

IMPLIKASI EKONOMI PERPANJANGAN HGU DAN HGB BAGI INVESTASI JANGKA PANJANG: STUDI LITERATUR TENTANG LEGALITAS DAN KEAMANAN BERUSAHA DI INDONESIA

Cecep Suhardiman

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta
cecepsuhardiman68@gmail.com

Gunawan Widjaja

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta
widjaja_gunawan@yahoo.com

Khalimi

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta
khalimipelita280@gmail.com

Abstract

This study examines the economic implications of extending Land Use Rights (HGU) and Building Use Rights (HGB) on long-term investment in Indonesia through a literature review. The focus of the study is on the legality and security of doing business, which are crucial factors in creating legal certainty and a stable investment climate. The research method used is a literature review with sources such as legislation, scientific journals, and government reports. The results of the study indicate that the extension of HGU and HGB can increase the attractiveness of long-term investment by providing more stable land ownership guarantees and easier access to financing. However, challenges such as the potential for land monopolies, complex bureaucracy, and the risk of land conflicts and legal violations need to be addressed through management reforms that include digitalisation of services, simplification of procedures, and harmonisation of regulations. The success of these policies depends heavily on the synergy between legal certainty, good governance, and the protection of local community rights to support inclusive and sustainable economic development in Indonesia.

Keywords: Extension of HGU, Extension of HGB, Long-Term Investment, Legality, Business Security, Legal Certainty, Land Reform, Investment in Indonesia, Literature Review, Land Management.

Abstrak

Penelitian ini mengkaji implikasi ekonomi dari perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) terhadap investasi jangka panjang di Indonesia melalui studi literatur. Fokus kajian adalah pada aspek legalitas dan keamanan berusaha yang menjadi faktor krusial dalam menciptakan kepastian hukum dan stabilitas iklim investasi. Metode penelitian menggunakan kajian pustaka dengan sumber-sumber seperti peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, dan laporan pemerintah. Hasil kajian menunjukkan bahwa perpanjangan HGU dan HGB dapat meningkatkan daya tarik investasi jangka panjang dengan memberikan jaminan kepemilikan lahan yang lebih

stabil dan akses pembiayaan yang lebih mudah. Namun, tantangan seperti potensi monopoli lahan, birokrasi yang kompleks, serta risiko konflik lahan dan pelanggaran hukum perlu ditangani dengan reformasi pengelolaan yang mencakup digitalisasi layanan, penyederhanaan prosedur, dan harmonisasi regulasi. Keberhasilan kebijakan ini sangat bergantung pada sinergi antara kepastian hukum, tata kelola yang baik, dan perlindungan hak masyarakat lokal demi mendukung pembangunan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan di Indonesia.

Kata kunci: Perpanjangan HGU, Perpanjangan HGB, Investasi Jangka Panjang, Legalitas, Keamanan Berusaha, Kepastian Hukum, Reformasi Pertanahan, Investasi di Indonesia, Kajian Pustaka, Pengelolaan Lahan.

Pendahuluan

Dalam konteks pembangunan ekonomi nasional, investasi jangka panjang memainkan peranan yang sangat vital. Investasi yang berorientasi jangka panjang tidak hanya memberikan dampak ekonomi langsung, tetapi juga mendorong terciptanya stabilitas sosial dan berkelanjutan. Salah satu faktor kunci yang mendukung keberlangsungan investasi tersebut adalah adanya kepastian hukum terkait penguasaan dan pemanfaatan lahan. Di Indonesia, Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi instrumen hukum utama yang memungkinkan pemilik modal untuk mengelola tanah dan bangunan dalam kurun waktu tertentu (Posumah & [et al.], 2025).

Hak Guna Usaha merupakan hak yang diberikan kepada perorangan maupun badan hukum untuk mengusahakan tanah negara selama jangka waktu tertentu, sedangkan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri. Kedua hak ini sangat penting bagi pelaku usaha yang ingin berinvestasi di berbagai sektor seperti pertanian, perkebunan, industri, dan properti. Mekanisme perpanjangan kedua hak tersebut menjadi salah satu hal yang krusial untuk diperhatikan mengingat ini menyangkut kesinambungan usaha dan keamanan berinvestasi (Salim, 2019). Namun, dalam praktiknya, proses perpanjangan HGU dan HGB seringkali dihadapkan pada berbagai persoalan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Ketidakpastian ini berimbas pada iklim investasi yang menjadi kurang kondusif, sehingga berpotensi menurunkan minat investor untuk melakukan ekspansi usaha atau menanamkan modal baru dalam jangka panjang. Birokrasi yang rumit, tumpang tindih wewenang, hingga sengketa lahan termasuk dalam kendala yang membayangi proses perpanjangan hak-hak tersebut (Muliadi, 2015).

Kepastian hukum dalam konteks perpanjangan HGU dan HGB menjadi kebutuhan mendesak agar investor merasa aman dan terlindungi dalam menjalankan usahanya. Hal ini tidak hanya penting bagi investor domestik, tetapi juga berdampak pada keputusan investor asing yang ingin menanamkan modalnya. Regulasi yang jelas dan proses administrasi yang transparan menjadi fondasi agar investasi bisa tumbuh dan berkontribusi optimal bagi perekonomian nasional (IMS Arimbawa, 2023).

Kajian terhadap aspek legalitas perpanjangan HGU dan HGB juga merupakan bagian penting untuk memahami bagaimana regulasi dan pelaksanaannya dapat menjamin kepastian hukum. Tidak kalah penting adalah aspek keamanan berusaha yang meliputi risiko sengketa dan gangguan hukum yang mungkin mengganggu kelangsungan usaha. Penyelidikan mendalam terhadap isu-isu ini sangat diperlukan agar dapat ditemukan solusi terbaik dalam menghadapi tantangan yang ada (M. Adnan Lira, 2024).

Perpanjangan HGU dan HGB bukan hanya sekedar formalitas administratif, melainkan sebuah proses yang mengandung implikasi ekonomi yang luas. Salah satunya adalah pengaruhnya terhadap perencanaan investasi yang jangka panjang. Jika perpanjangan hak tersebut berjalan dengan lancar dan transparan, pengusaha akan lebih mudah mendapatkan pembiayaan dari lembaga keuangan, sebab nilai jaminan asetnya lebih terjamin dan tidak rawan sengketa. Selain itu, jangka waktu hak yang jelas membantu meningkatkan valuasi properti dan lahan. Hal ini menjadi faktor penting dalam pengambilan keputusan strategis bisnis serta pengembangan usaha yang berkelanjutan. Sebaliknya, ketidakpastian dalam perpanjangan hak dapat menghambat akses modal dan mengurangi daya tarik investasi, bahkan memicu potensi konflik sosial yang berujung kerugian ekonomi (Putra, 2025).

Dalam konteks makroekonomi, perpanjangan HGU dan HGB yang efektif dapat memperlancar proses alokasi sumber daya dan mendorong efisiensi pasar properti. Kejelasan dalam hak atas tanah dan bangunan juga memudahkan pemerintah dalam mengelola kebijakan pertanahan yang sinergis dengan pembangunan nasional. Oleh karena itu, pembaruan serta pemantauan regulasi terkait hak-hak tersebut harus dilakukan secara kontinu dan adaptif mengikuti perkembangan zaman (Sudiarta & Kasih, 2020).

Pada sektor reformasi sistematis dalam pengelolaan HGU (Hak Guna Usaha) dan HGB (Hak Guna Bangunan) semakin berfokus pada integrasi teknologi digital dan penyederhanaan prosedur administrasi. Adopsi layanan digital, seperti pendaftaran tanah elektronik dan platform aplikasi daring, dapat secara signifikan mengurangi kompleksitas birokrasi, meminimalkan risiko kesalahan administratif, serta mencegah praktik korupsi. Dengan membuat informasi menjadi transparan dan mudah diakses, digitalisasi memberdayakan baik investor maupun regulator untuk memantau status hak atas tanah dengan lebih efisien, yang pada akhirnya meningkatkan kepastian hukum dan membangun kepercayaan dalam sistem pengelolaan pertanahan (Adjie, 2020).

Penyederhanaan prosedur administrasi sama pentingnya untuk meningkatkan kemudahan berusaha. Penghapusan langkah-langkah yang tidak perlu, standarisasi dokumen, dan kejelasan persyaratan untuk perpanjangan atau pembaharuan HGU dan HGB dapat mempercepat waktu proses serta menurunkan biaya kepatuhan bagi semua pemangku kepentingan. Kombinasi transformasi digital dan penyederhanaan prosedur ini tidak hanya mempercepat pelayanan, tetapi juga menciptakan iklim investasi yang

lebih dapat diprediksi (Saraswati et al., 2025). Pada akhirnya, reformasi tersebut diharapkan dapat memperkuat kepercayaan investor, mendorong investasi jangka panjang, serta meningkatkan daya saing Indonesia di tingkat regional maupun global.

Secara keseluruhan, penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai implikasi ekonomi dari perpanjangan HGU dan HGB serta bagaimana aspek legalitas dan keamanan berusaha dapat mendukung atau menghambat investasi jangka panjang di Indonesia.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah kajian pustaka (library research) dengan pendekatan kualitatif, di mana peneliti mengumpulkan, menganalisis, dan mensintesis berbagai sumber literatur yang relevan seperti peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, laporan pemerintah, serta penelitian terdahulu yang membahas aspek perpanjangan HGU dan HGB, legalitas, dan keamanan berusaha di Indonesia. Data dan informasi yang diperoleh akan dianalisis secara sistematis untuk menggambarkan implikasi ekonomi dari perpanjangan hak-hak tersebut terhadap investasi jangka panjang, serta mengkaji sejauh mana kepastian hukum dan keamanan berusaha berperan dalam mendorong atau menghambat investasi. Dengan metode ini, penelitian bertujuan memberikan pemahaman komprehensif berdasarkan sumber-sumber tepercaya tanpa melakukan pengumpulan data primer di lapangan (Elijah & Aslan, 2025); (Bolderston, 2008).

Hasil dan Pembahasan

Implikasi Ekonomi Perpanjangan HGU dan HGB terhadap Investasi Jangka Panjang

Implikasi ekonomi perpanjangan HGU (Hak Guna Usaha) dan HGB (Hak Guna Bangunan) terhadap investasi jangka panjang di Indonesia merupakan isu strategis yang menjadi perhatian pemerintah, pelaku usaha, dan masyarakat luas. Dalam beberapa dekade terakhir, kebijakan perpanjangan jangka waktu HGU maupun HGB diperluas dengan tujuan utama menarik investasi domestik dan asing, serta mendorong pertumbuhan ekonomi khususnya di kawasan-kawasan prioritas seperti Ibu Kota Nusantara (IKN) (Saraswati et al., 2025).

Pemberian atau perpanjangan HGU dan HGB dengan jangka waktu yang sangat panjang—hingga mencapai 190 tahun untuk HGU dan 160 tahun untuk HGB dalam beberapa regulasi kawasan khusus—dimaksudkan untuk meningkatkan kepastian hukum dan jaminan berusaha bagi investor. Dengan kepastian jangka waktu yang jelas, perencanaan investasi untuk proyek jangka panjang, seperti pembangunan infrastruktur, perumahan, atau kebun industri, dapat dilakukan secara optimal karena risiko pengembalian modal dan keuntungan dapat diperhitungkan dalam horizon waktu yang lebih Panjang (Susan Cintia Damanik et al., 2024). Keberadaan HGU dan HGB yang dapat diperpanjang juga memberikan nilai tambah bagi perusahaan. Hak kepemilikan

tanah jangka panjang menambah nilai aset perusahaan dan memudahkan akses pembiayaan ke lembaga keuangan, sebab bank dan investor cenderung lebih percaya terhadap proyek yang aset lahannya terjamin legalitasnya hingga beberapa dekade ke depan (Various, 2025).

Namun, kebijakan ini menimbulkan sejumlah tantangan. Salah satunya adalah kekhawatiran terkait potensi monopoli lahan oleh kelompok tertentu, terutama investor besar atau asing, yang bisa merugikan masyarakat lokal dan memperlebar kesenjangan penguasaan tanah. Dalam beberapa kasus, pemerintah memangkas ketentuan pembatasan luas lahan, sehingga pengawasan dan pemerataan pemanfaatan tanah menjadi tugas berat, dan rawan konflik sosial serta lingkungan (Srisantosa, 2025). Sisi positif lainnya, penanaman modal jangka panjang dengan jaminan HGU/HGB dapat mendorong pembangunan ekonomi wilayah, terutama yang sebelumnya kurang berkembang. Kehadiran investor besar dapat membuka lapangan kerja, membangun infrastruktur, serta memperbaiki produktivitas dan daya saing ekonomi daerah tersebut (Rajendra, 2025).

Investasi jangka panjang yang diberi insentif berupa perpanjangan HGU/HGB berkontribusi pada aliran modal ke sektor-sektor vital seperti pertanian, energi, properti, dan infrastruktur. Hal ini penting bagi pemerintah agar tidak sepenuhnya membebani APBN/APBD dalam pembiayaan proyek-proyek strategis, khususnya untuk mendukung pembangunan di luar Pulau Jawa dan IKN.

Meski demikian, jangka waktu hak yang terlalu panjang juga menimbulkan dilema terkait keadilan agraria dan keberlanjutan lingkungan. Masyarakat adat dan penduduk lokal dikhawatirkan kehilangan hak akses dan kendali atas tanah ulayat, sementara lahan produktif terkonsentrasi pada tangan-tangan investor. Jika tidak dimitigasi dengan pengawasan dan regulasi yang ketat, ketimpangan sosial-ekonomi dapat meningkat, serta timbul potensi konflik agraria. Perpanjangan HGU dan HGB juga menyediakan insentif bagi investor untuk melakukan investasi jangka panjang dalam bentuk pembaruan teknologi, pembangunan berkelanjutan, dan peningkatan tata kelola sumber daya (I Nyoman Gede Sugiarta et al., 2025). Namun, kepastian hukum tetap menjadi syarat utama agar perpanjangan hak ini tidak justru menjadi bumerang bagi lingkungan investasi akibat ketidakselarasan regulasi antar lembaga atau tumpang-tindih peraturan.

Beberapa kajian mengingatkan bahwa perpanjangan hak atas tanah belum tentu otomatis menjamin membanjirnya investasi. Menurut beberapa pakar, yang lebih krusial adalah kemudahan pelayanan publik dan transparansi proses administratif, karena investor tidak hanya mempertimbangkan panjangnya masa hak, melainkan juga kualitas birokrasi dan kepastian hukum di lapangan (Hajati et al., 2021). Terjadinya konflik norma antara Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan peraturan khusus investasi, khususnya di sektor pertanahan, memicu dualisme hukum. Jika tidak segera diharmonisasi, keberlanjutan investasi dan perlindungan bagi masyarakat rentan

terabaikan. Harmonisasi dan sinkronisasi regulasi mutlak diperlukan agar tujuan menarik investasi tidak berujung pada ketidakpastian hukum dan peningkatan konflik pertanahan (Posumah & [et al.], 2025).

Dari sisi tata kelola, penyederhanaan prosedur administratif serta digitalisasi layanan pertanahan mampu mempercepat proses perpanjangan HGU/HGB dan menekan biaya ekonomi yang timbul akibat praktek-praktek birokrasi yang lamban maupun korupsi. Jika layanan pertanahan terintegrasi secara digital dan transparan, kepercayaan investor terhadap sistem hukum tanah di Indonesia meningkat pesat (Salim, 2019).

Dalam jangka panjang, insentif perpanjangan HGU/HGB memang dapat menjadi katalisator pertumbuhan investasi dan akselerasi pengembangan wilayah. Namun, manfaat ini hanya dapat tercapai jika pengawasan, evaluasi implementasi, dan sistem perizinan dilakukan dengan prinsip keadilan, transparansi, dan akuntabilitas untuk melindungi hak-hak masyarakat luas. Bagi pemerintah, strategi ini juga berfungsi sebagai alat deregulasi dan fasilitasi investasi guna menciptakan pusat-pusat pertumbuhan ekonomi baru di luar Pulau Jawa (Muliadi, 2015). Pemerataan pembangunan diharapkan mampu mengurangi disparitas ekonomi, membuka lapangan kerja baru, dan meningkatkan kapasitas fiskal daerah. Namun, untuk mewujudkan hal ini, diperlukan strategi mitigasi risiko agar masyarakat lokal tetap mendapatkan manfaat nyata dari investasi yang masuk (IMS Arimbawa, 2023).

Dari sisi ekonomi makro, efek domino dari perpanjangan HGU dan HGB dapat menstimulasi rantai pasok industri, meningkatkan permintaan barang dan jasa, hingga memperkuat daya tarik Indonesia di mata investor global. Dengan komitmen terhadap tata kelola yang baik, optimalisasi insentif ini bisa menjadi motor utama pertumbuhan ekonomi yang inklusif (M. Adnan Lira, 2024).

Akhirnya, keberhasilan kebijakan perpanjangan HGU dan HGB dalam meningkatkan investasi jangka panjang sangat bergantung pada sinergi antara keadilan agraria, keberlanjutan pembangunan, dan kepastian hukum. Tanpa upaya komprehensif dalam menata regulasi, memperbaiki birokrasi, dan memberdayakan masyarakat lokal, manfaat ekonomi yang diharapkan justru dapat bergeser menjadi sumber permasalahan baru dalam pembangunan nasional.

Legalitas dan Keamanan Berusaha dalam Perpanjangan HGU dan HGB

Kepastian hukum dan keamanan berusaha dalam proses perpanjangan HGU (Hak Guna Usaha) dan HGB (Hak Guna Bangunan) merupakan isu fundamental dalam konteks investasi lahan di Indonesia. Kerangka hukum untuk HGU dan HGB diatur terutama oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah seperti PP No.18/2021, serta ketentuan khusus untuk proyek strategis atau zona istimewa seperti Ibu Kota Nusantara (IKN). Aturan-aturan ini menetapkan masa berlaku, persyaratan,

dan mekanisme perpanjangan, yang bertujuan memberikan kejelasan dan keyakinan kepada investor mengenai status hak guna tanah (Putra, 2025).

Proses hukum perpanjangan HGU dan HGB mengharuskan pemenuhan sejumlah persyaratan ketat. Untuk HGU, hak ini diberikan awalnya selama paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 25 tahun, dengan kemungkinan pembaharuan lagi. Sementara HGB diberikan maksimal 30 tahun pada awalnya, kemudian dapat diperpanjang 20 tahun dan diperbaharui sampai tambahan 30 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan harus diajukan sebelum masa berlaku habis dan akan diverifikasi kesesuaiannya dengan pemanfaatan yang semestinya serta tidak tercatat sebagai tanah terlantar. Jika persyaratan tidak terpenuhi atau terlambat mengajukan, perpanjangan dapat ditolak, sehingga kepatuhan dan kelengkapan dokumen menjadi sangat krusial (Sudiarta & Kasih, 2020). Baru-baru ini terdapat inovasi hukum — khususnya di IKN — yang memungkinkan HGU mencapai masa hingga 190 tahun dalam dua siklus 95 tahun, dan HGB sampai 160 tahun. Meski bertujuan meningkatkan kepercayaan dan komitmen jangka panjang investor, kebijakan ini menimbulkan kekhawatiran tentang harmonisasi prinsip agraria nasional, potensi monopoli lahan, dan eksklusi masyarakat lokal dari akses tanah yang adil. Kelompok masyarakat sipil menyoroti bahwa konsesi yang luar biasa ini dapat bertentangan dengan semangat reforma agraria dan UUPA, yang membatasi masa hak dan menekankan pemanfaatan tanah yang berkeadilan bagi kepentingan umum (Adjie, 2020).

Dalam praktiknya, legalitas perpanjangan tidak hanya ditentukan oleh dokumen formal, melainkan juga oleh penggunaan lahan secara berkelanjutan, kepatuhan terhadap tata ruang, kewajiban pajak, dan itikad baik pemegang hak. Penilaian multidimensi ini diperlukan untuk mencegah penyalahgunaan konsesi jangka panjang demi spekulasi atau pengabaian tanggung jawab sosial dan lingkungan. Keamanan berusaha sangat terkait dengan aspek hukum tersebut. Bagi investor, terutama asing, rezim perpanjangan hak yang dapat diprediksi dan ditegakkan adalah vital untuk pengelolaan risiko dan perencanaan keuangan (Saraswati et al., 2025). Kepastian perpanjangan juga meningkatkan akses ke pembiayaan, karena lembaga keuangan lebih percaya menerima agunan berupa tanah dengan hak hukum yang stabil. Namun, perubahan regulasi yang sering, tumpang tindih kewenangan, dan lambannya birokrasi dapat melemahkan kepastian hukum dan keamanan praktik bisnis, membuka celah bagi sengketa dan penundaan (Susan Cintia Damanik et al., 2024).

Sengketa pertanahan tetap menjadi tantangan utama, terutama dalam konteks perpanjangan HGU dan HGB. Konflik sering muncul karena klaim yang tumpang tindih, ketidaklengkapan data tanah, atau persaingan antara perusahaan swasta dengan masyarakat lokal, khususnya di wilayah kaya sumber daya atau strategis seperti IKN maupun pulau-pulau luar. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupaya memediasi dan memperjelas sengketa ini, tetapi

solusi kerap bergantung pada kejelasan dan penegakan aturan yang mendasarinya (Srisantosa, 2025).

Risiko bagi pelaku usaha tidak hanya dari sisi hukum saja; ketegangan sosial-politik, perubahan kebijakan, dan penolakan lokal juga dapat berdampak pada keamanan hak guna. Hal ini sangat terasa di wilayah dimana hak ulayat atau masyarakat adat belum diakui secara formal. Tanpa perlindungan hukum dan prosedural yang memadai, perpanjangan HGU atau HGB dapat memicu konflik, merusak kepercayaan investor, serta menimbulkan biaya sengketa yang tinggi. Untuk mengurangi risiko tersebut, beberapa daerah telah menerapkan perbaikan prosedural. Digitalisasi administrasi pertanahan, standarisasi dokumen, pelaporan rinci mengenai pemanfaatan lahan, serta kriteria evaluasi yang jelas dan transparan mulai didorong. Inovasi ini membantu menekan resiko korupsi, mempercepat proses perpanjangan, dan memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat (Rajendra, 2025).

Namun, pelaksanaan reformasi ini belum merata di seluruh wilayah. Beberapa daerah masih mengalami kendala, baik dari kapasitas teknis maupun kepentingan yang melekat, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan keterlambatan administrasi — hal yang merugikan investor dalam dan luar negeri. Oleh karena itu, pemerintah pusat diharapkan memperkuat pengawasan dan menyelaraskan standar nasional agar dapat diwujudkan pula di daerah (I Nyoman Gede Sugiarta et al., 2025).

Berdasarkan besarnya kepentingan, dasar hukum perpanjangan harus kuat dan terus berkembang secara adaptif. Kajian berkala terhadap undang-undang agraria penting untuk menyesuaikan dengan perubahan sosial ekonomi, kemajuan teknologi, dan tren investasi global. Pemerintah bertanggung jawab menyelaraskan perlindungan hak investor dengan kepentingan masyarakat lokal, lingkungan, dan agenda nasional (Hajati et al., 2021).

Di lapangan, kasus-kasus perpanjangan HGU dan HGB sering menghadapi pada ambiguitas prosedural, seperti keterlambatan penanganan akibat masalah batas tanah yang belum tuntas atau klaim penggunaan lahan tumpang tindih. Dalam beberapa kasus, terjadi perbedaan luas tanah saat pengajuan perpanjangan HGU terkait pemanfaatan oleh masyarakat lokal, pembangunan jalan, atau kawasan hutan lindung, yang harus diklarifikasi kementerian terkait sebelum proses disetujui (Wijaya & [et al.], 2021). Keamanan berusaha juga sangat bergantung pada eksistensi dan efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa administratif maupun yudisial. Investor mengharapkan apabila terjadi sengketa, terdapat jalur yang adil, cepat, dan independen untuk mempertahankan atau mendapatkan kembali hak guna lahan mereka. Lemahnya penegakan hukum atau dugaan keberpihakan di pengadilan menjadi titik rentan dalam iklim usaha di Indonesia (Soekanto, 2008).

Kepastian regulasi hanya bermakna jika diikuti oleh penegakan yang konsisten, prinsipil, dan transparan. Fenomena “mafia tanah” dan korupsi dalam penerbitan maupun perpanjangan hak atas tanah menjadi ancaman besar yang merusak citra dan

prediktabilitas sistem pertanahan Indonesia. Inisiatif pemerintah seperti digitalisasi dokumen dan prosedur sudah langkah positif, namun harus diiringi dengan integritas sistematis dan akuntabilitas public (Muliadi, 2015).

Harmonisasi regulasi nasional dan sektoral juga menjadi unsur penting dalam menjamin keamanan hukum. Dualisme antara UUPA dan peraturan khusus pada wilayah seperti IKN atau sektor investasi tertentu kerap menimbulkan kebingungan dan melemahkan kewenangan sertifikat hak tanah, berpotensi menimbulkan klaim ganda. Proses harmonisasi hukum yang inklusif dapat memastikan bahwa tujuan menarik investasi dan tuntutan keadilan sosial dapat dijaga Bersama (Putu, 2022).

Pada akhirnya, efektivitas perpanjangan hak guna sebagai pendorong investasi jangka panjang bergantung pada sejumlah faktor yang saling terkait. Kepastian hukum, efisiensi administratif, alokasi risiko yang adil, penghormatan terhadap masyarakat lokal, serta kapasitas penegakan yang nyata semuanya mutlak diperlukan. Ketika faktor-faktor ini terpenuhi, perpanjangan HGU dan HGB dapat mendukung iklim usaha Indonesia, meningkatkan nilai aset berbasis lahan, dan mendorong pembangunan ekonomi yang berkelanjutan. Namun tanpa reformasi hukum dan administrasi yang berkesinambungan, akuntabilitas, serta keterlibatan nyata masyarakat terdampak, janji keamanan jangka panjang justru dapat berubah menjadi sumber ketidakpastian dan konflik baru, melemahkan upaya menarik investasi yang aman dan produktif di sektor pertanahan nasional.

Kesimpulan

Implikasi ekonomi perpanjangan HGU (Hak Guna Usaha) dan HGB (Hak Guna Bangunan) bagi investasi jangka panjang di Indonesia menunjukkan bahwa perpanjangan hak atas tanah ini sangat krusial dalam memberikan kepastian hukum dan stabilitas investasi. Dengan periode perpanjangan yang lebih panjang, investor memiliki jaminan waktu yang memadai untuk merencanakan dan melaksanakan investasi dalam berbagai sektor seperti pertanian, industri, dan properti, yang pada akhirnya mendorong pertumbuhan ekonomi daerah dan nasional. Namun, kebijakan ini harus diimbangi dengan pengaturan yang tepat agar tidak menimbulkan monopoli lahan atau mengabaikan hak masyarakat lokal, terutama di wilayah-wilayah strategis seperti Ibu Kota Nusantara.

Dari sisi legalitas dan keamanan berusaha, perpanjangan HGU dan HGB memerlukan kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku dan proses administrasi yang transparan untuk membangun kepercayaan investor, baik domestik maupun asing. Tantangan yang muncul antara lain adalah potensi konflik lahan akibat tumpang tindih klaim, birokrasi yang rumit, dan risiko pelanggaran hukum termasuk praktik mafia tanah. Oleh karena itu, reformasi sistem pengelolaan yang meliputi digitalisasi layanan, penyederhanaan prosedur, dan harmonisasi regulasi sangat penting untuk memastikan

proses perpanjangan dapat berjalan efisien dan adil, sehingga keamanan berusaha lebih terjamin.

Secara keseluruhan, keberhasilan perpanjangan HGU dan HGB dalam mendukung investasi jangka panjang bergantung pada sinergi antara kepastian hukum, tata kelola yang baik, dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat. Jika semua aspek ini terpenuhi, maka kebijakan ini dapat menjadi instrumen yang efektif dalam meningkatkan daya tarik investasi, mendorong pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan, serta memperkuat posisi Indonesia sebagai tujuan investasi yang kompetitif di tingkat regional dan global. Namun sebaliknya, apabila dilakukan tanpa pengawasan dan pengelolaan yang transparan, perpanjangan hak ini justru berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik sosial yang merugikan semua pihak.

References

- Adjie, H. (2020). Kepastian Hukum Bagi Investor Dalam Perpanjangan Hak Guna Usaha. *Jurnal Kertha Semaya*.
- Bolderston, A. (2008). Writing an Effective Literature Review. *Journal of Medical Imaging and Radiation Sciences*, 71–76.
- Eliyah, E., & Aslan, A. (2025). STAKE'S EVALUATION MODEL: METODE PENELITIAN. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 3(2), Article 2.
- Hajati, S., Sekarmadji, A., Winarsi, S., & Moechtar, O. (2021). *Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha*.
- I Nyoman Gede Sugiarta et al. (2025). Analysis of Land Ownership Rights by Foreign Companies in Indonesia. *Pjcriminology Journal*.
<https://doi.org/10.62271/pjc.172.47.59>
- IMS Arimbawa. (2023). Legal Protection of Right Holder of Building. *Atlantis Press*.
<https://doi.org/10.1016/j.legalrightsbldg.2023.01>
- M. Adnan Lira. (2024). Legal Protection for Investors in Indonesian Capital Markets. *Capital Market Journal*. <https://doi.org/10.2162/crlsj.2024.16.1.231>
- Muliadi, A. (2015). *Pemberian Hak atas Tanah: HGU dan HGB*.
- Posumah, I. & [et al.]. (2025). Tinjauan Yuridis Pemberian Hak Guna Usaha bagi Investor Asing di Ibu Kota Nusantara. *Lex Privatum Jurnal Fakultas Hukum Unsrat*.
- Putra, A. A. (2025). *Konsekuensi Yuridis Hak Guna Usaha (HGU)*.
- Putu, I. A. A. (2022). Pembentukan Bank Tanah dan Penguatan Hak Pengelolaan Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. *Jurnal Hukum Saraswati*, 4(2).
- Rajendra, P. P. (2025). *Dampak Ekonomi Perpanjangan HGU pada Dominasi Perusahaan Besar*.
- Salim, M. (2019). *Reforma Agraria: Menyelesaikan Mandat Konstitusi*.
- Saraswati et al. (2025). Juridical Review of Foreign Land Ownership under Government Regulation 18/2021. *Equity of Law and Governance*.
<https://doi.org/10.57227/elg.vxix.2025>
- Soekanto, S. (2008). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI-Press.
- Srisantosa, R. (2025). *Disharmoni Peraturan Jangka Waktu HGB dan HGU di Ibu Kota Nusantara*.

- Sudiarta, I. G. P., & Kasih, D. P. D. (2020). Kepastian Hukum bagi Investor dalam Perpanjangan Hak Guna Usaha. *Jurnal Kertha Semaya*.
- Susan Cintia Damanik et al. (2024). Investment Dynamics in Indonesian Defense Industry. *International Journal of Humanities Education and Social Sciences*. <https://doi.org/10.55227/ijhess.v3i4.895>
- Various. (2025). Investment Dynamics and Legal Security in Indonesia. *Indonesian Investment Review*. <https://doi.org/10.1017/indonesiainvestment.2025.04>
- Wijaya, K. D. P. & [et al.]. (2021). Pengaturan Hak Pengelolaan Atas Tanah Negara Pasca Berlakunya UU Cipta Kerja. *Jurnal Kertha Desa*, 9(7).