



Hak Guna Usaha di Tanah IKN: Antara Legalitas dan Ketimpangan Agraria

Cultivation Rights on IKN Land: Between Legality and Agrarian Inequality

Iqwan Fauzi*, Ruri Febriwanduri, Hera Putri Cantika, Seftiana

E-mail Korespondensi : iqwanfauzi442@gmail.com

Universitas Muhammadiyah Tangerang, Banten, Indonesia

Info Article

| **Submitted:** 22 June 2025 | **Revised:** 16 October 2025 | **Accepted:** 22 November 2025

| **Published:** 22 November 2025

How it Cited : Iqwan Fauzi, et al., "Hak Guna Usaha di Tanah IKN: Antara Legalitas dan Ketimpangan Agraria", *Ethos and Pragmatic Law Review*, Vol. 1, No. 2, 2025, P. 163-176.

ABSTRACT

The Capital City of the Archipelago (IKN) is envisioned as a masterpiece of development that will take Indonesia into a new era. However, this ambitious project has drawn controversy over its transparency, effectiveness, overlapping policies and possible irregularities, including allegations of abusive practices in land acquisition and budget management. This article discusses whether the construction of IKN is a step forward or whether it opens a loophole for unscrupulous people in this country to carry out bad intentions. The main focus of this study is the role of agrarian law in ensuring justice and legal certainty in the process of land conversion and protection of the rights of indigenous peoples and landowners. Through juridical analysis and case studies, this article explores how agrarian law can serve as an instrument of control in the IKN project and the challenges faced in its implementation. The results of this study show that without strict supervision and policies that favor the public interest, the development of IKN has the potential to become a field of exploitation of interests that harm the wider community.

Keyword: IKN, Agrarian Law, Land Acquisition, Transparency.

ABSTRAK

Ibu Kota Nusantara (IKN) digadang-gadang sebagai mahakarya pembangunan yang akan membawa Indonesia menuju era baru. Namun, proyek ambisius ini menuai kontroversi terkait transparansi, efektivitas, ketumpang tindihan kebijakan dan kemungkinan penyimpangan, termasuk dugaan praktik penyelewengan kekuasaan dalam pengadaan lahan. Artikel ini membahas apakah pembangunan IKN merupakan langkah maju atau justru hanya sebuah ketumpang tindihan kebijakan dalam pembaruan kebijakan. Fokus utama kajian ini adalah adanya pelanggaran hierarki kebijakan antara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024. Hasil kajian ini menunjukkan adanya pelanggaran terhadap Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Kata Kunci: IKN, Hukum Agraria, Tumpang Tindih.

Pendahuluan

Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kalimantan Timur merupakan proyek yang dirancang atas solusi dari berbagai masalah yang dihadapi di Jakarta, seperti kepadatan penduduk, kemacetan transportasi, dan penurunan kualitas lingkungan. Pemerintah menegaskan bahwa IKN akan menjadi kota yang modern, hijau, dan berkelanjutan. Namun, seiring dengan progres pembangunannya, muncul berbagai tantangan yang mempertanyakan efektivitas dan transparansi

proyek ini, terutama dalam aspek Hukum Agraria dan potensi kepentingan individu. Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kalimantan Timur ini juga membawa berbagai perubahan signifikan dalam kebijakan agraria Indonesia. Salah satu kebijakan kontroversial adalah pemberian Hak Guna Usaha (HGU) kepada investor dengan jangka waktu hingga 190 tahun, sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan IKN. (Asnawi & Niken Sitoningrum, 2024) Kebijakan ini menimbulkan perdebatan mengenai legalitasnya dan potensi dampaknya terhadap ketimpangan Hukum Agraria di Indonesia. Secara historis, ketimpangan penguasaan lahan telah menjadi isu krusial di Indonesia. Penelitian Gunawan Wiradi dalam bukunya "Seluk Beluk Masalah Agraria, Reforma Agraria dan Penelitian Agraria" menyoroti bahwa ketimpangan ini berakar dari struktur agraria yang tidak merata, di mana sebagian besar lahan dikuasai oleh segelintir elit atau korporasi besar (Shohibun, 2009).

Kebijakan pemberian HGU jangka panjang di IKN dikhawatirkan akan memperparah ketimpangan ini, mengingat luasnya lahan yang dialokasikan dan lamanya periode konsesi yang diberikan. Selain itu, perbandingan dengan kebijakan Kolonial *Agrarische Wet 1870*, yang memberikan konsesi lahan maksimal 75 tahun, menunjukkan bahwa kebijakan saat ini memberikan hak penguasaan lahan yang jauh lebih lama dan lebih tidak stabil. Hal ini menimbulkan kekhawatiran akan terulangnya monopoli lahan oleh pihak tertentu dan marginalisasi masyarakat lokal. Penelitian lain dari LK2 FHUI menyoroti bahwa pemberian HGU selama 190 tahun di IKN dapat memperburuk konflik agraria dan monopoli tanah di Kalimantan Timur. Kebijakan ini berpotensi menyebabkan masyarakat kehilangan akses terhadap sumber daya alam di wilayahnya, yang merupakan sumber penghidupan vital bagi mereka. (Jacenia & Muhammad, 2024) Dengan demikian, penting untuk mengevaluasi kebijakan pemberian HGU di IKN dari perspektif legalitas dan dampaknya terhadap ketimpangan Hukum Agraria. Analisis mendalam diperlukan untuk memastikan bahwa pembangunan IKN tidak mengorbankan hak-hak masyarakat lokal dan tidak memperparah ketimpangan penguasaan lahan di Indonesia.

Hak Guna Usaha (HGU) dalam Perspektif Hukum Agraria

Hak Guna Usaha (HGU) ialah hak yang diberikan negara kepada pihak tertentu untuk mengusahakan tanah milik negara yang dikuasai oleh negara, dengan syarat untuk tujuan tertentu dan dalam jangka waktu tertentu. Menurut Sulaeman (2017) dalam artikelnya yang berjudul "Reformasi Hukum Agraria di Indonesia: Arah dan Perspektif dalam Pengelolaan Tanah Negara", HGU merupakan salah satu bentuk pengelolaan tanah negara yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan ekonomi, seperti pertanian atau perkebunan. Meskipun memberikan hak kepada pemegangnya, masalah ketimpangan dalam distribusi HGU sering kali terjadi, terutama dalam pengelolaan yang tidak

mempertimbangkan hak masyarakat sekitar atau keberlanjutan ekologis. (Sulaeman, 2017).

Ketimpangan Agraria dalam Konteks Perubahan Kebijakan Tanah

Ketimpangan agraria sering kali muncul sebagai akibat dari perubahan kebijakan atau alokasi penggunaan tanah yang tidak merata. Adimihardja (2016) dalam "Ketimpangan Agraria di Indonesia dan Tantangan Penyelesaiannya" mengemukakan bahwa alokasi tanah untuk HGU seringkali tidak melibatkan partisipasi masyarakat lokal, yang berujung pada ketimpangan sosial dan ekonomi. (Adimiharja, 2016) Selain itu, Gunawan (2018) dalam penelitiannya, "Ketimpangan Agraria dalam Pembangunan Infrastruktur Nasional: Kasus Tanah IKN", menyatakan bahwa proyek-proyek besar, seperti pemindahan Ibu Kota Negara (IKN), dapat memperburuk ketimpangan agraria jika tidak ada regulasi yang melindungi hak masyarakat adat atau kelompok yang terdampak. (Gunawan, 2018).

Implementasi HGU di Tanah IKN

Perpindahan Ibu Kota Negara ke Kalimantan Timur menimbulkan pertanyaan terkait legalitas dan alokasi HGU di tanah tersebut. Setiawan dan Mahendra (2020) dalam penelitian mereka, "Hukum Pertanahan dan Perubahan Tata Kelola Tanah IKN" membahas tentang peran hukum dalam pengelolaan tanah untuk IKN. Mereka menyatakan bahwa kebijakan pemerintah dalam memberikan hak pengelolaan tanah kepada pihak swasta berpotensi menimbulkan masalah ketimpangan jika tidak diatur dengan jelas terkait hak masyarakat lokal. (Setiawan & Mahendra, 2020) Hal ini pun menjadi upaya untuk memastikan bahwa tanah yang diberikan HGU benar-benar dimanfaatkan secara produktif dan tidak disalahgunakan, meskipun jangka waktu yang sangat panjang tetap menjadi perhatian kritis. (Ayuningtyas, Septiana, Rizky, Rohmah, & Sarmila, 2024) ini juga menunjukkan bahwa implementasi HGU di IKN bukan sekedar soal durasi hak atas tanah yang luar biasa panjang, tetapi juga melibatkan aspek regulasi yang berbeda dengan UUPA, strategi investasi dan pembangunan, mekanisme pengawasan, serta dampak sosial yang kompleks. Kebijakan ini mencerminkan upaya pemerintah untuk menyeimbangkan antara kebutuhan pembangunan ibu kota baru dan tantangan perlindungan hak rakyat atas tanah.

Masa Kebijakan Kolonial Agrarische Wet 1870

Agrarische Wet 1870 adalah Undang-Undang Agraria Kolonial Belanda yang diberlakukan di Hindia Belanda (kini Indonesia) pada 24 September 1870,

di bawah Menteri Koloni Engelbertus de Waal. Kebijakan ini muncul sebagai pengganti sistem Tanam Paksa (1830-1870) yang eksploitatif, terinspirasi kritik dari novel Max Havelaar (1860) karya Multatuli, yang memicu perdebatan di parlemen Belanda tentang akhir monopoli negara. (Sari, Fadia Sukma Defanti, Hafidzah Khusnul Qotimah, Ika Saiva Nuraina, & Indah Pratiwi, 2022). Sebab utama penerapannya adalah dorongan liberal Belanda untuk ekonomi bebas, guna menarik investasi swasta Eropa setelah resolusi 1867 yang larang keuntungan langsung dari tanah jajahan. Tujuannya membuka modal asing untuk perkebunan ekspor seperti kopi, tebu, dan karet. Kebijakan ini diterapkan bertahap sejak akhir 1870, dengan prinsip domeinverklaring (tanah milik negara Belanda kecuali bukti pribadi), memungkinkan sewa jangka panjang (erfpacht) hingga 75 tahun plus perpanjangan bagi perusahaan Eropa, sesuai Pasal 1 dan 2. (Daryono, 2010). Akibat keseluruhan meningkatkan ekspor Belanda (dari 50 juta gulden 1870 jadi 150 juta gulden 1900), tapi merugikan rakyat Indonesia melalui pelanggaran hak ulayat adat dan fungsi sosial tanah. Domeinverklaring membatalkan hak tanah adat jika tak "modern", sebabkan pengusuran lahan di Jawa dan Sumatera, konflik agraria, serta pemberontakan seperti di Banten (1888) dan Lombok (1894). Rakyat terpaksa jadi buruh murah, diatur Coolie Ordinance 1880. (Arifin, 2023)

Dampak Ekonomi pada kurun waktu 75 tahun tarik investasi Eropa dengan stabilitas, tapi dominasi monokultur ekspor hilangkan lahan sawah pangan. Akibat: Inflasi makanan, kelaparan petani kecil, ketergantungan kolonial, dan penguasaan lahan semi-permanen oleh asing, perburuk kemiskinan dan krisis pangan. (Masyrullahushomad & Sudrajat, 2019). Dampak Sosial, mengabaikan hak ulayat, sebabkan disintegrasi masyarakat adat dan keluarga lewat migrasi paksa jadi buruh kontrak dengan upah rendah, pemukulan, serta kematian tinggi dari penyakit dan gizi buruk. Kurun waktu panjang sulitkan pengembalian tanah, ubah struktur desa dari gotong royong jadi ketergantungan modal Eropa, picu pemberontakan. (Arifin, 2023). Dampak Politik, perkuat kontrol kolonial via hak milik negara, ciptakan ketidakadilan yang jadi akar nasionalisme Indonesia. Konflik tanah berlanjut pasca-kemerdekaan, dorong reforma agraria di UUPA 1960 untuk batalkan domeinverklaring. Kurun waktu 75 tahun jadi alat eksploitasi, tinggalkan warisan konflik agraria hingga kini. (Mulyani & Ramadhan, *Traditional Communities in Indonesia: Law, Identity, And Recognition*, 2023). Disini dapat disimpulkan bahwa dahulu pada masa kolonial juga terdapat kebijakan yang "cukup mirip" akan kebijakan yang baru ini, dan memiliki berbagai dampak negatif ke banyak aspek, terutama ke rakyat Indonesia yang banyak di rugikan.

Legalitas HGU di Tanah Negara

Legalitas HGU di tanah negara sering menjadi isu, terutama di wilayah yang memiliki konflik kepemilikan tanah atau hak ulayat. Wibisono (2021) dalam artikelnya, "Legalitas Hak Guna Usaha di Tanah Negara: Perspektif Hukum Agraria Indonesia" mengemukakan bahwa peralihan status tanah untuk pembangunan proyek besar, seperti IKN, harus mematuhi prosedur hukum yang ketat agar dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. (Wibisono, 2021) Serta menunjukkan bahwa legalitas HGU di tanah negara sangat terstruktur dengan aturan yang mengatur siapa yang berhak, bagaimana prosedur pemberian, batasan luas dan waktu, serta kewajiban pemegang hak. Hal ini bertujuan untuk memastikan tanah negara dapat dimanfaatkan secara optimal dan berkelanjutan untuk kegiatan usaha tertentu sesuai dengan ketentuan hukum agraria Indonesia.

Tumpang Tindihnya UUPA 1960 dengan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 dapat penulis analisis bahwa dalam hakikatnya yang diatur dalam Pasal 7 ayat (1) UU 12 Tahun 2011 yang menerangkan bahwa jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan Indonesia terdiri sebagai berikut;

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi; dan
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Tata urutan Peraturan Perundang-Undangan menurut UU No.12 tahun 2011 yang benar adalah sebagaimana dimuat dalam Pasal 7 ayat (1) UU Nomor 12 Tahun 2011 di atas. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan tersebut, dapat diketahui bahwa hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia yang paling tinggi adalah UUD 1945. Kemudian, penting untuk diketahui bahwa kekuatan hukum peraturan perundang-undangan yang disebutkan berlaku sesuai dengan hierarkinya dan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Dan juga dapat disimpulkan juga bahwa peraturan presiden yang akan dibahas dalam penelitian ini sudah jelas melanggar pasal 7 ayat (1) UU 12/2011, yang dimana ayat dalam peraturan presiden ini memiliki tingkatan dibawah Undang Undang Pokok Agraria tahun 1960.

Pandangan dan Tujuan Pihak Pemerintah terhadap kebijakan HGU yang baru di tanah IKN

Pandangan resmi awal yang disampaikan oleh Plt. Kepala OIKN Basuki Hadimuljono (Menteri PUPR sekaligus koordinator utama pembangunan IKN), menekankan bahwa dalam Pasal 10 dirancang untuk memberikan kepastian dan percepatan fiskal guna menarik investasi swasta. Pemerintah melihat Pasal 10 sebagai instrumen untuk mengintegrasikan pengelolaan tanah dengan sistem perpajakan nasional, mencegah spekulasi lahan di IKN (luas delineasi >250.000 ha). Basuki menyatakan, "Penilaian ini jadi acuan ATR/BPN untuk zona nilai, sehingga NJOP bisa cepat ditetapkan tanpa tunggu proses panjang pemda" - ini dukung target investasi Rp100 triliun di 2024. Secara yuridis, ini cegah konflik dengan otonomi daerah (UU 23/2014 tentang Pemerintahan Daerah) melalui mekanisme transisi sementara. Pandangan ini konsisten dengan visi pemerintah Jokowi-Prabowo (transisi kepemimpinan 2024) untuk IKN sebagai "mesin pertumbuhan baru", di mana fiskal tanah jadi kunci stabilitas. (Gayati, 2024)

Peran Hukum dalam Menangani Ketimpangan Agraria di IKN

Marwan (2019) dalam artikelnya "Hukum Agraria dan Keberlanjutan Pembangunan Tanah" menekankan pentingnya regulasi yang adil dalam pembagian hak guna usaha di tanah negara. Menurutnya, kebijakan pembangunan IKN harus tidak hanya melibatkan penataan hukum yang jelas mengenai distribusi hak tanah, tetapi juga memberikan perlindungan terhadap kelompok masyarakat yang lebih rentan, terutama dalam proses alokasi tanah yang adil. (Marwan, Hukum Agraria dan Keberlanjutan Pembangunan Tanah. Jurnal Pembangunan dan Hukum, 2019).

Peran Hukum disini juga penting yang dimana kita sebagai warga negara dituntut untuk berpikir kritis, dengan mulai dari mengajukan gugatan terkait Peraturan Presiden ini ke Mahkamah Konstitusi (Judicial Review), Revisi Kebijakan Tambah klausul "clawback". Namun sekali lagi tak ada perkembangan mengenai kebijakan ini, yang dimana tak ada pembaruan yang di sesuaikan dengan UUPA 1960.

Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam studi ini adalah metode yuridis normatif digunakan dengan kajian pustaka (library research) yang mengandalkan artikel media massa dan jurnal ilmiah yang relevan dengan isu pemberitaan pendekatan konseptual mengenai hukum agraria di indonesia. Selain itu, peraturan perundang-undangan nasional dan Internasional yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (yurisprudensi) dan pendapat para ahli hukum dengan menggunakan data sekunder tersebut, dilakukan analisis konstruktif untuk menjawab pertanyaan penelitian. Hal ini berkaitan dengan antara lain dari Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Pokok

Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara, Buku-buku Hukum dan artikel Hukum tentang Reforma Agraria, serta kajian tentang UU IKN juga digunakan sebagai bahan Hukum Sekunder.

Hasil dan pembahasan

Hasil penelitian dan pembahasan dalam artikel ini mencakup peraturan antara Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 dengan Peraturan Presiden Nomor 75 tahun 2024 tentang percepatan Pembangunan Ibukota Nusantara, dapat dinyatakan bahwa diantara peraturan tersebut terdapat adanya tumpang tindihnya hukum dalam Hak Guna Usaha, lebih detailnya terdapat pada Pasal 28 s.d Pasal 34 UUPA nomor 5 tahun 1960 dengan pasal 9 Peraturan Presiden Nomor 75 tahun 2024. dijelaskan bahwa dalam UUPA nomor 5 tahun 1960 ketentuan Hak Guna Usaha hanya mendapat jangka waktu 25 hingga 35 tahun dengan perpanjangan kembali paling lama 25 tahun. Sedangkan, dalam Peraturan Presiden nomor 75 tahun 2024 diatur bahwa hak guna usaha mendapat jangka waktu 95 tahun dengan perpanjangan 95 tahun kembali. Maka dengan ini mari lihat perbandingannya dari kedua Peraturan Perundang-Undangan tersebut.

Berikut penjelasan lebih dahulu pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang Hak Guna Usaha; **Pasal 28 Ayat 1** yang menjelaskan “Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”. **Pasal 28 Ayat 2** “Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman”. **Pasal 28 Ayat 3** “Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Pasal 29 Ayat 1 “Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun”. **Pasal 29 Ayat 2** “Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna-usaha untuk waktu paling lama 35 tahun”. **Pasal 29 Ayat 3** “Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun”. Sedangkan, pada **Peraturan Presiden Nomor 75 tahun 2024** tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara yang mengatur tentang Hak Guna Usaha bisa dilihat pada **Pasal 9 Ayat (2) huruf a**; “Siklus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: hak guna usaha untuk jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun melalui 1

(satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali untuk 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi;”

Dengan adanya ketimpang tindihan Hak Guna Usaha (HGU) yang berlangsung selama hampir dua abad berpotensi memperburuk konflik agraria serta melanjutkan praktik monopoli tanah di Kalimantan Timur. Dengan adanya HGU yang berlaku selama 190 tahun, masyarakat setempat beresiko kehilangan akses terhadap sumber daya alam yang ada di daerah mereka. Bagi banyak individu, tanah adalah sumber kehidupan yang sangat penting karena mayoritas mata pencaharian mereka bergantung pada lahan. Kebijakan terkait HGU dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Presiden justru akan semakin menyingkirkan masyarakat adat serta meningkatkan ketidaksetaraan dalam penguasaan lahan. Padahal, salah satu tujuan utama dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk membatasi kepemilikan tanah guna menghindari penindasan yang terjadi akibat penguasaan Sumber Daya Alam oleh individu atau kelompok tertentu.

Dalam konteks ini, penting untuk mempertimbangkan dampak sosial dan ekonomi dari pemberian HGU yang berkepanjangan. Tanpa kehadiran regulasi yang adil, masyarakat lokal bisa saja terpinggirkan dari proses penguasaan dan pengelolaan sumber daya mereka. Ini menunjukkan perlunya evaluasi kembali terhadap kebijakan HGU agar dapat memberikan manfaat yang lebih merata bagi semua pihak, termasuk masyarakat adat. Oleh karenanya, dibutuhkan dialog dan keterlibatan aktif dari seluruh pemangku kepentingan untuk mengembangkan solusi yang berkelanjutan dan inklusif.

Implementasi Diterapkannya Pasal 9 Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024

Seperti halnya dalam kehidupan bahwa ada sebab ada pun akibat, bahwa jika peraturan ini tidak di ratifikasi maka akan banyak persoalan yang timbul, mulai dari kesenjangan peraturan hingga permasalahan bercabang yang lainnya, penulis dapat menjelaskan di paragraf ini; Transformasi Struktur Sosial Pemberian HGU jangka panjang berpotensi menyebabkan perubahan struktur sosial yang drastis. Misalnya:

1. Dislokasi komunitas akibat relokasi besar-besaran demi pengembangan lahan.
2. Ketimpangan kekuasaan antara pemegang konsesi (korporasi besar) dan masyarakat lokal.

3. Erosi nilai dan praktik budaya lokal, khususnya di komunitas adat yang sangat bergantung pada lahan sebagai bagian dari identitas dan warisan budaya mereka.

Perspektif Gender dan Kelompok Rentan

Studi empiris juga dibutuhkan untuk menyoroti bagaimana kebijakan HGU berdampak pada kelompok rentan, terutama perempuan, anak-anak, dan lansia. Dalam banyak kasus penggusuran atau alih fungsi lahan, kelompok-kelompok ini sering kali mengalami:

1. Beban kerja ganda akibat hilangnya sumber penghasilan utama keluarga.
2. Akses yang terbatas terhadap layanan dasar seperti halnya air bersih, pendidikan, dan kesehatan pasca relokasi.
3. Marginalisasi dalam proses pengambilan keputusan baik di tingkat komunitas maupun formal. (Hasanah, Mulyady, Azahra, Nuraeni, & Ridwan, 2024).

Evaluasi Kebijakan dan Rekomendasi Alternatif

Kebijakan pemberian Hak Guna Usaha (HGU) dengan jangka waktu hampir dua abad di Ibu Kota Nusantara (IKN) menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai keseimbangan antara kepentingan investasi dan perlindungan hak-hak masyarakat. Dalam konteks negara hukum dan demokrasi sosial, kebijakan seperti ini perlu dievaluasi secara kritis baik dari segi regulatif, tujuan pembangunan, maupun dampak jangka panjang terhadap keadilan sosial dan ekologis.

Dalam evaluasi terhadap justifikasi kebijakan Pemerintah beralih, bahwa HGU jangka panjang diperlukan untuk menarik investasi besar-besaran ke IKN. (Angelica, 2023) Namun, evaluasi terhadap dasar kebijakan ini perlu mempertimbangkan:

1. Ketiadaan kajian dampak regulasi (*Regulatory Impact Assessment*) secara menyeluruh sebelum menetapkan ketentuan HGU hingga hampir dua abad.
2. Konflik dengan prinsip sustainable development, karena jangka waktu HGU yang sangat panjang menyulitkan penyesuaian kebijakan terhadap dinamika lingkungan dan sosial yang terus berubah.
3. Tumpang tindih dengan hak masyarakat adat, yang belum memiliki pengakuan penuh secara yuridis atas wilayah adat mereka di kawasan IKN.

Evaluasi kritis ini menunjukkan bahwa tujuan ekonomi tidak boleh menyingkirkan prinsip-prinsip keadilan dan inklusivitas dalam perumusan kebijakan publik.

Kekosongan Pengawasan dan Mekanisme Akuntabilitas

Kebijakan HGU yang sangat panjang berisiko menciptakan kekosongan pengawasan dan lemahnya akuntabilitas dalam pengelolaan tanah. Hingga saat ini, belum ada kejelasan mengenai:

1. Sistem evaluasi berkala terhadap pemanfaatan lahan HGU di wilayah IKN.
2. Sanksi administratif atau hukum jika pemegang HGU menyalahgunakan lahan, tidak memanfaatkannya secara optimal, atau menimbulkan kerusakan lingkungan.
3. Partisipasi publik dalam pengawasan penggunaan lahan yang bersifat konsesi jangka panjang.

Tanpa kerangka pengawasan yang memadai, HGU jangka panjang dapat berubah menjadi bentuk monopoli ruang yang merugikan masyarakat luas.

Rekomendasi Alternatif dalam Model Kebijakan yang Lebih Adaptif dan Berkeadilan. Sebagai respons atas kelemahan kebijakan saat ini, penulis menyarankan sejumlah alternatif dapat ditawarkan:

1. Pengurangan durasi HGU menjadi maksimal 60 tahun (35 tahun + perpanjangan 25 tahun), sesuai dengan kerangka yang berlaku dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha.
2. Skema evaluasi periodik setiap 10 tahun, untuk menilai kepatuhan terhadap tujuan pembangunan, dampak sosial-lingkungan, serta kesejahteraan masyarakat sekitar.
3. Klausul pembatalan atau renegotiasi HGU, apabila ditemukan pelanggaran hak masyarakat atau kerusakan ekologis yang serius.
4. Penguatan Hak Veto masyarakat adat, dengan mensyaratkan adanya Free, Prior and Informed Consent (FPIC) dalam pemberian HGU di wilayah adat atau komunitas lokal.
5. Penggunaan model sewa jangka menengah berbasis kontrak sosial, bukan HGU, di mana investor tetap bisa beroperasi tetapi dengan tanggung jawab yang lebih besar dan tanpa kontrol absolut atas lahan.

Pendekatan Kebijakan Partisipatoris dan Berkelanjutan

Alternatif kebijakan yang diusulkan juga harus didasarkan pada prinsip *good governance*, yaitu akuntabilitas, transparansi, partisipasi, dan keberlanjutan. Ini mencakup:

1. Keterlibatan masyarakat lokal dalam proses perencanaan tata ruang dan penggunaan lahan.
2. Audit independen terhadap kebijakan HGU yang telah diberikan, termasuk aspek legalitas dan dampaknya terhadap kelompok rentan.
3. Kolaborasi multipihak (multi-stakeholder) yang melibatkan pemerintah daerah, komunitas adat, LSM lingkungan, dan sektor swasta dalam mengevaluasi implementasi kebijakan tanah di IKN.

Penutup

Kesimpulan dan Saran

Penulis sendiri dapat menyimpulkan bahwa terdapat ketidaksesuaian antara Undang-Undang Ibu Kota Negara (UU IKN) dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dalam hal pengaturan Hak Guna Usaha (HGU). Dalam kenyataannya bahwa Hak Guna Usaha ini menunjukkan adanya perbedaan mendasar dalam pengaturan HGU antara UUPA dan UU IKN. Perbedaan ini dapat menimbulkan ketidakkonsistenan dalam kebijakan agraria serta berpotensi menimbulkan implikasi hukum terkait kepastian hak atas tanah, khususnya dalam wilayah Ibu Kota Negara yang baru. Pemerintah sepertinya tidak belajar akan masa lalu yaitu pada masa kebijakan kolonial *Agrarische Wet 1870* yang dibuat oleh pemerintahan belanda, yang dimana pada saat itu rakyat indonesia di rugikan dari berbagai sisi, entah itu dari kehilangan hak atas tanah maupun eksploitasi tenaga kerja pribumi, dan yang paling parah ialah memicu perlawanan rakyat. Ditambah Peraturan Presiden ini melanggar hierarki urutan perundang undangan yang diatur dalam pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 yang dimana seharusnya kebijakan yang memiliki hierarki dibawahnya diharuskan menganut dan tidak berlawanan dengan yang diatasnya.

Penulis juga dapat memberikan saran, di mana bahwa peraturan yang dibuat ini akan menimbulkan banyak permasalahan hukum, disini peran seorang masyarakat sangat di perlukan untuk menyuarakan hak-hak nya, dan sudah saatnya rakyat melek akan hukum di negara tercinta kita ini. Peraturan yang baru saja dibuat ini lebih mengutamakan segelintir pihak ketimbang kepentingan para rakyat, ditambah pemerintah tidak begitu transparansi dalam menyusun Undang-Undang ini.

Seharusnya pemerintah lebih bijak dalam merangkai, menyetujui, mengesahkan setiap peraturan yang dikeluarkan, dan pada prosesnya alangkah baiknya dari pihak pemerintah lebih adil dalam menyusun setiap legalitas yang ada, agar setiap peraturan tidak memiliki kecacatan dan ketumpang tindih hukum. Dalam kasus ini, seorang yang bukan ahli hukum pun akan bertanya-tanya akan yang tadinya peraturan sudah dipakai berpuluh-puluh tahun mendadak ditumpang tindih oleh peraturan baru yang mungkin hanya menguntungkan beberapa pihak.

Ucapan Terima Kasih

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulisan artikel ini dapat diselesaikan dengan baik. Kami sebagai penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, serta kontribusi dalam proses penulisan artikel ini. Secara khusus, penulis mengucapkan terima kasih kepada; Ibu Hj. Dwi Nur Fauziah, S.H., M.H. yang telah memberikan arahan, masukan berharga, dan motivasi selama penyusunan tulisan ini, dan Bapak Amiludin, S.H., M.H yang juga telah memberikan arahan, masukan berharga, dan motivasi selama penyusunan tulisan ini.

Rekan-rekan Mahasiswa dan Tim Diskusi, yang telah menjadi ruang berbagi ide dan perspektif kritis dalam mengembangkan argumen hukum yang penulis sajikan, Keluarga dan Sahabat Terdekat, atas dukungan moral dan spiritual yang tak henti-hentinya, Lembaga Akademik dan Sumber Referensi, yang menyediakan literatur dan data yang menunjang keakuratan dan kedalaman tulisan ini. Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih memiliki kekurangan, oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan karya ilmiah di masa mendatang.

Daftar Pustaka

- [A. Asnawi., & Niken D Sitoningrum.](#) (2024). *HGU 190 Tahun buat Investor IKN, Bagaimana Nasib Masyarakat?*
- Adimiharja. (2016). *Ketimpangan Agraria di Indonesia dan Tantangan Penyelesaiannya.* 124-138.
- Aliansi Masyarkat Adat Nusantara. (2022). *Pernyataan Sikap: Posisi Masyarakat Adat terhadap Pembangunan Ibu Kota Negara Baru.*
- Angelica. (2023). *Analisis Perlindungan Hukum bagi Investor Asing atas Penggunaan Tanah di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal dan Peraturan Dasar Pokok Agraria.* 3.
- Arifin, S. (n.d.). *Coolie Ordinance 1880 in Colonial Indonesia: The Refinement of Slavery for Indigenous Laborers.*

- Asnawi, & Niken Sitoningrum. (2024). *HGU 190 tahun buat Investor IKN, Bagaimana Nasib Masyarakat?*
- Ayuningtyas, Septiana, Rizky, Rohmah, & Sarmila. (2024). *Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha Di Ibu Kota Negara*. 11766-11776.
- Daryono. (2010). *Transformation of Land Rights in Indonesia: A Mixed Private and*
- Gunawan. (2018). *Ketimpangan Agraria dalam Pembangunan Infrastruktur Nasional: Kasus Tanah IKN*. *Jurnal Pembangunan dan Perencanaan*. 45-60.
- Hasanah, Mulyady, Azahra, Nuraeni, & Ridwan. (2024). *Peran Partisipasi Masyarakat Lokal Dalam Pembuatan Kebijakan Pemindahan Ibu Kota Negara Indonesia*.
- Jacenia, & Muhammad. (2024). *HGU di IKN hampir dua abad: Kepentingan Rakyat atau Investor?*
- Marwan. (2019). *Hukum Agraria dan Keberlanjutan Pembangunan Tanah*. *Jurnal Pembangunan dan Hukum*. 87-100.
- Masyrullahushomad, & Sudrajat. (2019). *Penerapan Agrarische Wet (Undang-Undang Agraria) 1870: Periode Awal Swastanisasi Perkebunan Di Pulau Jawa*.
- Mulyani, L., & Ramadhan, B. R. (n.d.). *Traditional Communities in Indonesia: Law, Identity, And Recognition*
- Mulyani, L., & Ramadhan, R. B. (2023). *Traditional Communities in Indonesia: Law, Identity, And Recognition*. Tangerang.
- Putusan Mahkamah Konstitusi. (2011). *Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 34/PUU-IX/2011*. 139-140.
- Sari, E. P., Fadia Sukma Defanti, Hafidzah Khusnul Qotimah, Ika Saiva Nuraina, & Indah Pratiwi. (2022). *The Impact of Agrarian Law 1870 on the Indigenous Farmers*.
- Setiawan, & Mahendra. (2020). *Hukum Pertanahan dan Perubahan Tata Kelola Tanah IKN*. *Jurnal Hukum dan Ekonomi*. 132-145.
- Shohibun, M. (2009). *Seluk Beluk Masalah Agraria, Reforma Agraria dan Penelitian Agraria*.
- Sulaeman. (2017). *Reformasi Hukum Agraria di Indonesia: Arah dan Perspektif dalam Pengelolaan Tanah Negara*. 183-205.
- Wibisono. (2021). *Legalitas Hak Guna Usaha di Tanah Negara: Perspektif Hukum Agraria Indonesia*. *Jurnal Hukum Tanah dan Properti*. 94-111.

Biografi Singkat Penulis



Iqwan Fauzi, lahir di Jakarta pada 2 Desember 2003. Ia menempuh pendidikan dasar di SDN Perumnas Bumi Parungpanjang, kemudian melanjutkan pendidikan menengah pertama di SMPN 1 Parungpanjang, dan menyelesaikan pendidikan menengah atas di SMAN 28 Kabupaten Tangerang pada tahun 2022. Saat ini, ia merupakan mahasiswa program Sarjana (S1) Ilmu Hukum di Universitas Muhammadiyah Tangerang. Dalam studinya, Iqwan memiliki minat khusus pada bidang Hukum Islam dan Hukum Agraria, yang direpresentasikan melalui penelitian dan penulisan jurnal kelompok yang ia ikuti.

Penulis dapat dihubungi melalui surat elektronik di alamat: iqwanfauzi442@gmail.com



Ruri Febrwanduri, lahir pada tanggal 1 Februari 2005. Saat ini, penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Tangerang. Bidang minat penulis pada Hukum Pidana dan Hukum Agraria, terutama dalam isu-isu yang merefleksikan kepeduliannya terhadap keadilan dan kepastian hukum, sebuah komitmen untuk menciptakan tata hukum yang lebih baik. Selain aktif di bangku kuliah, penulis juga menunjukkan jiwa kepemimpinan dan organisasi dengan berkontribusi sebagai anggota Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Tangerang.



Hera Putri Cantika, Lahir pada tahun 2003. Saat ini merupakan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Tangerang. Memiliki minat dalam mengkaji hukum agraria dan pengembangan kebijakan pertanahan di Indonesia. Penulis berharap karya ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta menjadi kontribusi positif dalam pengembangan ilmu hukum di Indonesia.



Seftiana, lahir pada tahun 2004. Saat ini merupakan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Tangerang dengan minat kajian pada bidang hukum agraria dan kebijakan pertanahan di Indonesia. Penulis memiliki perhatian khusus terhadap isu keadilan sosial dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah serta berkomitmen untuk berkontribusi dalam pengembangan ilmu hukum dan kebijakan publik yang berkeadilan dan berkelanjutan.