berkelanjutan.

Selain itu, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 tidak dijelaskan secara rinci mengenai peran Otorita Ibu Kota Nusantara dalam proses pemberian Hak Guna Usaha dengan jangka waktu hingga 190 tahun. Padahal, kejelasan mengenai peran tersebut sangat penting untuk dirumuskan secara eksplisit dalam regulasi. Ketidakjelasan ini berpotensi menimbulkan kebingungan di kalangan pelaku usaha yang ingin

mengajukan permohonan HGU jangka panjang di wilayah Ibu Kota Nusantara. Tanpa pedoman yang pasti, pelaku usaha tidak memiliki acuan prosedur yang jelas mengenai kepada siapa permohonan harus diajukan, tahapan apa yang harus dilalui, serta instansi mana yang berwenang dalam setiap prosesnya. Akibatnya, proses investasi berisiko mengalami hambatan administratif dan ketidakpastian hukum.

Oleh karena itu kajian ini menjadi penting untuk mengevaluasi dan memberikan masukan terhadap pemberian hak guna usaha jangka panjang di ibukota nusantara,serta mendorong pembentukan kerangka regulasi teknis yang mampu menjamin kepastian hukum, keadilan sosial, dan keberlanjutan lingkungan dalam penyelenggaraan pertanahan di Ibu Kota Nusantara

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka, penulis tertarik melakukan penelitian lebih mendalam mengenai permasalahan ini dengan mengambil judul **MEKANISME PEMBERIAN HAK GUNA USAHA DENGAN JANGKA WAKTU 190 TAHUN DI IBU KOTA NUSANTARA.**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara?

2. Apa Saja Peran Otorita Ibu Kota Nusantara Dalam Proses Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara.

C. Tujuan Penelitian Dan Kegunaan Penelitian

Dari rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara
2. Untuk Mengetahui Peran Otorita Ibu Kota Nusantara Dalam Proses Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara.

Kegunaan Penelitian Ini adalah sebagai berikut :

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan mampu menambah pengetahuan bagi pembaca tentang Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan atau referensi bagi pembuat kebijakan, khususnya Otorita Ibu Kota Nusantara dan Kementerian terkait, dalam merumuskan kebijakan teknis dan regulasi pelaksanaan yang lebih komprehensif, guna menjamin kepastian hukum, transparansi, dan keadilan dalam pemberian Hak Guna Usaha jangka panjang di wilayah Ibu Kota Nusantara.

D. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk mengidentifikasi aturan, prinsip, dan doktrin hukum yang dapat digunakan untuk

memberikan solusi terhadap permasalahan hukum yang dihadapi.⁵ Metodologi penelitian adalah ilmu yang membahas berbagai metode penelitian yang dilakukan secara terstruktur, sistematis, dan ilmiah dengan tujuan menemukan serta membuktikan kebenaran suatu pengetahuan.⁶ Menurut Zainudin Ali, metode penelitian berfungsi sebagai sarana untuk memahami dan mengkaji suatu permasalahan yang diteliti, baik dalam bidang ilmu sosial, ilmu hukum, maupun disiplin ilmu lainnya.⁷ Metode penelitian yang diterapkan oleh penulis dalam kajian ini adalah sebagai berikut.:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian yuridis normatif, atau disebut dengan penelitian hukum normatif. Secara sederhana, penelitian yuridis normatif diartikan sebagai penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum yang berlaku, Penelitian ini dilakukan untuk mengeksplorasi berbagai aspek yang berkaitan dengan Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara.

Penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian yang menelaah permasalahan hukum dari perspektif ilmu hukum dengan fokus pada kajian mendalam terhadap norma-norma hukum yang ada.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, cetakan ke 11 ,Kencana,Jakarta,2011,hlm 38

⁶ Amiruddin, Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta ,2004, hlm 23

⁷ Zainudin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika,Jakarta, 2014,hlm 21

Penelitian ini mencakup kajian mengenai asas-asas hukum, sistematika hukum, tingkat dan sinkronisasi hukum, serta perbandingan hukum.⁸

2. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki sifat otoritatif, yakni memiliki kewenangan atau kekuatan hukum. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, risalah atau catatan resmi dalam proses pembentukan undang-undang, serta putusan-putusan hakim.⁹ Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah sebagai berikut:

- 1) Undang- Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang- Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara
- 4) Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Ibu Kota Negara
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Perizinan Berusaha,Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Atas Tanah , Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah .

⁸ Djulaeka Devi Rahayu, Buku Ajar Metode Penelitian Hukum, Scopindo Media Pustaka,Surabaya, 2019,hlm 10

⁹ Peter Mahmud Marsuki, Penelitian Hukum, Jakarta, Kencana ,2007,hlm 141

- 7) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara .
- 8) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Kepala/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah
- 9) Peraturan Kepala Otorita Ibu kota Nusantara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian atau pendapat pakar hukum. Dalam Penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah Buku-buku teks yang ditulis oleh Ahli Hukum terkait dengan Hak Guna Usaha, Jurna-jurnal hukum berkaitan dengan Hak Guna Usaha dan Pendapat para sarjana berkaitan dengan Hak Guna Usaha.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, namun berfungsi sebagai pelengkap yang memberikan informasi, arahan, atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contoh bahan hukum tersier meliputi Kamus Hukum, Ensiklopedi Hukum, Indeks Hukum, maupun media massa seperti berita atau artikel hukum dari surat kabar, majalah, atau situs web hukum.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Studi Kepustakaan adalah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan memanfaatkan berbagai sumber kepustakaan, seperti membaca dan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori, maupun tulisan-tulisan dalam buku atau literatur lain yang relevan dengan permasalahan yang dibahas
- b. Studi Lapangan yaitu teknik pengumpulan data secara langsung di lapangan atau lingkungan kerja. Studi lapangan juga disebut sebagai penelitian lapangan melalui wawancara dalam penelitian ini wawancara dilakukan dengan Bapak Dr Firyadi,S.P.,M.Si selaku direktur pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara dan Bapak Muhammad Arifin Staf Direktorat Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara.
- c. Studi dokumen yang isinya Peraturan Perundang-Undangan yang digunakan dalam penulisan ini yaitu Undang -Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara,Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2023

Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan Pertanahan Di Ibu
Kota Nusantara

4. Analisa Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, yaitu metode analisis data secara deskriptif dengan menelaah suatu permasalahan tertentu yang kemudian dihubungkan dengan literatur, pandangan para ahli hukum, atau berlandaskan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁰

E. Sistematika Penulisan.

Penulis membuat sistematika penulisan agar membantu mempermudah siapapun yang membaca penelitian ini untuk memperjelas tujuan pembahasan. Adapun sistematika penulisan yang dimaksud adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bab yang berisi tentang latar belakang .rumusan masalah , tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan itu sendiri

**BAB II: LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL
TENTANG PEMBERIAN HAK GUNA USAHA DENGAN JANGKA
WAKTU 190 TAHUN DI IBU KOTA NUSANTARA**

¹⁰ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif suatu Tujuan Singkat, Rajawali Press, Jakarta, 1990, hlm 29,

Bab ini merupakan bab yang menguraikan dasar -dasar teori yang digunakan untuk memperkuat penelitian ini. Landasan teori ini berisi tentang teori kepastian hukum, teori keadilan, konsep mekanisme konsep hak guna usaha, Konsep Ibu Kota Nusantara dan Asas- Asas.

Landasan faktual ini berisi tentang hasil wawancara dengan narasumber bapak Dr Firyadi, S.P., M.Si selaku direktur pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara dan Bapak Muhammad Arifin selaku Staf Direktorat Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara

BAB III : PEMBAHASAN

Bab ini merupakan bab yang menjawab rumusan masalah:

1. Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara.
2. Peran Otorita Ibu Kota Nusantara Dalam Proses Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara

BAB IV: PENUTUP

Bab ini menguraikan kesimpulan dan saran terhadap isi penulisan yang ditunjukkan pihak-pihak bersangkutan serta daftar pustaka

BAB II

LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG

MEKANISME PEMBERIAN HAK GUNA USAHA DENGAN JANGKA

WAKTU 190 TAHUN DI IBU KOTA NUSANTARA

A. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum muncul seiring dengan berkembangnya aliran positivisme hukum pada abad ke-19. Konsep ini memiliki keterkaitan erat dengan hukum positif, yaitu hukum yang berlaku dalam suatu negara atau kondisi tertentu dan dituangkan dalam bentuk tertulis.¹¹

Sementara itu, kepastian dapat dimaknai sebagai sesuatu yang bersifat tetap, jelas, atau telah ditentukan. Hukum, secara esensial, harus menjamin kepastian dan keadilan. Kepastian hukum dibutuhkan agar hukum dapat menjadi pedoman perilaku, sementara keadilan diperlukan agar pedoman tersebut sejalan dengan tatanan sosial yang dianggap pantas. Hukum hanya dapat berfungsi dengan baik melalui penerapan yang konsisten dan berlandaskan keadilan hukum dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Pertanyaan mengenai kepastian hukum lebih tepat dijawab melalui pendekatan normatif ketimbang sosiologis.¹²

Secara historis, gagasan tentang kepastian hukum bersumber dari ilmu yuridis dogmatik yang dipengaruhi oleh aliran positivisme hukum. Perspektif ini melihat hukum sebagai sesuatu yang bersifat otonom dan berdiri sendiri, tanpa dipengaruhi oleh faktor eksternal. Kepastian hukum dapat dilaksanakan melalui pembentukan peraturan hukum yang bersifat umum. Karakter dari aturan tersebut menggambarkan bahwa tujuan utama hukum bukanlah semata-mata mengejar keadilan atau kemanfaatan, melainkan untuk memberikan kepastian hukum.¹³

Kepastian hukum dipahami sebagai *sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian mengenai keberadaan dan isi hukum itu sendiri. Terdapat

¹¹ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung 2006, hlm. 277

¹² Dominikus Rato, Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

¹³ Budi Astuti, M Rusdi Daud, Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online, Al-qisth Law Review, Volume 6, Fakultas Hukum, Umj, Banten 2023, hlm 220

empat aspek yang mencerminkan makna kepastian hukum. Pertama, hukum bersifat positif, yakni dituangkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan (*gesetzliches recht*). Kedua, hukum didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan pada penilaian subjektif yang nantinya ditafsirkan oleh hakim, seperti itikad baik atau kesopanan. Ketiga, fakta tersebut harus dirumuskan secara jelas untuk menghindari kesalahpahaman dalam penafsiran serta memudahkan penerapannya. Keempat, hukum positif sebaiknya tidak mengalami perubahan terlalu sering.

Berdasarkan KBBI, kepastian hukum merupakan tatanan hukum yang mampu menjamin hak serta kewajiban seluruh warga negara. Ketentuan hukum tersebut harus ditaati oleh semua warga negara, sehingga pemerintah perlu menimbang dengan seksama agar ketentuan tersebut benar-benar dapat melindungi hak dan kewajiban setiap warga negara serta memberikan jaminan perlindungan atas eksistensinya.¹⁴

Utrecht menjelaskan bahwa kepastian hukum memiliki dua aspek pokok. Pertama, adanya ketentuan yang bersifat menyeluruh memungkinkan setiap individu memahami tindakan apa yang diizinkan dan mana yang dilarang. Kedua, ketentuan tersebut memberikan jaminan rasa aman bagi warga negara dari potensi tindakan semena-mena oleh pihak pemerintah. Melalui ketentuan yang bersifat umum ini, masyarakat dapat mengetahui hak serta kewajibannya dan memahami batas otoritas negara terhadap diri mereka..¹⁵

Menurut Menurut Gustav Radbruch, teori kepastian hukum merupakan bagian dari tujuan hukum, sehingga dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum adalah salah satu upaya untuk mewujudkan suatu keadilan. Kepastian hukum diwujudkan melalui penegakan dan pelaksanaan hukum terhadap suatu perbuatan tanpa memandang siapa pelakunya. Dengan adanya kepastian hukum, setiap orang dapat memperkirakan konsekuensi yang akan mereka hadapi ketika melakukan suatu tindakan hukum.¹⁶

Gustav Radbruch mengemukakan empat hal mendasar terkait makna kepastian hukum. Pertama, hukum bersifat positif, yakni berbentuk peraturan perundang-undangan. Kedua, hukum harus didasarkan pada fakta atau kenyataan. Ketiga, fakta tersebut perlu

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999, Hlm 145

¹⁵ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23

¹⁶ Asep Kurnia, *Perlindungan Hukum Bagi Pekerja Alihdaya Dengan Upah Dibawah Ketentuan : Tinjauan Teori Kepastian Hukum*, Ilmu Hukum, Volume 8, Magister Ilmu Hukum, Universitas Singaperbangsa, Karawang, 2024, hlm 55

Doi : <https://doi.org/10.24269/ls.v8i1.7961>

dirumuskan secara jelas agar tidak menimbulkan kesalahan penafsiran dan mudah diterapkan. Keempat, hukum positif tidak boleh sering mengalami perubahan.

Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum adalah konsekuensi dari tatanan hukum, khususnya regulasi atau peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, hukum positif yang mengatur kepentingan publik tetap wajib ditaati walaupun kadang dirasakan kurang memberikan keadilan. Kepastian hukum dalam sebuah regulasi dapat menghindarkan terjadinya pertentangan norma (*conflict of norm*), karena nilai kepastian berperan sebagai pengendali keterkaitan antar norma. Kepastian hukum juga menggambarkan implementasi hukum yang tegas, transparan, dan bebas dari pengaruh faktor subyektif. Oleh sebab itu, keadilan dan kepastian tidak sekadar menjadi tuntutan etis, melainkan juga menjadi bukti nyata dari eksistensi sebuah tatanan hukum.¹⁷

Teori kepastian hukum menghendaki adanya kejelasan, konsistensi, dan prediktabilitas dalam penerapan hukum. Implementasi peraturan yang baik membutuhkan adanya kepastian hukum agar peraturan tersebut dapat dipahami, dilaksanakan, dan ditegakkan secara efektif. Dengan demikian, teori kepastian hukum memberikan landasan yang penting bagi implementasi peraturan yang efektif dan berkeadilan. Tanpa adanya kepastian hukum, implementasi peraturan akan menjadi tidak efektif, menimbulkan ketidakadilan dan dapat merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.

2. Teori Keadilan

Menurut KBBI keadilan merupakan sifat yang terkait dengan tindakan, perlakuan, dan hal-hal lain yang memiliki karakter adil, yakni bersifat seimbang, berpihak pada kebenaran, tidak sewenang-wenang, serta sesuai dengan ketentuan yang semestinya.

Keadilan bermakna bahwa setiap keputusan maupun tindakan harus berlandaskan pada aturan-aturan yang bersifat objektif dan tidak memihak. Pada hakikatnya, keadilan merupakan konsep yang relatif

¹⁷Dinda Heidi Yuan Agustalita, Deni Setya Bagus Yuherawan, Makna Kepentingan Umum Pada Kewenangan Deponering Dalam Perspektif Kepastian Hukum, *Suara Hukum*, Volume 4, Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo, Madura, 2022, hlm 178-179
Doi: <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p160-189>

karena setiap individu memiliki sudut pandang yang berbeda; sesuatu yang dianggap adil oleh satu pihak belum tentu dipandang adil oleh pihak lainnya. Oleh karena itu, ketika seseorang menyatakan bahwa ia menerapkan suatu konsep keadilan, penerapan tersebut harus selaras dengan ketertiban umum yang didasarkan pada ukuran keadilan yang diakui secara kolektif. Ukuran atau tolok ukur keadilan ini pun bervariasi di setiap wilayah dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketentuan umum yang berlaku di lingkungannya¹⁸

Aristoteles merupakan salah satu tokoh penting dalam kajian keadilan, seorang filsuf Yunani yang pemikirannya tetap relevan hingga saat ini. Menurut Aristoteles, keadilan tidak hanya berkaitan dengan hukum, tetapi juga menyangkut aspek etika dan moralitas. Ia berpendapat bahwa keadilan mencakup pembagian hak dan kewajiban secara proporsional di antara anggota masyarakat, dimana setiap individu berhak memperoleh apa yang menjadi haknya. Pandangan Aristoteles mengenai keadilan mencerminkan gagasannya tentang bagaimana masyarakat yang ideal seharusnya diatur dan dijalankan.¹⁹

Melalui karyanya yang berjudul *Etika Nichomachea*, Aristoteles mengemukakan pandangannya mengenai konsep keadilan. Baginya, keadilan merupakan bentuk kebajikan yang diwujudkan melalui ketaatan terhadap hukum, baik hukum negara yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, keadilan dipandang sebagai kebajikan yang bersifat universal. Theo Huijbers menambahkan bahwa menurut Aristoteles, keadilan tidak hanya dimaknai sebagai kebajikan umum, tetapi juga sebagai kebajikan moral khusus yang berkaitan dengan perilaku manusia dalam aspek tertentu, yaitu menjaga keseimbangan proporsional dengan memberikan hak kepada setiap individu sesuai dengan kapasitas dan prestasinya.

Aristoteles membedakan keadilan menjadi dua jenis, yaitu keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif berlaku dalam ranah hukum publik dengan menitikberatkan pada pembagian kehormatan, kekayaan, dan sumber daya lain yang dimiliki oleh anggota masyarakat. Sementara itu, keadilan korektif berhubungan dengan pemulihan kesalahan, baik melalui pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan maupun dengan menjatuhkan sanksi yang pantas bagi pelaku pelanggaran.²⁰

Menurut Thomas Hobbes, sebuah tindakan dapat disebut adil apabila didasarkan pada kesepakatan yang telah disetujui bersama. Dari

¹⁸ Irma lailia yusvida, Adresat Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2023, hlm 139-140

¹⁹ Febrian Duta Pratama, Rafly Febriansyah, Mohammad Alvi Pratama, Konsep Keadilan Dalam Pemikiran Aristoteles, Jurnal Filsafat Terapan, Fakultas Hukum Unpas, Pasundan, 2024, hlm 9-10

²⁰ Dr. Petrus, S.H., M.H, Dkk, Penerapan Hukum Adat Dayak Kalimantan, 2024. Cv Jejak, Sukabumi, Jawa Barat, hlm 40-41

pandangan tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa adil hanya dapat tercapai ketika terdapat persetujuan di antara pihak-pihak yang berkomitmen. Perjanjian dalam konteks ini dipahami secara luas, tidak hanya terbatas pada kontrak dagang, sewa-menyewa, atau bentuk kesepakatan sejenis, tetapi juga meliputi putusan hakim terhadap terdakwa serta peraturan perundang-undangan yang bersifat netral dan lebih mengutamakan kepentingan serta kesejahteraan masyarakat secara umum.²¹

Menurut Hans Kelsen, keadilan merupakan suatu tatanan sosial tertentu yang di dalamnya upaya untuk mencari kebenaran dapat tumbuh dan berkembang dengan baik. Baginya, keadilan mencakup keadilan dalam bentuk kebebasan, perdamaian, demokrasi, dan toleransi.²²

Dari pemaparan tersebut, dapat disimpulkan bahwa keadilan merupakan konsep normatif yang berlandaskan prinsip kesetaraan, proporsionalitas, dan penghormatan terhadap hak serta kewajiban setiap individu. Pandangan Aristoteles menekankan keadilan sebagai keutamaan moral yang mencakup distribusi hak secara proporsional dan pembenahan atas ketidakadilan. Thomas Hobbes mengartikan keadilan sebagai hasil dari kesepakatan atau perjanjian yang dihormati oleh pihak-pihak terkait, sedangkan Hans Kelsen memandang keadilan sebagai bagian dari tatanan hukum yang menciptakan kondisi bagi berkembangnya nilai-nilai demokrasi, perdamaian, dan toleransi. Meskipun pendekatannya berbeda, seluruh teori ini sepakat bahwa keadilan harus ditegakkan dalam kerangka normatif yang objektif agar dapat mewujudkan ketertiban dan kesejahteraan sosial.

²¹ Ibid, hlm 45

²² Ibid, hlm 47

3. Konsep Mekanisme

Dalam menjalankan kegiatannya, sebuah organisasi membutuhkan langkah-langkah yang terstruktur agar tujuan dapat dicapai dengan lebih mudah serta untuk mengurangi kemungkinan terjadinya kegagalan. Proses ini sering disebut sebagai mekanisme, yaitu suatu cara kerja atau tata cara pelaksanaan program maupun rangkaian aktivitas yang dilakukan oleh organisasi untuk memperoleh hasil sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Menurut Poerwadarminta, mekanisme diartikan sebagai seluk-beluk atau cara kerja dari suatu alat atau perkakas. Secara umum, mekanisme adalah pemahaman tentang bagaimana suatu alat digunakan sehingga dapat diketahui sejauh mana kemampuan alat tersebut bekerja. Dengan kata lain, mekanisme merupakan rangkaian proses kerja suatu alat yang dirancang untuk menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan proses operasional, dengan tujuan meminimalkan kegagalan dan menghasilkan kinerja yang optimal.

Berdasarkan pengertian diatas maka mekanisme merupakan cara kerja suatu alat dalam sebuah badan atau organisasi yang saling berkaitan untuk mencapai hasil optimal sehingga tujuan yang telah ditentukan dapat tercapai. Adapun fungsi mekanisme adalah sebagai berikut:

- a) Untuk menjaga konsistensi tingkat penampilan kinerja atau kondisi tertentu dalam melaksanakan suatu tugas atau pekerjaan tertentu
- b) Sebagai acuan dalam pelaksanaan kegiatan tertentu bagi pekerja

- c) Untuk menghindari kegagalan atau kesalahan, keraguan dalam proses pelaksanaan kegiatan
- d) Sebagai dokumen yang akan menjelaskan dan menilai pelaksanaan proses kerja bila terjadi suatu kesalahan atau dugaan malpraktek dan kesalahan administratif lainnya.

4. Konsep Hak Guna Usaha .

Hak Guna Usaha merupakan wewenang untuk mengelola dan memanfaatkan lahan yang berada di bawah penguasaan langsung negara dalam jangka waktu tertentu, yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia maupun badan hukum Indonesia yang didirikan sesuai hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Usaha mencakup kegiatan pada sektor pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan dengan luas minimal 5 hektar untuk perorangan serta maksimal 25 hektar untuk badan usaha. Penentuan batas maksimum lahan ini ditetapkan oleh Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional, dan Hak Guna Usaha hanya diperuntukkan bagi kepentingan pertanian, perikanan, maupun peternakan.²³

Pasal 30 ayat 1 Undang – Undang Pokok Agraria yang berhak mendapatkan HGU adalah warga negara indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia hak guna usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan badan hukum asing.

Pasal 18 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 mengatur bahwa jangka waktu HGU di ibukota nusantara dapat diberikan dengan jangka waktu 95 tahun melalui satu siklus dan dapat diperpanjang 95 tahun dalam siklus kedua berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi

Sedangkan menurut Pasal 29 UUPA menerangkan bahwa HGU dapat diberikan untuk jangka waktu maksimal 25 tahun. Untuk korporasi atau perusahaan dengan kebutuhan tertentu, dapat diberikan dengan jangka

²³ Siti zumrokhatus,,Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya ,Dunia Cerdas,Jakarta 2014, hlm 69-70

waktu maksimal 35 tahun. Setelah masa berlaku habis, hak guna dapat diperpanjang untuk waktu yang paling lama 25 tahun. Serta dapat diperbaharui selama 35 tahun berdasarkan evaluasi .

Beberapa ketentuan yang menunjukkan suatu bidang tanah dapat dijadikan objek Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut:

- a) Tanah Negara
- b) Kawasan hutan wajib dikonversi dengan ketentuan wajib adanya pelepasan kawasan hutan dari menteri kehutanan
- c) Ganti Rugi kepada pemilik terhadap hamparan bidang tanah yang di atasnya ada tanaman dan bangunan
- d) Tanah yang wajib dilakukan pelepasan hak. ²⁴

5. Konsep Ibu Kota Nusantara

Ibu Kota Nusantara merupakan satuan pemerintahan daerah dengan status khusus setara provinsi, yang wilayahnya menjadi pusat pemerintahan negara. Kota ini memiliki visi sebagai kota global untuk semua orang, yang dibangun dan dikelola dengan tujuan menjadi kota berkelanjutan kelas dunia, motor penggerak perekonomian Indonesia di masa depan, serta simbol identitas nasional yang mencerminkan keberagaman bangsa Indonesia, berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945..²⁵

Ibu Kota Nusantara berperan sebagai pusat pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia, menjadi lokasi utama penyelenggaraan aktivitas pemerintahan pusat, serta tempat kedudukan perwakilan negara asing maupun organisasi/lembaga internasional. Adapun tujuan pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) adalah sebagai berikut.:

- a) Mewujudkan target Indonesia menjadi negara maju sesuai dengan Visi Indonesia 2045
- b) Mengalihkan fokus pembangunan ke seluruh wilayah Indonesia,

²⁴ Rahmad Ramadhani, Dasar-Dasar Hukum Agraria, Pustaka Prima, Medan 2019, hlm 72

²⁵ Website Resmi IKN <https://ikn.go.id/> (diakses pada 21 mei 2025)

terutama di luar Pulau Jawa

- c) Mempercepat transformasi ekonomi negara
- d) Menciptakan pusat pertumbuhan ekonomi baru
- e) Menjadi simbol identitas nasional yang merepresentasikan keberagaman bangsa Indonesia berdasarkan Pancasila dan UUD Negara 1945.
- f) Meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan menciptakan lingkungan yang modern, ramah lingkungan, dan terintegrasi
- g) Mendorong transformasi sosial ekonomi menjadi lebih progresif, inovatif, dan kompetitif
- h) Mencapai Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (Sustainable Development Goals/SDGs) dan menciptakan lingkungan yang berkelanjutan dan berdaya tahan

6. Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali*

Asas *lex specialis derogat legi generali* merupakan prinsip hukum yang menegaskan bahwa ketentuan yang bersifat khusus (*lex specialis*) mengesampingkan ketentuan yang bersifat umum (*lex generalis*). Prinsip ini diterapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 karena Pasal 18 ayat (1) mengenai jangka waktu Hak Guna Usaha memiliki perbedaan dengan ketentuan jangka waktu Hak Guna Usaha dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh sebab itu, penerapan asas *lex specialis* menjadi penting untuk menghindari terjadinya konflik norma antara Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 dengan Undang-Undang Pokok Agraria, serta antara Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2021.

B. Landasan Faktual

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Penelitian terkait mekanisme pemberian Hak Guna Usaha dengan jangka waktu 190 tahun di Ibu Kota Nusantara dilakukan di Otorita Ibu Kota Nusantara. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, Otorita Ibu Kota Nusantara merupakan lembaga setingkat kementerian yang bertugas menyelenggarakan pemerintahan daerah khusus Ibukota Nusantara.

Salah satu tugas dan fungsi Otorita Ibu Kota Nusantara sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 62 Tentang Otorita Ibu kota Nusantara. Otorita Ibu Kota Nusantara diberi wewenang khusus untuk melakukan pemberian dan persetujuan terhadap pengalihan hak atas tanah di Ibu Kota Nusantara. Dalam konteks pemberian hak pengelolaan tanah berupa Hak Guna Usaha, Otorita Ibu Kota Nusantara memberikan kepastian terkait durasi hak atas tanah melalui satu siklus awal dan dapat diperpanjang untuk siklus kedua bagi pelaku usaha yang tercantum dalam perjanjian, sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024.

2. Lembaga Penyelenggara

Berdasarkan ketentuan Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Tentang Organisasi dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara Pasal 38 menjelaskan bahwa lembaga yang bertugas melakukan melaksanakan penyiapan perumusan, pengordinasian, sinkronisasi pemantauan, evaluasi, dan pengendalian pelaksanaan kebijakan di bidang pertanahan adalah

direktorat pertanahan yang berada dibawah naungan deputi perencanaan dan pertanahan.

Dalam melaksanakan tugasnya sesuai ketentuan Pasal 39 Peraturan kepala Otorita Ibu Kota Nusantara menjelaskan bahwa tugas dan fungsi Direktorat pertanahan adalah sebagai berikut :

- a) Melakukan Pengoordinasian dan analisis kebijakan di bidang pertanahan
 - b) Melakukan penyiapan, penyusunan, dan pelaksanaan proses bisnis dan standar, prosedur, dan kriteria di bidang pertanahan
 - c) Pengoordinasian perolehan dan pengelolaan terhadap tanah di Ibu Kota Nusantara.
 - d) Melaksanakan pemberian persetujuan terhadap pengalihan hak atas tanah di Ibu Kota Nusantara.
 - e) Pengoordinasian dan sinkronisasi pelaksanaan kebijakan pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan
 - f) Pengoordinasian, sinkronisasi dan pemantauan penanganan sengketa dan perkara pertanahan
 - g) Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi pertanahan
 - h) Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan.
3. Lahan Yang Di Alokasi Untuk Hak Pengelolaan Di Ibu Kota Nusantara

Lahan yang dialokasikan untuk hak pengelolaan adalah lahan ADP (Aset Dalam Penguasaan). ADP adalah Tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara yang tidak terkait dengan penyelenggaraan pemerintahan. Aset dalam penguasaan ini didapatkan dari pelepasan kawasan hutan , pengadaan tanah , hibah dan pengalihan BMN dan BMD yang menurut penjelasan Bapak Dr. Firyadi S.P.M.Si lahan yang sekarang ini menjadi

ADP otorita Ibu kota mencapai 6.669. Ha. Lahan inilah yang akan dialokasikan untuk hak pengelolaan seperti hak pakai, hak guna usaha dan hak guna bangunan.

4. Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara.

Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 95 Tahun Di Ibu Kota Nusantara merupakan strategi pemerintah untuk menarik investor yang sebesar besarnya guna mempercepat pembangunan infrastruktur ,serta mendorong pertumbuhan ekonomi di kawasan Ibu Kota Nusantara.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dr. Firyadi, S.P., M.Si., Direktur Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara , diperoleh informasi bahwa dalam konteks pemberian Hak Guna Usaha di Ibu Kota Nusantara, Otorita IKN memperoleh kewenangan khusus untuk melaksanakan pemberian hak tersebut. Namun demikian, dijelaskan bahwa proses pemberian Hak Guna Usaha di IKN tidak sepenuhnya menjadi kewenangan Otorita IKN semata, melainkan tetap melibatkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai otoritas pertanahan nasional. Lebih lanjut disampaikan bahwa direktorat pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara memberi jaminan kepastian hukum pengelolaan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha dengan serangkaian mekanismenya sebagai berikut :

a. Penyampaian Niat Atas Kebutuhan Tanah

Tahap awal permohonan perolehan Hak Guna Usaha di Ibu Kota Nusantara oleh pelaku usaha diawali dengan penyampaian niat

atas kebutuhan tanah kepada Otorita Ibu Kota Nusantara melalui deputi perencanaan dan pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara. kemudian ditindaklanjuti oleh Direktorat Pertanahan Otorita IKN. Pihak yang dapat mengajukan permohonan Hak Guna Usaha diantaranya, badan hukum indonesia, badan usaha asing dan kementerian/ lembaga, maupun perorangan. Penyampaian niat tersebut dilakukan secara tertulis dalam bentuk dokumen. Dokumen tersebut diantaranya sebagai berikut :

- 1) Surat pernyataan minat yang berisi yang berisi luasan tanah yang akan dibutuhkan, serta jenis kegiatan atau usaha yang dilaksanakan di lokasi tersebut
- 2) Dokumen berupa rekomendasi dari pemangku kepentingan atau pejabat berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang - undangan.

b. Pengajuan Permohonan Alokasi Aset Dalam Penguasaan (ADP).

Setelah tanah yang dimaksud tersedia dan secara hukum telah ditetapkan sebagai Aset Dalam Penguasaan (ADP), pelaku usaha dapat melanjutkan ke tahap pengajuan permohonan alokasi ADP guna memperoleh hak pengelolaan melalui mekanisme yang telah diatur. Dalam tahap ini, pelaku usaha wajib menyampaikan permohonan resmi yang dilengkapi dengan beberapa dokumen pendukung. Dokumen tersebut diantaranya sebagai berikut :

- 1) Identitas hukum pemohon
- 2) Akta pendirian badan usaha dan perubahannya,
- 3) Nomor Induk Berusaha (NIB)
- 4) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

c. Proposal Rencana Pembangunan

Setelah penetapan tanah sebagai ADP, pelaku usaha yang berminat wajib mengajukan proposal pengembangan sebagai bagian dari permohonan pengalokasian lahan. Proposal rencana pengembangan ini harus memuat:

- 1) Tujuan dan jenis usaha
- 2) Rencana pembangunan fisik
- 3) Jadwal pelaksanaan
- 4) Estimasi investasi
- 5) Pembiayaan.

d. Verifikasi Dokumen Oleh Deputi Perencanaan Dan Pertanahan

Verifikasi awal yang dilakukan oleh Deputi Perencanaan dan Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara Verifikasi ini bertujuan untuk menilai kelayakan administratif dan substantif dari dokumen permohonan. Pemeriksaan meliputi

- 1) Keabsahan dokumen hukum,
- 2) Kesesuaian rencana pemanfaatan dengan rencana tata ruang Ibu Kota Nusantara,
- 3) Kapasitas teknis dan finansial pemohon,
- 4) Pencegahan potensi spekulasi tanah.²⁶

Jika pemohon layak mendapatkan pengalokasian lahan ADP tersebut menjadi hak pengelolaan maka Deputi perencanaan dan pertanahan akan memberikan rekomendasi kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara. Namun, apabila ditemukan ketidaksesuaian terhadap rencana tata ruang Ibukota Nusantara, atau indikasi

²⁶ Dr.Firyadi S.P.,M.Si Direktur Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara (Wawancara 10 Juli 2025)

spekulasi tanah, Kepala Otorita berwenang menolak permohonan tersebut. Namun demikian, pelaku usaha tetap memiliki hak untuk mengajukan kembali permohonan yang telah diperbaiki sesuai dengan arahan dari Otorita IKN.²⁷

e. Pengukuran Tanah

Pengukuran tanah ini merupakan tanggung jawab kantor pertanahan namun dalam hal pengukuran tanah ini syarat yang harus diajukan harus sesuai dengan rekomendasi dari Otorita Ibu Kota Nusantara. Persyaratan pengukuran adalah sebagai berikut:

- 1) Identitas pemohon;
- 2) Izin Lokasi;
- 3) Izin Lokasi Bukti Perolehan Tanah yang diperoleh dari ADP (aset dalam Penguasaan) Otorita IKN
- 4) Rekapitulasi Perolehan Tanah dan Peta Rekapitulasi Perolehan Tanah;
- 5) Peta permohonan pengukuran dilengkapi layer tugu- tugu batas bidang tanah yang telah terpasang dan telah disahkan oleh direksi perusahaan;
- 6) Izin dari dinas teknis terkait;
- 7) Peta telaah areal yang dimohon pengukuran.
- 8) Surat pernyataan tidak sengketa dan surat pernyataan telah memasang tanda batas yang dilampiri dengan daftar koordinat tugu batas yang telah dipasang.

f. Permohonan Hak

Permohonan Hak Guna Usaha diajukan secara tertulis dan dilampiri dengan :

²⁷ Dr.Firyadi S.P.,M.Si Direktur Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara (Wawancara 10 Juli 2025)

- 1) Identitas Pemohon
 - 2) Rekapitulasi perolehan tanah dan peta rekapitulasi perolehan tanah
 - 3) Akta pendirian badan hukum beserta perubahannya /pengesahan /persetujuan dari deputi perizinan berusaha otorita Ikn
 - 4) Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka izin lokasi rekapitulasi perolehan tanah dan peta rekapitulasi perolehan tanah yang telah diverifikasi oleh Deputi Perencanaan dan Pertanahan OIKN
 - 5) Surat Keputusan Alokasi lahan dan Surat Persetujuan Penggunaan Lahan yang dikeluarkan oleh Otorita Ikn
 - 6) Izin / Rekomendasi/ keterangan dari otorita IKN yang memuat izin lokasi sesuai Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peta bidang tanah inti plasma
 - 7) Persetujuan Penanaman Modal yang dikeluarkan oleh Deputi perizinan berusaha dan penanaman modal Oikn
 - 8) Persetujuan Penanaman Modal Perjanjian kerja sama kemitraan dengan masyarakat sekitar IKN yang dilampiri dengan daftar plasma yang ditunjuk berdasarkan usulan dari camat yang ditetapkan oleh Otorita IKN
 - 9) Surat pernyataan direksi perusahaan dalam bentuk akta notariil.
- g. Penetapan Hak

Penetapan dilaksanakan melalui serangkaian tahapan administratif dan teknis. Tahap awal yang dilakukan adalah menyiapkan konsep Surat Keputusan (SK) pemberian atau penolakan Hak Guna Usaha oleh unsur teknis berdasarkan data permohonan dan hasil pemeriksaan tanah yang terdokumentasi dalam Risalah Panitia B. Selanjutnya, SK pemberian atau penolakan HGU diterbitkan oleh

kepala Otorita IKN setelah mempertimbangkan seluruh dokumen administratif dan hasil verifikasi lapangan.

Pembentukan Panitia B dalam proses pemberian HGU tetap mengikuti mekanisme umum sebagaimana berlaku dalam sistem pertanahan nasional, namun dengan koordinasi erat bersama Otorita IKN. Apabila keputusan pemberian HGU menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan, maka pembentukan Panitia B dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan tetap berkoordinasi dengan Direktorat Pertanahan OIKN. Demikian pula, jika kewenangan berada pada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri ATR/BPN, maka pembentukan Panitia B dilakukan oleh pejabat yang berwenang tersebut dengan melibatkan Otorita IKN sebagai mitra koordinatif dan pengarah kebijakan pertanahan di wilayah IKN.

Dalam pelaksanaan tugasnya, Panitia B memiliki susunan keanggotaan yang mengacu pada ketentuan umum, namun pelibatan Direktorat Pertanahan OIKN dilakukan dalam bentuk pengawasan terhadap kepatuhan terhadap rencana tata ruang, pengalokasian lahan, serta verifikasi perencanaan pengembangan usaha. Direktorat Pertanahan OIKN juga memiliki fungsi untuk mengharmonisasi keterlibatan pemangku kepentingan lokal seperti camat, lurah, atau tokoh adat yang dapat ditunjuk sebagai pembantu Panitia B oleh pejabat pertanahan.

h. Pendaftaran Hak

Pendaftaran hak dilakukan di Kantor Pertanahan setempat.

Dalam hal Surat Keputusan (SK) pemberian Hak Guna Usaha merupakan kewenangan kepala otorita IKN , pelaksanaan pendaftaran hanya dapat dilakukan setelah salinan SK pemberian Hak Guna Usaha diterima oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Adapun pelaksanaan pendaftaran secara operasional dilakukan setelah seluruh kewajiban yang tercantum dalam SK pemberian HGU dipenuhi oleh penerima hak. Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah untuk bidang tanah Hak Guna Usaha tetap mengacu pada wilayah administratif Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara, pemberian HGU berada dalam kewenangan Otorita IKN sehingga proses administratif dan teknis terkait pemberian serta pendaftaran HGU dilakukan dengan tetap memperhatikan koordinasi dan rekomendasi dari Deputi Perencanaan dan Pertanahan Otorita IKN sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam pengelolaan pertanahan di kawasan Ibu Kota Nusantara

i. Perpanjangan Dan Pembaharuan Hak

Perpanjangan dan pembaharuan diberikan sekaligus setelah 5 tahun tahun hak atas tanah dikelola atau dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan tujuan pemberian haknya. Perpanjangan dan pembaharuan dilakukan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Pemegang Hak Pengelolaan dalam bentuk Hak Guna Usaha telah selesai melaksanakan pembangunan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari rencana pembangunan yang disampaikan kepada Otorita Ibu Kota Nusantara;

- 2) Pemegang Hak Pengelolaan dalam bentuk Hak Guna Usaha masih menggunakan tanah dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian Hak Guna Usaha serta Perjanjian Pengalokasian Lahan
- 3) Pemegang Hak Pengelolaan dalam bentuk Hak Guna Usaha masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha
- 4) Tanah masih sesuai dengan rencana tata ruang (RTR)
- 5) Tanah tidak dipergunakan dan/atau tidak direncanakan untuk kepentingan umum.

Ketentuan ini berlaku dalam konteks pemberian HGU di Ibu Kota Nusantara yang diberikan jangka waktunya 95 tahun dan dapat diperpanjang satu kali untuk jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun. Dengan demikian, perpanjangan dan/atau pembaruan HGU dapat diproses sekaligus dalam satu siklus pemberian hak sepanjang seluruh persyaratan sebagaimana disebutkan di atas telah dipenuhi oleh pemegang Hak Pengelolaan dalam bentuk HGU dan mendapatkan persetujuan dari Kepala Otorita IKN.

j. Evaluasi Dan Monitoring

Dalam pelaksanaannya, monitoring dilakukan terhadap pemegang Hak Pengelolaan dalam bentuk Hak Guna Usaha sejak tahap awal, yaitu sejak pemberian izin pengalokasian lahan hingga pemanfaatan jangka panjang. Otorita Ibu Kota Nusantara secara periodik melakukan pemantauan terhadap perkembangan fisik, administratif, dan yuridis dari tanah yang telah diberikan haknya. Pemegang HGU diwajibkan menyampaikan laporan berkala

mengenai kegiatan pembangunan dan pengelolaan tanah yang dikuasai, termasuk capaian pembangunan sesuai rencana yang telah disetujui.

Evaluasi dilakukan paling sedikit setelah lima tahun sejak HGU diberikan dan/atau dimanfaatkan. Evaluasi ini menjadi dasar untuk pelaksanaan perpanjangan hak berikutnya dalam skema 95 tahun + 95 tahun. Dalam evaluasi tersebut, beberapa aspek yang ditinjau antara lain adalah:

- 1) Kesesuaian Penggunaan tanah dengan rencana pembangunan dan rencana tata ruang
- 2) Pelaksanaan pembangunan paling sedikit 50% dari rencana usaha
- 3) Kepatuhan administratif dan hukum dari pemegang hak
- 4) Kondisi tanah (tidak terlantar, tidak sengketa, dan tidak digunakan untuk kepentingan umum tanpa izin)
- 5) Pemenuhan kewajiban pajak dan retribusi daerah.

Apabila hasil evaluasi menunjukkan ketidaksesuaian atau pelanggaran terhadap ketentuan yang telah ditetapkan, maka Otorita IKN dapat memberikan peringatan, melakukan pembekuan hak, atau tidak memberikan persetujuan atas perpanjangan hak. Sebaliknya, bila hasil evaluasi menunjukkan kinerja positif dan kepatuhan penuh, maka perpanjangan hak untuk siklus kedua (95 tahun kedua) dapat disetujui tanpa memerlukan pembaharuan hak

5. Peran Otorita Ibu Kota Nusantara dalam Proses Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara.

berdasarkan hasil wawancara dengan Dr. Firyadi S.P.M.Si dijelaskan bahwa peran Otorita Ibu Kota Nusantara dalam proses pemberian hak guna usaha dengan jangka waktu 190 tahun di ibu kota nusantara adalah sebagai berikut :

a. Sebagai Pengelola Aset Dalam Penguasaan (ADP).

Otorita Ibu Kota Nusantara berperan sebagai pengelola Aset Dalam Penguasaan , yaitu tanah negara yang belum dimanfaatkan untuk kegiatan pemerintahan. Tanah-tanah ADP ini dikuasai oleh negara dan pengelolaannya diserahkan kepada Otorita IKN. Dalam konteks investasi, tanah ADP dapat dialokasikan kepada pelaku usaha dalam bentuk Hak Guna Usaha melalui mekanisme yang telah ditetapkan. Otorita IKN memiliki kewenangan penuh dalam mengelola, menentukan lokasi, dan memberikan persetujuan awal atas penggunaan tanah ADP untuk kegiatan usaha di Ibu Kota Nusantara.

b. Pelaksana Kebijakan Pertanahan di IKN.

Otorita Ibu Kota Nusantara juga berperan sebagai perumus dan pelaksana kebijakan teknis pertanahan di kawasan ibukota nusantara. Tugas ini mencakup penyusunan kebijakan alokasi tanah untuk kegiatan usaha, perencanaan pemanfaatan ruang sesuai rencana tata ruang IKN, serta penetapan arah pemanfaatan tanah dalam jangka panjang. Selain itu, melalui direktorat pertanahan otorita ibu kota nusantara memiliki peran dalam melakukan verifikasi terhadap kelayakan pemohon hak guna usaha berdasarkan kapasitas teknis dan finansialnya. Kebijakan yang disusun oleh Otorita Ibu Kota Nusantara

menjadi acuan penting dalam proses pemberian hak pengelolaan atas tanah dalam bentuk hak guna usaha dengan jangka waktu 190 tahun.

- c. Sebagai Lembaga Yang Merekomendasikan Pemberian Hak Pengelolaan Atas Di Ibu Kota Nusantara.

Dalam proses pemberian hak pengelolaan atas tanah dalam bentuk hak guna usaha Otorita Ibu Kota Nusantara bertindak sebagai pihak yang menerima dan memverifikasi permohonan dari pelaku usaha. Setelah dokumen administrasi dan teknis diverifikasi, Otorita IKN memberikan rekomendasi kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN untuk penerbitan hak atas tanah. Apabila permohonan disetujui, OIKN akan menerbitkan Surat Keputusan Pengalokasian Lahan sebagai dasar hukum pengelolaan tanah ADP. Dalam tahap ini, OIKN menjadi penghubung utama antara pelaku usaha dan otoritas pertanahan nasional.

- d. Sebagai Koordinator dengan Kementerian ATR/BPN.

Meskipun kewenangan penerbitan sertifikat hak guna usaha berada di tangan Kementerian ATR/BPN, Otorita IKN tetap berperan penting dalam menentukan kelayakan lahan yang dimohonkan. Dalam hal ini Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan koordinasi antar lembaga dengan Kantor Pertanahan untuk melakukan pengukuran teknis serta menyiapkan dokumen pendukung dalam proses administrasi. Peran koordinatif ini memastikan bahwa proses pemberian hak pengelolaan atas tanah di ibu kota nusantara berjalan sesuai ketentuan, serta

mencerminkan keselarasan antara kebijakan pusat dan kewenangan khusus yang dimiliki Otorita Ibu Kota Nusantara.

- e. Sebagai Pengawas Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Dalam Bentuk Hak Guna Usaha .

Setelah pemberian hak pengelolaan atas tanah dalam bentuk hak guna usaha, Otorita IKN bertugas melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pemanfaatan tanah oleh pemegang hak. Evaluasi dilakukan secara berkala untuk menilai apakah pemegang hak guna usaha telah memenuhi kewajiban pembangunan minimal 50% dari rencana usaha dan menggunakan tanah sesuai dengan RTR ibukota nusantara . Hasil evaluasi ini menjadi dasar bagi Otorita IKN untuk memberikan rekomendasi perpanjangan hak guna usaha hingga siklus kedua, yang dapat memperpanjang masa penggunaan tanah hingga total 190 tahun

6. Kriteria Pelaku Usaha Yang Mendapatkan Hak Guna Usaha Di Ibu Kota Nusantara

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Muhammad Arifin selaku staf direktorat pertanahan otorita ibu kota nusantara dijelaskan bahwa kriteria pelaku usaha yang mendapatkan hak guna usaha di ibu kota nusantara adalah pelaku usaha yang memiliki kemampuan teknis dan finansial yang memadai , selain itu bentuk usaha yang berhak memperoleh hak guna usaha harus berbadan hukum. Secara garis besar kriteria pelaku

usaha yang berhak mendapatkan hak guna usaha di ibu kota nusantara dijelaskan di dalam tabel berikut ini :

Tabel 1 : Kriteria Pelaku Usaha Mendapatkan Hak Guna Usaha Di Ibu Kota Nusantara

Kriteria	Penjelasan
Bentuk Usaha	Perseroan Terbatas koperasi, BUMN/BUMD, Badan Usaha Otorita, atau badan hukum asing yang sah
Legalitas	Telah mengajukan pernyataan minat dan mendapat rekomendasi OIKN
Kapabilitas	Memiliki kemampuan teknis dan finansial memadai
Komitmen Pemanfaatan	Sesuai Rencana Induk IKN dan RTR
Kesesuaian Fungsi Lahan	Membangun dalam waktu yang disyaratkan dan tidak spekulatif

Sumber : *Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Arifin Selaku Staf Direktorat Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara 10 juli 2025.*²⁸

7. Hak Dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha Di Ibu Kota Nusantara

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dr. Firyadi,S.P.,M.Si selaku Direktur Pertanahan OIKN dijelaskan bahwa hak dan kewajiban pemegang Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut :

- a) Menerima pengalokasian lahan dari Otorita IKN melalui perjanjian resmi
- b) Mendapatkan Hak Atas Tanah (HGU) atas Aset Dalam Penguasaan (ADP) sesuai peruntukan dan perjanjian
- c) Mendapat jaminan legalitas hak berdasarkan perjanjian pengalokasian lahan dan sertipikat hak atas tanah
- d) Mendapat perlindungan hukum terhadap hak atas tanah selama menjalankan kewajiban sesuai peraturan.Berhak memperoleh

²⁸ Muhamad Arifin Staff Direktorat Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara 10 juli 2025

informasi mengenai perencanaan dan peruntukan tanah sesuai Rencana Induk dan RTR KSN IKN

- e) Dapat mengajukan perpanjangan masa HGU sesuai dengan ketentuan

Sedangkan kewajibannya pemegang Hak Guna Usaha Di Ibu Kota

Nusantara adalah sebagai berikut :

- a) Menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai Rencana Induk IKN, RTR KSN IKN, dan Rincian Rencana Induk
- b) Tidak boleh mengalihkan fungsi tanah secara sepihak atau bertentangan dengan peruntukan yang telah disetujui.
- c) Melaksanakan pembangunan sesuai komitmen waktu dan jenis kegiatan sebagaimana termuat dalam proposal dan perjanjian .
- d) Tidak boleh menunda atau membiarkan tanah menjadi terlantar.
- e) Dilarang melakukan pengalihan hak atas tanah secara berlebihan atau bersifat spekulatif
- f) Melaksanakan pencatatan, pelaporan, dan kegiatan administratif sesuai dengan perjanjian pemanfaatan ADP dan ketentuan OIKN
- g) Membayar kewajiban keuangan seperti sewa, kontribusi, atau bentuk pembayaran lainnya jika diatur dalam perjanjian
- h) Bertanggung jawab terhadap pemeliharaan dan pengamanan lahan selama masa pengelolaan
- i) Bersedia diperiksa, diawasi, dan dimonitor oleh OIKN dalam hal penggunaan, pemanfaatan, atau pengalihan hak atas tanah
- j) Pelaku usaha yang melanggar kewajiban, terutama terkait spekulasi, keterlambatan pembangunan, atau penggunaan lahan tidak sesuai peruntukan, dapat dikenai sanksi administratif hingga pembatalan hak pengalokasian lahan oleh Otorita IKN

BAB III

PEMBAHASAN TENTANG MEKANISME PEMBERIAN HAK GUNA USAHA DENGAN JANGKA WAKTU 190 TAHUN DI IBU KOTA NUSANTARA.

A. Mekanisme Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara

Berdasarkan Pasal 16A Undang - Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang -Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara secara eksplisit mengatur bahwa pemberian hak atas tanah tanah dalam bentuk hak guna usaha diberikan dengan jangka waktu maksimal 95 tahun dalam satu siklus dan dapat diperpanjang untuk siklus kedua dengan jangka waktu yang sama, sehingga total jangka waktu kepemilikan hak guna usaha dapat mencapai 190 tahun. Latar belakang pemberian hak guna usaha jangka panjang ini adalah untuk memberikan kepastian hukum dan jaminan investasi jangka panjang bagi pelaku usaha yang berinvestasi di ibu kota nusantara.

Kemudian untuk menindaklanjuti Undang-Undang tersebut pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara. Regulasi ini sebagai peraturan pelaksana persiapan pembangunan dan pemindahan ibukota nusantara.

Pasal 18 ayat 2 peraturan pemerintah ini juga secara eksplisit mengatur pemberian hak atas tanah dalam bentuk hak guna usaha diberikan jangka waktu maksimal 95 tahun dalam satu siklus dan dapat diperpanjang dengan jangka

waktu 95 tahun dalam siklus kedua sehingga total jangka waktu kepemilikan Hak Guna Usaha dapat mencapai 190 tahun.

Mekanisme pemberian Hak Guna Usaha (HGU) telah diatur secara eksplisit dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Peraturan ini dapat dijadikan acuan oleh pelaku usaha untuk memahami persyaratan yang harus dipenuhi dalam memperoleh hak guna usaha. Namun, didalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 tidak memuat ketentuan teknis secara rinci mengenai mekanisme pemberian hak guna usaha. Ketiadaan pengaturan tersebut berpotensi menimbulkan kebingungan di kalangan pelaku usaha, khususnya dalam menentukan regulasi mana yang seharusnya dijadikan dasar hukum.

Di samping itu, terdapat perbedaan signifikan dalam hal jangka waktu pemberian hak guna usaha, ibu kota nusantara ,hak guna usaha dapat diberikan jangka waktu mencapai 190 tahun, sedangkan dalam ketentuan agraria pada umumnya, hak guna usaha hanya dapat diberikan untuk jangka waktu maksimal 95 tahun. Meskipun demikian, perlu dipahami bahwa ibukota nusantara merupakan kawasan khusus yang memiliki karakteristik dan kebutuhan pembangunan tersendiri, sehingga dimungkinkan memiliki mekanisme tersendiri dalam pemberian hak atas tanah, termasuk hak guna usaha.

Selain tidak adanya panduan teknis mengenai mekanisme pemberian Hak Guna Usaha di Ibu Kota Nusantara. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 juga belum memuat ketentuan yang jelas terkait kriteria pelaku usaha yang

berhak memperoleh hak guna usaha dengan jangka waktu panjang tersebut. Hal ini menimbulkan pertanyaan penting, apakah pemberian hak guna usaha hingga 190 tahun di kawasan ibukota nusantara hanya ditujukan bagi korporasi besar, ataukah pelaku Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) juga memiliki hak untuk memperoleh hak guna usaha dengan jangka panjang tersebut. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 juga belum mengatur secara rinci mengenai mekanisme perpanjangan hak guna usaha, termasuk prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi. Ketentuan mengenai bentuk evaluasi yang akan dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai lembaga yang berwenang dalam pemberian hak guna usaha juga belum dijelaskan secara eksplisit. Padahal evaluasi tersebut penting untuk menilai kelayakan pelaku usaha dalam memperoleh perpanjangan hak guna usaha, baik dari aspek kepatuhan hukum, keberlanjutan usaha, maupun kontribusinya terhadap pembangunan kawasan ibukota nusantara.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dr. Firyadi, S.P., M.Si., Direktur Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara dan Bapak Muhammad Arifin selaku staf Direktorat Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara, diperoleh informasi bahwa kriteria pelaku usaha yang berhak memperoleh hak guna usaha jangka panjang di ibu kota nusantara adalah pelaku usaha yang memiliki kemampuan teknis dan finansial yang memadai. Oleh karena itu bentuk usaha yang berhak memperoleh hak guna usaha jangka panjang di ibu kota nusantara yakni Perseroan Terbatas, koperasi, BUMN/BUMD, Badan Usaha Otorita, atau badan hukum asing yang sah.

Selain itu dalam konteks pemberian Hak Guna Usaha di Ibu Kota Nusantara, Otorita IKN memperoleh kewenangan khusus untuk melaksanakan pemberian hak tersebut. Namun demikian, dijelaskan bahwa proses pemberian Hak Guna Usaha di IKN tidak sepenuhnya menjadi kewenangan Otorita IKN semata, melainkan tetap melibatkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai otoritas pertanahan nasional.

Lebih lanjut disampaikan bahwa direktorat pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara memberi jaminan kepastian hukum pengelolaan hak atas tanah dalam bentuk hak guna usaha dengan serangkain mekanismenya sebagai berikut

1. Penyampaian Niat Atas Kebutuhan Tanah.

Tahap awal permohonan perolehan Hak Guna Usaha di Ibu Kota Nusantara oleh pelaku usaha diawali dengan penyampaian niat atas kebutuhan tanah kepada Otorita Ibu Kota Nusantara melalui deputi perencanaan dan pertanahan ,kemudian ditindaklanjuti oleh Direktorat Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara. Pihak yang dapat mengajukan permohonan Hak Guna Usaha diantaranya, badan hukum indonesia, badan usaha asing dan kementerian/ lembaga, maupun perorangan. Penyampaian niat tersebut dilakukan secara tertulis dalam bentuk dokumen. Dokumen tersebut diantaranya sebagai berikut:

- a) Surat pernyataan minat yang berisi yang berisi luasan tanah yang akan dibutuhkan,serta jenis kegiatan atau usaha yang dilaksanakan di lokasi tersebut

- b) Dokumen berupa rekomendasi dari pemangku kepentingan atau pejabat berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang undangan.

2. Pengajuan Permohonan Alokasi Aset Dalam Penguasaan (ADP)

Setelah tanah yang dimaksud tersedia dan secara hukum telah ditetapkan sebagai Aset Dalam Penguasaan (ADP), pelaku usaha dapat melanjutkan ke tahap pengajuan permohonan alokasi ADP guna memperoleh hak pengelolaan melalui mekanisme yang telah diatur.

Dalam tahap ini, pelaku usaha wajib menyampaikan permohonan resmi yang dilengkapi dengan beberapa dokumen pendukung. Dokumen tersebut diantaranya sebagai berikut :

- a) Identitas hukum pemohon
- b) Akta pendirian badan usaha dan perubahannya
- c) Nomor Induk Berusaha (NIB)
- d) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).²⁹

3. Proposal Rencana Pengembangan

Setelah pengajuan alokasi lahan aset dalam penguasaan menjadi hak pengelolaan dalam bentuk hak guna usaha, pelaku usaha yang berminat wajib mengajukan proposal pengembangan sebagai bagian dari permohonan pengalokasian lahan. Proposal rencana pengembangan ini harus memuat:

- a) Tujuan dan jenis usaha
- b) Rencana pembangunan fisik
- c) Jadwal pelaksanaan
- d) Estimasi investasi
- e) Pembiayaan.

²⁹ Website Resmi IKN: <https://ikn.go.id/> (diakses pada 12 juli 2025)

4. Verifikasi Dokumen oleh Deputy Perencanaan Dan Pertanahan

Verifikasi awal yang dilakukan oleh Deputy Perencanaan dan Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara. Verifikasi ini bertujuan untuk menilai kelayakan administratif dan substantif dari dokumen permohonan. Pemeriksaan meliputi :

- a) Keabsahan dokumen hukum
- b) Kesesuaian rencana pemanfaatan dengan rencana tata ruang Ibukota Nusantara
- c) Kapasitas teknis dan finansial pemohon
- d) Pencegahan potensi spekulasi tanah

Jika pemohon layak mendapatkan pengalokasian lahan ADP tersebut menjadi hak pengelolaan maka Deputy perencanaan dan pertanahan akan memberikan rekomendasi kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara. Namun, apabila ditemukan ketidaksesuaian terhadap rencana tata ruang Ibukota Nusantara, atau indikasi spekulasi tanah, Kepala Otorita berwenang menolak permohonan tersebut. Namun demikian, pelaku usaha tetap memiliki hak untuk mengajukan kembali permohonan yang telah diperbaiki sesuai dengan arahan dari Otorita IKN.³⁰

5. Pengukuran Bidang Tanah

Pengukuran tanah ini merupakan tanggung jawab kantor pertanahan namun dalam hal pengukuran tanah ini syarat yang harus

³⁰ Dr.Firyadi S.P.,M.Si Direktur Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara (Wawancara 10 Juli 2025)

diajukan harus sesuai dengan rekomendasi dari Otorita Ibu Kota Nusantara. Persyaratan pengukuran adalah sebagai berikut:

- a) Identitas pemohon
- b) Izin Lokasi
- c) Bukti Perolehan Tanah yang diperoleh dari ADP (aset dalam Penguasaan) Otorita IKN
- d) Rekapitulasi Perolehan Tanah dan Peta Rekapitulasi Perolehan Tanah
- e) Peta permohonan pengukuran dilengkapi layer tugu- tugu batas bidang tanah yang telah terpasang dan telah disahkan oleh direksi perusahaan
- f) Izin dari Otorita IKN
- g) Peta telaah areal yang dimohon pengukuran dari Kantor Pertanahan/Kanwil BPN
- h) Surat pernyataan tidak sengketa dan surat pernyataan telah memasang tanda batas yang dilampiri dengan daftar koordinat tugu batas yang telah dipasang.

6. Permohonan Hak

Permohonan diajukan secara tertulis dengan melengkapi dokumen persyaratannya sebagai berikut :

- a) Identitas Pemohon
- b) Rekapitulasi perolehan tanah dan peta rekapitulasi perolehan tanah Akta pendirian badan hukum beserta perubahannya /pengesahan /persetujuan.
- c) Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka izin lokasi
- d) Rekapitulasi perolehan tanah dan peta rekapitulasi perolehan tanah yang telah diverifikasi oleh Deputi Perencanaan dan Pertanahan OIKN
- e) Surat Keputusan Alokasi lahan dan Surat Persetujuan Penggunaan Lahan yang dikeluarkan oleh Otorita Ikn

- f) Izin / Rekomendasi/ keterangan dari otorita IKN yang memuat izin lokasi sesuai Rencana Tata Ruang (RTR) dan Peta bidang tanah inti plasma Persetujuan Penanaman Modal yang dikeluarkan oleh Deputi perizinan berusaha dan penanaman modal Oikn
 - g) Persetujuan Penanaman Modal Perjanjian kerja sama kemitraan dengan masyarakat sekitar IKN yang dilampiri dengan daftar plasma yang ditunjuk berdasarkan usulan dari camat yang ditetapkan oleh Otorita IKN
 - h) Surat pernyataan direksi perusahaan dalam bentuk akta notariil .
7. Penetapan Hak

Penetapan dilaksanakan melalui serangkaian tahapan administratif dan teknis. Tahap awal yang dilakukan adalah menyiapkan konsep Surat Keputusan (SK) pemberian atau penolakan Hak Guna Usaha oleh unsur teknis berdasarkan data permohonan dan hasil pemeriksaan tanah yang terdokumentasi dalam Risalah Panitia B. Selanjutnya, SK pemberian atau penolakan HGU diterbitkan oleh kepala Otorita IKN setelah mempertimbangkan seluruh dokumen administratif dan hasil verifikasi lapangan.

Pembentukan Panitia B dalam proses pemberian HGU tetap mengikuti mekanisme umum sebagaimana berlaku dalam sistem pertanahan nasional, namun dengan koordinasi erat bersama Otorita IKN. Apabila keputusan pemberian HGU menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan, maka pembentukan Panitia B dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan tetap berkoordinasi dengan Direktorat Pertanahan OIKN. Demikian pula, jika kewenangan berada pada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri ATR/BPN, maka pembentukan Panitia B dilakukan oleh pejabat yang berwenang

tersebut dengan melibatkan Otorita IKN sebagai mitra koordinatif dan pengarah kebijakan pertanahan di wilayah IKN.

Dalam pelaksanaan tugasnya, Panitia B memiliki susunan keanggotaan yang mengacu pada ketentuan umum, namun pelibatan Direktorat Pertanahan OIKN dilakukan dalam bentuk pengawasan terhadap kepatuhan terhadap rencana tata ruang, pengalokasian lahan, serta verifikasi perencanaan pengembangan usaha. Direktorat Pertanahan OIKN juga memiliki fungsi untuk mengharmonisasi keterlibatan pemangku kepentingan lokal seperti camat, lurah, atau tokoh adat yang dapat ditunjuk sebagai pembantu Panitia B oleh pejabat pertanahan

8. Pendaftaran Hak

Pendaftaran hak dilakukan di Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal Surat Keputusan (SK) pemberian Hak Guna Usaha merupakan kewenangan kepala otorita IKN, pelaksanaan pendaftaran hanya dapat dilakukan setelah salinan SK pemberian HGU diterima oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Adapun pelaksanaan pendaftaran secara operasional dilakukan setelah seluruh kewajiban yang tercantum dalam SK pemberian HGU dipenuhi oleh penerima hak. Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah untuk bidang tanah Hak Guna Usaha tetap mengacu pada wilayah administratif Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara, pemberian HGU berada dalam kewenangan Otorita IKN sehingga proses administratif dan teknis terkait pemberian serta pendaftaran HGU dilakukan dengan tetap memperhatikan

koordinasi dan rekomendasi dari Deputi Perencanaan dan Pertanahan Otorita IKN sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam pengelolaan pertanahan di kawasan Ibu Kota Nusantara.

9. Perpanjangan Dan Pembaharuan Hak

Perpanjangan dan pembaruan diberikan sekaligus setelah 5 (lima) tahun HAT digunakan dan/atau dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan tujuan pemberian haknya. Perpanjangan dan pembaharuan dilakukan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Pemegang Hak Pengelolaan dalam bentuk Hak Guna Usaha telah selesai melaksanakan pembangunan paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari rencana pembangunan yang disampaikan kepada Otorita Ibu Kota Nusantara
- b) Pemegang Hak Pengelolaan dalam bentuk Hak Guna Usaha masih menggunakan tanah dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian Hak Guna Usaha serta Perjanjian Pengalokasian Lahan
- c) Pemegang Hak Pengelolaan dalam bentuk Hak Guna Usaha masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha
- d) Tanah masih sesuai dengan rencana tata ruang (RTR)
- e) Tanah tidak dipergunakan dan/atau tidak direncanakan untuk kepentingan umum.

Ketentuan ini berlaku dalam konteks pemberian HGU di Ibu Kota Nusantara yang diberikan jangka waktunya 95 tahun dan dapat diperpanjang satu kali untuk jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun. Dengan demikian, perpanjangan dan/atau pembaruan HGU dapat diproses sekaligus dalam satu siklus pemberian hak sepanjang seluruh persyaratan sebagaimana disebutkan di atas telah dipenuhi oleh pemegang Hak Pengelolaan dalam bentuk HGU dan mendapatkan persetujuan dari Kepala Otorita IKN

10. Evaluasi Dan Monitoring

Dalam pelaksanaannya, monitoring dilakukan terhadap pemegang Hak Pengelolaan dalam bentuk Hak Guna Usaha sejak tahap awal, yaitu sejak pemberian izin pengalokasian lahan hingga pemanfaatan jangka panjang. Otorita Ibu Kota Nusantara secara periodik melakukan pemantauan terhadap perkembangan fisik, administratif, dan yuridis dari tanah yang telah diberikan haknya. Pemegang HGU diwajibkan menyampaikan laporan berkala mengenai kegiatan pembangunan dan pengelolaan tanah yang dikuasai, termasuk capaian pembangunan sesuai rencana yang telah disetujui.

Evaluasi dilakukan paling sedikit setelah lima tahun sejak HGU diberikan dan/atau dimanfaatkan. Evaluasi ini menjadi dasar untuk pelaksanaan perpanjangan hak berikutnya dalam skema 95 tahun + 95 tahun. Dalam evaluasi tersebut, beberapa aspek yang ditinjau antara lain adalah:

- a) Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana pembangunan dan rencana tata ruang
- b) Pelaksanaan pembangunan paling sedikit 50% dari rencana usaha
- c) Kepatuhan administratif dan hukum dari pemegang hak
- d) Kondisi tanah (tidak terlantar, tidak sengketa, dan tidak digunakan untuk kepentingan umum tanpa izin)
- e) Pemenuhan kewajiban pajak dan retribusi daerah.

Apabila hasil evaluasi menunjukkan ketidaksesuaian atau pelanggaran terhadap ketentuan yang telah ditetapkan maka Otorita IKN dapat memberikan peringatan, melakukan pembekuan hak, atau tidak memberikan persetujuan atas perpanjangan hak. Sebaliknya, bila

hasil evaluasi menunjukkan kinerja positif dan kepatuhan penuh, maka perpanjangan hak untuk siklus kedua (95 tahun kedua) dapat disetujui tanpa memerlukan pembaharuan hak.³¹

Secara umum, mekanisme pemberian Hak Guna Usaha di Ibu Kota Nusantara memiliki banyak kesamaan dengan mekanisme yang berlaku secara nasional. Keduanya didasarkan pada kerangka hukum yang sama, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria , serta peraturan pelaksanaannya seperti Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah serta Permen ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2017 Tentang Peraturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha .Dalam aturan -aturan tersebut , Hak guna usaha diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia, dengan tanah yang berasal dari tanah negara yang sudah melalui proses pelepasan status kawasan. Prosedur umumnya meliputi tahapan permohonan, verifikasi dokumen, pengukuran tanah, penetapan hak, pendaftaran hak, dan perpanjangan atau pembaharuan hak. Verifikasi teknis dilakukan oleh Panitia B, dan pendaftaran hak dilakukan di Kantor Pertanahan setelah terbitnya Surat Keputusan (SK) pemberian HGU.

Namun demikian, terdapat perbedaan signifikan antara mekanisme pemberian HGU secara nasional dengan yang diterapkan di IKN. Perbedaan

³¹ Dr.Firyadi S.P.,M.Si Direktur Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara (Wawancara 10 Juli 2025)

pertama terletak pada kelembagaan. Di tingkat nasional, pemberian HGU sepenuhnya ditangani oleh Kementerian ATR/BPN dan kantor pertanahan. Sementara itu, di IKN, kewenangan ini berada pada Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN), lembaga setingkat kementerian yang memiliki otoritas penuh dalam pengelolaan lahan. Proses perolehan HGU di IKN dimulai dengan penyampaian niat tertulis atas kebutuhan tanah kepada Deputy Perencanaan dan Pertanahan OIKN, bukan langsung dengan permohonan sebagaimana dalam skema nasional. Selanjutnya, pemohon juga diwajibkan menyampaikan proposal rencana pengembangan yang berisi informasi rinci seperti tujuan usaha, rencana fisik, estimasi pembiayaan, dan jadwal pelaksanaan. Hal ini tidak ditemukan secara eksplisit dalam mekanisme nasional yang diatur oleh Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2017.

Perbedaan lainnya terletak pada jangka waktu pemberian HGU. Berdasarkan PP No. 40 Tahun 1996 dan Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2017, jangka waktu HGU secara nasional maksimal adalah 35 tahun, dapat diperpanjang 25 tahun, dan diperbaharui selama 35 tahun, dengan total maksimal 95 tahun. Sedangkan di IKN, PP No. 29 Tahun 2024 memungkinkan pemberian HGU untuk jangka waktu hingga 95 tahun dan dapat diperpanjang satu kali untuk jangka waktu 95 tahun berikutnya, sehingga total maksimal 190 tahun. Mekanisme ini bersifat *lex specialis* dan hanya berlaku di wilayah IKN sebagai bagian dari strategi investasi jangka panjang.

Selain itu, di IKN terdapat persyaratan tambahan seperti kemitraan dengan masyarakat lokal yang harus dibuktikan melalui perjanjian kerja sama, serta persetujuan lokasi dan pemanfaatan lahan yang harus disesuaikan dengan

Rencana Tata Ruang IKN. Proses pengukuran bidang tanah di IKN pun hanya dapat dilakukan setelah adanya rekomendasi dari OIKN dan dokumen lengkap seperti peta batas, rekapitulasi perolehan tanah, dan pernyataan tidak sengketa. Evaluasi dan monitoring terhadap pelaksanaan HGU di IKN dilakukan secara berkala, minimal setiap lima tahun, dan menjadi dasar penilaian untuk perpanjangan hak. Ketentuan ini tidak dijelaskan secara rinci dalam Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2017 maupun PP No. 40 Tahun 1996, yang hanya mengatur prinsip umum perpanjangan dan pembaharuan hak atas dasar masih digunakannya tanah secara efektif.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa meskipun secara hukum mekanisme pemberian HGU di IKN dan secara nasional mengacu pada peraturan perundang-undangan yang sama, implementasinya di IKN menunjukkan adanya kompleksitas tambahan serta perlakuan khusus yang menyesuaikan dengan status kelembagaan dan tujuan strategis pembangunan ibu kota baru. Mekanisme di IKN lebih bersifat terintegrasi, ketat, dan panjang jangka waktunya, sekaligus menuntut kepatuhan terhadap rencana pembangunan yang disepakati dengan Otorita IKN

B. Peran Otorita Ibu Kota Nusantara Dalam Proses Pemberian Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, Otorita Ibu Kota Nusantara merupakan lembaga setingkat kementerian yang bertugas menyelenggarakan pemerintahan daerah khusus Ibu Kota Nusantara. Lembaga ini bertanggung jawab atas proses persiapan, pembangunan, serta pemindahan Ibu Kota Negara. Salah satu tugas dan fungsi Otorita Ibu Kota Nusantara diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 62 tentang

Otorita Ibu Kota Nusantara, di mana Otorita diberikan kewenangan khusus untuk memberikan dan menyetujui pengalihan hak atas tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara. Dalam pemberian hak pengelolaan tanah berupa Hak Guna Usaha, Otorita Ibu Kota Nusantara menjamin kepastian jangka waktu hak atas tanah melalui satu siklus pertama yang dapat diperpanjang untuk siklus kedua bagi pelaku usaha, sebagaimana diatur dalam perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024

Namun, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 hanya disebutkan bahwa Otorita Ibu Kota Nusantara diberikan kewenangan khusus untuk memberikan hak pengelolaan atas tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara, tanpa menjelaskan secara eksplisit peran Otorita IKN dalam proses pemberian Hak Guna Usaha dengan jangka waktu hingga 190 tahun. Selama ini, mekanisme pemberian hak guna usaha diketahui lebih banyak melibatkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melalui rekomendasi formal. Ketiadaan pengaturan teknis yang rinci mengenai prosedur, kriteria, serta mekanisme evaluasi oleh Otorita IKN menimbulkan isu hukum mengenai sejauh mana kewenangan lembaga ini dapat menjamin kepastian hukum, transparansi, dan akuntabilitas dalam pemberian hak atas tanah jangka panjang tersebut.

Oleh Karena itu berdasarkan hasil wawancara dengan Dr. Firyadi S.P.M.Si dijelaskan bahwa peran Otorita Ibu Kota Nusantara dalam proses pemberian hak guna usaha dengan jangka waktu 190 tahun di ibu kota nusantara adalah sebagai berikut :

1. Sebagai Pengelola Aset Dalam Penguasaan (ADP).

Otorita Ibu Kota Nusantara berperan sebagai pengelola Aset Dalam Penguasaan , yaitu tanah negara yang belum dimanfaatkan untuk kegiatan pemerintahan. Tanah-tanah ADP ini dikuasai oleh negara dan pengelolaannya diserahkan kepada Otorita IKN. Dalam konteks investasi, tanah ADP dapat dialokasikan kepada pelaku usaha dalam bentuk Hak Guna Usaha melalui mekanisme yang telah ditetapkan. Otorita IKN memiliki kewenangan penuh dalam mengelola, menentukan lokasi, dan memberikan persetujuan awal atas penggunaan tanah ADP untuk kegiatan usaha di Ibu Kota Nusantara.

2. Pelaksana Kebijakan Pertanahan di IKN.

Otorita Ibu Kota Nusantara juga berperan sebagai perumus dan pelaksana kebijakan teknis pertanahan di kawasan IKN. Tugas ini mencakup penyusunan kebijakan alokasi tanah untuk kegiatan usaha, perencanaan pemanfaatan ruang sesuai rencana tata ruang IKN, serta penetapan arah pemanfaatan tanah dalam jangka panjang. Selain itu, OIKN juga melakukan verifikasi terhadap kelayakan pemohon hak guna usaha berdasarkan kapasitas teknis dan finansialnya. Kebijakan yang disusun oleh Otorita Ibu Kota Nusantara menjadi acuan penting dalam proses pemberian hak pengelolaan atas tanah dalam bentuk hak guna usaha dengan jangka waktu 190 tahun.

3. Sebagai Lembaga Yang Merekomendasikan Pemberian Hak Pengelolaan Atas Di Ibu Kota Nusantara.

Dalam proses pemberian hak pengelolaan atas tanah dalam bentuk hak guna usaha Otorita Ibu Kota Nusantara bertindak sebagai pihak yang

menerima dan memverifikasi permohonan dari pelaku usaha. Setelah dokumen administrasi dan teknis diverifikasi, Otorita IKN memberikan rekomendasi kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN untuk penerbitan hak atas tanah. Apabila permohonan disetujui, OIKN akan menerbitkan Surat Keputusan Pengalokasian Lahan sebagai dasar hukum pengelolaan tanah ADP. Dalam tahap ini, OIKN menjadi penghubung utama antara pelaku usaha dan otoritas pertanahan nasional.

4. Sebagai Koordinator dengan Kementerian ATR/BPN.

Meskipun kewenangan penerbitan sertifikat hak guna usaha berada di tangan Kementerian ATR/BPN, Otorita IKN tetap berperan penting dalam menentukan kelayakan lahan yang dimohonkan. Dalam hal ini Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan koordinasi antar lembaga dengan Kantor Pertanahan untuk melakukan pengukuran teknis serta menyiapkan dokumen pendukung dalam proses administrasi. Peran koordinatif ini memastikan bahwa proses pemberian hak pengelolaan atas tanah di ibu kota nusantara berjalan sesuai ketentuan, serta mencerminkan keselarasan antara kebijakan pusat dan kewenangan khusus yang dimiliki Otorita Ibu Kota Nusantara.

5. Sebagai Pengawas Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Dalam Bentuk Hak Guna Usaha .

Setelah pemberian hak pengelolaan atas tanah dalam bentuk hak guna usaha, Otorita IKN bertugas melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pemanfaatan tanah oleh pemegang hak. Evaluasi dilakukan secara berkala untuk menilai apakah pemegang hak guna usaha telah memenuhi

kewajiban pembangunan minimal 50% dari rencana usaha dan menggunakan tanah sesuai dengan RTR ibukota nusantara . Hasil evaluasi ini menjadi dasar bagi Otorita IKN untuk memberikan rekomendasi perpanjangan hak guna usaha hingga siklus kedua, yang dapat memperpanjang masa penggunaan tanah hingga total 190 tahun.

Berdasarkan hasil temuan terkait mekanisme pemberian Hak Guna Usaha di Ibu Kota Nusantara serta peran Otorita Ibu Kota Nusantara ditemukan bahwa secara umum terdapat kesesuaian struktur prosedural dengan mekanisme pemberian hak guna usaha yang berlaku secara nasional. Mekanisme tersebut meliputi tahapan penyampaian niat, pengajuan permohonan, verifikasi dokumen, pengukuran tanah, penetapan hak, pendaftaran, serta evaluasi dan monitoring. Namun demikian, implementasi di wilayah ibukota nusantara menunjukkan adanya perbedaan yang signifikan, baik dalam hal kelembagaan, jangka waktu hak, maupun pengaturan administratif.

Secara kelembagaan, jika pada sistem nasional kewenangan penuh pemberian HGU berada pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka di wilayah ibu kota nusantara kewenangan tersebut berada pada OIKN, lembaga setingkat kementerian yang diberi mandat khusus melalui Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 dan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022. Dalam proses perolehan hak guna di ibukota nusantara Otorita IKN memiliki peran strategis mulai dari tahap penyampaian niat atas kebutuhan tanah hingga pengawasan terhadap pelaksanaan hak guna usaha . Hal ini berbeda dengan mekanisme nasional yang tidak memberikan peran

kelembagaan setingkat OIKN dalam keseluruhan siklus pemberian hak atas tanah.

Perbedaan berikutnya terletak pada jangka waktu pemberian hak, berdasarkan ketentuan nasional sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2017, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, sehingga total maksimalnya adalah 95 (sembilan puluh lima) tahun. Sebaliknya, di wilayah IKN, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024, hak guna usaha dapat diberikan untuk jangka waktu 95 tahun dan diperpanjang satu kali untuk jangka waktu paling lama 95 tahun, sehingga total maksimum menjadi 190 tahun. Ketentuan ini menunjukkan perlakuan khusus (*lex specialis*) yang ditujukan untuk mendukung iklim investasi jangka panjang di kawasan strategis nasional.

Dalam konteks teori kepastian hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum yang baik harus dapat memberikan kejelasan, stabilitas, dan dapat diprediksi dalam pelaksanaannya. Mekanisme pemberian HGU di IKN, meskipun memiliki struktur yang berbeda dengan sistem nasional, secara substantif telah memenuhi unsur-unsur tersebut melalui tahapan dan persyaratan administratif yang jelas dan terstruktur. Penyusunan

dokumen, tahapan verifikasi, dan keterlibatan OIKN sejak awal menunjukkan bahwa proses hukum telah dibangun dalam kerangka kepastian prosedural.

Namun demikian, masih terdapat kelemahan normatif yang dapat berakibat pada adanya ketidakpastian hukum, yaitu belum tersedianya aturan teknis yang mengatur secara rinci mengenai kewenangan Otorita IKN dalam proses pemberian hak guna usaha jangka panjang. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 hanya disebutkan secara umum bahwa Otorita IKN memiliki kewenangan dalam pengelolaan dan pemberian hak atas tanah, tetapi tidak dijelaskan secara eksplisit peran serta prosedur pemberian HGU secara menyeluruh. Ketidakjelasan ini dapat menimbulkan kebingungan bagi pelaku usaha, serta potensi tumpang tindih kewenangan antara Otorita IKN dan Kementerian ATR/BPN, yang pada akhirnya mengurangi jaminan kepastian hukum bagi pelaku usaha.

Sementara itu, dari perspektif teori keadilan, terutama sebagaimana dikemukakan oleh John Rawls melalui konsep *justice as fairness*, prinsip keadilan menghendaki adanya perlakuan yang setara dan proporsional terhadap semua pihak yang berkepentingan dalam proses distribusi sumber daya publik, termasuk tanah negara. Dalam hal ini, mekanisme pemberian HGU di IKN telah menunjukkan komitmen terhadap prinsip keadilan dengan mewajibkan pelaku usaha untuk membangun kemitraan dengan masyarakat lokal, serta mematuhi rencana tata ruang dan perjanjian pemanfaatan lahan. Hal ini mencerminkan upaya negara untuk tidak hanya memfasilitasi kepentingan investor, tetapi juga memastikan bahwa keberadaan investasi membawa manfaat bagi masyarakat sekitar.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan maka dapat disimpulkan bahwa

1. Mekanisme pemberian hak guna usaha dengan jangka waktu 190 tahun di ibukota nusantara sudah dirumuskan oleh otorita ibukota nusantara namun mekanisme pemberian hak guna usaha tersebut belum dirumuskan dalam peraturan. namun otorita ibukota nusantara telah merumuskan Sebagian tahapan-tahapannya diantaranya, pengajuan niat atas kebutuhan tanah, pengajuan alokasi ADP, proposal rencana pengembangan , verifikasi dokumen, pengukuran tanah, pemeriksaan tanah, permohonan hak, pendaftaran hak perpanjangan dan pembaharuan hak serta evaluasi dan monitoring.
2. Peran Otorita Ibu Kota Nusantara dalam proses pemberian HGU sangat sentral, antara lain sebagai pengelola Aset Dalam Penguasaan (ADP), pelaksana kebijakan pertanahan, pemberi rekomendasi pemberian HGU, koordinator dengan Kementerian ATR/BPN, serta sebagai pengawas dan evaluator terhadap pelaksanaan HGU. Meskipun peran tersebut telah dilaksanakan secara administratif, namun dalam kerangka peraturan yang ada, belum terdapat pengaturan yang secara eksplisit dan rinci menjabarkan peran Otorita IKN dalam proses pemberian hak guna usaha dengan jangka waktu 190 tahun. Hal ini berdampak pada ketidakjelasan prosedur yang dapat menimbulkan ketidakpastian

hukum bagi pelaku usaha yang mau mengajukan permohonan hak guna usaha jangka Panjang tersebut.

B. Saran

1. Otorita ibu kota nusantara sebagai lembaga yang diberikan kewenangan khusus untuk memberikan hak pengelolaan atas tanah dalam bentuk hak guna usaha perlu merumuskan peraturan yang berisi terkait mekanisme dan tahapan -tahapan dalam proses pemberian hak guna usaha jangka panjang di ibu kota nusantara. Hal ini penting untuk menjamin kepastian hukum .Efektivitas administrasi pertanahan serta mempermudah pelaku usaha yang ingin mengajukan permohonan hak guna usaha jangka panjang di ibu kota nusantara
2. Otorita Ibu Kota Nusantara perlu memperjelas dan memperkuat perannya melalui pedoman internal atau peraturan turunan yang memberikan transparansi dalam proses pemberian HGU. Kriteria pemohon, indikator kelayakan teknis dan finansial, serta mekanisme pengawasan dan sanksi harus ditetapkan secara objektif dan akuntabel

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amirudin, Jainal Asikin, (2004), Pengantar Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Dominikus Rato, (2010). Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta
- Djulaeka Devi Rahayu, (2019), Buku Ajar Metode Penelitian Hukum, Scopindo Media Pustaka, Surabaya
- Fetrus Laia, Dkk, (2024), Penerapan Hukum Adat Dayak Kalimantan, Cv Jejak, Sukabumi, Jawa Barat
- Irma lailiyusvida, Adresat Hukum, Universitas Muhamadia, Malang, Malang
- Muhammad Bakri, (2011), Hak Menguasai Tanah Oleh Negara, Ub Press, Malang
- Peter Mahmud, Marsuki, (2007). Penelitian Hukum. Kencana, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, (2011), Penelitian Hukum, *Cetakan Ke 11*, Kencana, Jakarta
- Riduan Syahrani, (1999), Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung
- Rahmad Ramadhani, (2019), Dasar-Dasar Hukum Agraria, Pustaka Prima, Medan
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, (1990), Penelitian Hukum Normatif suatu Tujuan Singkat, Rajawali Press, Jakarta
- Satjipto Rahardjo, (2006), Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sudikno Mertokusumo, (1999), Mengenal Hukum, Liberty, Yogyakarta
- Siti zumrokhatus, (2014), Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya, Dunia Cerdas, Jakarta
- Zainudin Ali, (2014), Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta

B. Peraturan Perundang -Undangan

- Undang- Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang- Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara

Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Ibu Kota Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Perizinan Berusaha,Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Atas Tanah , Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah .

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara .

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Kepala/ Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah

Peraturan Kepala Otorita Ibu kota Nusantara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara

C. Jurnal

Budi Astuti,M Rusdi Daud, (2023), Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online

Doi :<https://doi.org/10.24853/al-qisth.6.2.205-244>

Dinda Heidyuan Agustalita,Deni Setya Bagus Yuherawan, (2022),Makna Kepentingan Umum Pada Kewenangan Deponering Dalam Perspektif Kepastian Hukum

Doi:<https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p160-189>

Febrian Duta Pratama,(2024),Rafly Pebriansya, Mohammad Alvi Pratama,Konsep Keadilan Dalam Pemikiran Aristoteles

Roni Andriyanto , Dhody Ananta Rivandi W., Ismail, (2023), Kepastian Hukum Prosedur Penggantian Kerugian Pemegang Hak Atas Tanah Yang Terdampak Proyek Jalan Tol

D. Website

<https://ikn.go.id/>

LAMPIRAN -LAMPIRAN



Gambar.1 Pengantaran Surat Penelitian



Gambar. 2 Wawancara dengan Direktur Pertanahan Otorita IKN
Bapak Dr. Firyadi .S.P.,M.Si beserta stafnya



Gambar.3 Wawancara dengan Bapak Muhaamad Arifin Staf Direktorat
Pertanahan Otorita IKN



OTORITA IBU KOTA NUSANTARA REPUBLIK INDONESIA
DEPUTI BIDANG PERENCANAAN DAN PERTANAHAN
DIREKTORAT PERTANAHAN

Gedung Kantor Otorita IKN, Nusantara, Kalimantan
Perwakilan I: Gedung BRI Lantai 4, Jalan Jenderal Sudirman No. 40, Balikpapan, Kalimantan Timur 76113 Perwakilan
II: Menara Mandiri II Lantai 5, Jalan Jenderal Sudirman Kav 54-55, Senayan, Jakarta Selatan 12190

SURAT KETERANGAN

Nomor: SKET-1/OIKN.33/2025

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Dr. Firyadi, S.P., M.Si.

Jabatan : Direktur Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa yang tersebut di bawah ini:

Nama : Fidelis Kopong Boli

NPM : 21.11.107.74201.035

Judul : Mekanisme Pemberian Izin Hak Guna Usaha Dengan Jangka Waktu 190 Tahun Di Ibu Kota Nusantara Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara

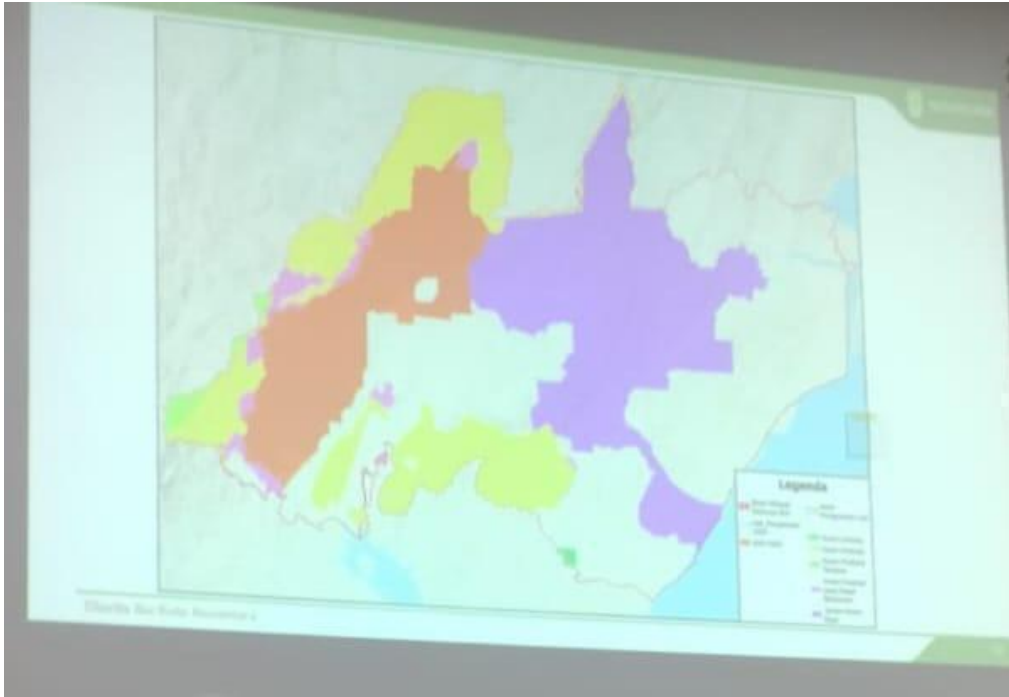
Telah melaksanakan wawancara penelitian Skripsi di kantor Otorita Ibu Kota Nusantara. Semua informasi yang diperoleh dapat digunakan oleh yang bersangkutan untuk menyusun Tugas Akhir (Skripsi).

Demikian surat keterangan ini dibuat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Nusantara, 17 Juli 2025
Direktur Pertanahan,

Dr. Firyadi, S.P., M.Si.

Gambar.4 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian.



Gambar.5 Peta Alokasi Hak Pengelolaan .

RIWAYAT HIDUP



FIDELIS KOPONG BOLI , lahir pada tanggal 15 Juni 2001 di Desa Hinga Kecamatan Kelubagolit, Kabupaten Flores Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Lahir dari Ayah Yosep Kopong dan Ibunda Veronika Kidi Labot Anak ketiga dari 4 bersaudara. Pada tahun 2008 mulai menempuh Pendidikan Sekolah Dasar di SDK Hinga dan lulus pada tahun 2013. Pada tahun 2013 memasuki Sekolah Menengah Pertama di SMPK Awas Hinga dan lulus pada tahun 2016. Pada tahun 2016 memasuki Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 1 Kelubagolit dan lulus pada tahun 2019 . Kemudian pada tahun 2021 penulis melanjutkan Pendidikan di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda dan diterima di Fakultas Hukum dengan Program Studi Ilmu Hukum. Selanjutnya pada bulan Agustus 2024 penulis melakukan Kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) selama satu bulan di Desa Bakungan dan kemudian dilanjutkan dengan Praktek Kerja Lapangan (PKL) Di Kantor Pertanahan Kota Samarinda .