

PERAN PERPANJANGAN HAK GUNA USAHA (HGU) DAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI INVESTOR: TINJAUAN EKONOMI DAN REGULASI

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

The extension of Land Use Rights (HGU) and Building Use Rights (HGB) is an important mechanism in the Indonesian land system that contributes to ensuring legal certainty for investors. This study aims to examine the role of HGU and HGB extension regulations and their impact on legal certainty, which in turn affects investment decisions. The method used is a literature review with two main discussions, namely regulatory analysis and economic review. The results of the study indicate that clear and structured regulations on the extension of rights provide a strong legal basis for investors to utilise land in the long term. From an economic perspective, the certainty of the extension system can increase investment interest, facilitate access to financing, and encourage growth in strategic sectors. However, challenges in implementation, such as complex administrative procedures and inter-agency coordination issues, remain obstacles that need to be addressed. This study underscores the importance of regulatory harmonisation, procedural simplification, and the utilisation of digital technology in enhancing legal certainty and the investment climate in Indonesia.

Keywords: Right to Use, Right to Build, Extension of Rights, Legal Certainty, Investment, Agrarian Regulation, Investment Economy.

Abstrak

Perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan mekanisme penting dalam sistem pertanahan Indonesia yang berkontribusi dalam menjamin kepastian hukum bagi investor. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji peran regulasi perpanjangan HGU dan HGB serta dampaknya terhadap kepastian hukum yang berdampak pada keputusan investasi. Metode yang digunakan adalah kajian pustaka dengan dua pembahasan utama, yaitu analisis regulasi dan tinjauan ekonomi. Hasil kajian menunjukkan bahwa regulasi perpanjangan hak yang jelas dan terstruktur memberikan dasar hukum yang kuat untuk investor dalam memanfaatkan tanah secara jangka panjang. Dari perspektif ekonomi, kepastian sistem perpanjangan hak dapat meningkatkan minat investasi, memperlancar akses pembiayaan, dan mendorong pertumbuhan sektor strategis. Namun demikian, tantangan dalam implementasi seperti prosedur administrasi yang kompleks dan ketidakselarasan antar instansi masih menjadi hambatan yang perlu diatasi. Penelitian ini menegaskan pentingnya harmonisasi

regulasi, penyederhanaan prosedur, serta pemanfaatan teknologi digital dalam meningkatkan kepastian hukum dan iklim investasi di Indonesia.

Kata Kunci: Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Perpanjangan Hak, Kepastian Hukum, Investasi, Regulasi Agraria, Ekonomi Investasi.

Pendahuluan

Hak atas tanah merupakan salah satu elemen penting dalam penyelenggaraan pembangunan dan investasi di Indonesia. Di antara berbagai hak atas tanah yang diatur dalam hukum agraria Indonesia, Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) memiliki peranan vital khususnya bagi para investor yang bergerak di sektor agribisnis, properti, dan industri. Hak tersebut memberikan kesempatan kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah dalam jangka waktu tertentu, yang secara teoritis menjamin kepastian hukum dalam melakukan kegiatan usaha (Khohaizi, 2025).

Namun, kepastian hukum atas perpanjangan hak guna tersebut seringkali menjadi persoalan dalam praktik. Ketidakpastian ini dapat menimbulkan risiko yang signifikan bagi investor, yakni ancaman terhadap kontinuitas usaha, investasi yang tidak optimal, dan kerugian finansial. Situasi ini menimbulkan pertanyaan tentang seberapa efektif regulasi perpanjangan HGU dan HGB dalam menjamin kepastian hukum, dan bagaimana hal ini berdampak pada perilaku investor dalam mengambil keputusan bisnis (Nugraha, 2025).

Perpanjangan HGU dan HGB sejatinya diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, terutama Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Regulasi ini bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak guna selama proses perpanjangan berlangsung (Simamora & et al., 2022). Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa sering terjadi kendala administratif, ketidakjelasan prosedur, dan bahkan tumpang tindih regulasi yang menyebabkan proses perpanjangan menjadi kompleks dan tidak pasti (Asia Foundation, 2021). Dampak ketidakpastian ini tidak hanya dirasakan oleh pemegang hak, tetapi oleh seluruh rantai nilai investasi dan pembangunan nasional. Investor cenderung menahan atau mengalihkan investasinya jika mereka menghadapi risiko hukum yang tinggi. Hal ini berdampak buruk bagi pertumbuhan ekonomi yang bergantung pada aliran modal dan kepastian berusaha. Oleh karena itu, kajian tentang peran perpanjangan HGU dan HGB dalam kerangka kepastian hukum menjadi sangat relevan dan mendesak (FAO, 2020).

Dari perspektif ekonomi, kepastian atas perpanjangan hak guna berperan sebagai salah satu faktor utama dalam pengambilan keputusan investasi. Investor memerlukan jaminan bahwa mereka dapat memanfaatkan aset tanah untuk jangka waktu yang cukup guna memperoleh keuntungan yang diharapkan. Ketidakpastian perpanjangan dikenal dapat meningkatkan cost of capital dan mengurangi daya tarik

investasi, terutama investasi asing yang memiliki pilihan pasar lain (Ghoriibah & et al., 2021).

Secara yuridis, kepastian hukum atas hak tanah berkaitan dengan kepastian status hukum pemegang hak yang menjadi modal utama dalam aktivitas ekonomi berbasis tanah. Landasan hukum yang kokoh dan prosedur yang transparan serta tidak berbelit-belit dapat membangun kepercayaan investor dan menciptakan iklim usaha yang kompetitif dan sehat. Sebaliknya, ketidakpastian hukum membuka peluang sengketa dan konflik agraria yang berdampak negatif bagi stabilitas investasi (Putri & Setyadi, 2024). Ketika status kepemilikan tanah tidak jelas—entah karena tumpang tindih regulasi, ketidakjelasan prosedur perpanjangan, atau birokrasi yang lambat—para pemangku kepentingan bisa saja mengajukan klaim yang saling bersaing atas lahan yang sama. Situasi seperti ini biasanya berujung pada sengketa hukum yang berkepanjangan antara investor, masyarakat lokal, bahkan instansi pemerintah. Adanya konflik tersebut menambah risiko bagi investor, sehingga mengurangi kepercayaan dan kemauan mereka untuk menanamkan modal dalam proyek jangka Panjang (Budiarto & Rahmawati, 2024).

Dampak ekonomi dari masalah hukum yang belum terselesaikan ini dapat sangat serius, karena sengketa agraria biasanya menyebabkan proyek terhenti, kehilangan aset, dan terganggunya operasi bisnis. Investor yang menghadapi risiko hukum yang terus-menerus mungkin memilih untuk mengurangi aktivitas, menunda rencana investasi, atau bahkan memindahkan investasinya ke pasar lain yang dianggap lebih stabil secara hukum (Government of Indonesia, 2024). Dalam konteks yang lebih luas, konflik agraria yang tidak terselesaikan berkontribusi pada citra negatif terhadap iklim investasi di negara tersebut, yang pada akhirnya melemahkan pertumbuhan ekonomi nasional dan upaya menarik modal global (Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning, 2025).

Dengan demikian, penelitian ini untuk melihat lebih jauh tentang Regulasi Perpanjangan HGU dan HGB serta Kepastian Hukum, dan Tinjauan Ekonomi terhadap Kepastian Investasi atas Perpanjangan HGU dan HGB.

Metode Penelitian

Penelitian ini memilih metode kajian pustaka karena memungkinkan untuk mengkaji secara mendalam berbagai literatur dan regulasi terkini tanpa melakukan riset lapangan langsung. Kajian ini akan menelaah dokumen hukum, artikel ilmiah, laporan ekonomi, serta studi kasus yang relevan untuk memberikan gambaran komprehensif tentang peran perpanjangan HGU dan HGB dalam menjamin kepastian hukum dan dampaknya terhadap investasi (Eliyah & Aslan, 2025).

Hasil dan Pembahasan

Regulasi Perpanjangan HGU dan HGB serta Kepastian Hukum

Perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan isu penting dalam sistem agraria nasional yang menyangkut kepastian hukum dan perlindungan kepada para pemegang hak—khususnya investor. Regulasi mengenai perpanjangan kedua jenis hak ini diatur secara rinci dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, PP No. 18 Tahun 2021, serta peraturan pelaksana lainnya. Proses dan syarat perpanjangan pun mengalami pembaruan dari waktu ke waktu untuk menyesuaikan dinamika investasi dan perkembangan tata kelola pertanahan di Indonesia (Government of Indonesia, 2024).

HGU pada prinsipnya diberikan untuk jangka waktu maksimal 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun lagi. Setelah itu, pemegang hak masih bisa mengajukan pembaruan (renewal) untuk jangka waktu maksimal 35 tahun, sehingga total penguasaan tanah melalui HGU dapat mencapai 95 tahun, jika seluruh prosedur perpanjangan dan pembaruan dipenuhi sesuai syarat yang berlaku (Mulya & Widodo, 2021).

HGB, di sisi lain, diberikan untuk jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. Setelah perpanjangan, HGB dapat diperbaharui kembali untuk masa maksimal 30 tahun, sehingga secara akumulatif hak ini bisa berlangsung hingga 80 tahun. Perpanjangan baik HGU maupun HGB harus diajukan sebelum masa berakhir dan wajib memenuhi persyaratan yang ada, termasuk penggunaan tanah secara efektif sesuai tujuan pemberian hak dan tidak mengalami pelanggaran hukum (Irawan, 2025).

Permohonan perpanjangan harus diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) selambat-lambatnya dua tahun sebelum hak berakhir untuk HGU, dan sebelum masa berlaku HGB berakhir untuk HGB. Pembaruan HGB dapat diajukan paling lambat dua tahun setelah haknya berakhir, sedangkan pembaruan HGU dapat dilakukan bila masa perpanjangan sudah habis dan pemegang hak tetap memenuhi semua persyaratan administratif maupun kualifikasi sesuai peraturan perundangan (Joseph & Wirawan, 2023).

Syarat administratif lazimnya mencakup dokumen asli sertifikat hak, KTP, NPWP, bukti pelunasan Pajak Bumi Bangunan (PBB), surat pernyataan pemanfaatan tanah sesuai tujuan hak, serta berbagai dokumen yang mengukuhkan status dan pemanfaatan tanah secara legal dan aktual. Syarat kualitatif menuntut pemanfaatan lahan yang sesuai dengan peruntukan dan tidak melanggar peraturan serta kelangsungan usaha di atasnya yang tidak boleh mengganggu kepentingan umum atau lingkungan (Arimbawa, 2023).

Regulasi juga menekankan prinsip terbukanya akses pembaruan hak apabila tanah dimanfaatkan secara baik dan syarat pemberian hak dipenuhi oleh pemegang lama. Permohonan perpanjangan dapat ditolak jika tanah tidak lagi dimanfaatkan untuk tujuan semula, terdapat pelanggaran, atau pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat

sebagai subjek hukum pemegang hak. Untuk HGB di atas Hak Pengelolaan (HPL), pembaruan memerlukan persetujuan dari pemegang HPL (Tanthowi & et al., 2024).

Salah satu aspek yang menjamin kepastian hukum bagi investor adalah sistematisasi penilaian dan prosedur pengajuan yang jelas, termasuk mengenai waktu pengajuan, persyaratan, dan kejelasan keputusan. Pemerintah menyediakan pedoman teknis dan waktu proses, serta mekanisme administratif yang lebih ringkas demi menciptakan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak-hak investasi. Kepastian hukum sangat penting untuk mendukung keputusan investasi jangka panjang, karena investor memerlukan jaminan bahwa hak atas tanah yang digunakan untuk bisnis dapat diperpanjang atau diperbaharui selama memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Prosedur yang transparan dan regulasi yang konsisten mengurangi risiko dan memberikan kepercayaan kepada calon investor, baik domestik maupun asing (Setiawan & Mahdewi, 2023).

Ketidakpastian regulasi, tumpang tindih kebijakan, atau perubahan aturan prosedural secara mendadak dapat membuka peluang sengketa dan konflik, terutama jika terjadi ketidaksesuaian antara dokumen administratif, peruntukan lahan, dan realisasi di lapangan. Pemerintah diharapkan terus meningkatkan transparansi serta kepastian prosedur agar proses perpanjangan dapat berjalan efisien dan adil bagi semua pihak (Suryana, 2022).

Terkait penguatan kepastian hukum, pemerintah dan BPN terus memperbaiki sistem pendaftaran tanah, digitalisasi arsip pertanahan, serta sosialisasi regulasi terbaru agar seluruh pemangku kepentingan memahami hak dan kewajibannya secara jelas. Prinsip kehati-hatian, akurasi data, dan penelusuran status lahan menjadi langkah preventif agar tidak terjadi overlap klaim atau pengajuan perpanjangan oleh pihak tidak berhak (Komnas HAM RI, 2022).

Pengaturan waktu pengajuan, kelengkapan dokumen, dan batasan subjek hukum sangat menentukan apakah permohonan perpanjangan dapat diterima atau tidak. Dalam praktik, pemohon hak wajib melakukan perencanaan jauh-jauh hari sebelum masa hak berakhir dan memastikan tidak ada pelanggaran yang dapat menjadi dasar penolakan permohonan (UN-Habitat, 2024).

Aspek penting lainnya adalah jaminan pelaksanaan prosedur secara non-diskriminatif dan menghindari praktik korupsi atau kolusi di birokrasi pertanahan. Penolakan perpanjangan harus disertai alasan tegas dan legal, serta diberi ruang upaya administratif atau hukum bagi pemegang hak yang keberatan atas keputusan pejabat pertanahan (USAID, 2020).

Dari segi kepentingan investor, regulasi yang memberikan kepastian dan prediktabilitas memperkuat keinginan untuk menjadikan lahan di Indonesia sebagai pilot project bisnis berjangka panjang. Hal ini secara otomatis membantu meningkatkan pertumbuhan ekonomi, penciptaan lapangan kerja, dan penyerapan investasi strategis ke berbagai sektor riil. Namun, tantangan pada tingkat implementasi masih ditemukan

dalam bentuk hambatan administratif, kurang sinkronnya antar instansi, serta tingkat literasi regulasi yang belum merata, baik di tingkat pusat maupun daerah. Oleh karena itu, perlu adanya koordinasi lintas sektor agar pelaksanaan perpanjangan hak berjalan efektif sesuai prinsip kepastian hukum (Asian Development Bank (ADB), 2024).

Praktik terbaik dalam regulasi perpanjangan hak tanah diadopsi dengan belajar dari negara lain yang menerapkan prinsip *one-stop service*, konsistensi aturan, serta digitalisasi proses tanpa harus melalui interaksi langsung yang rentan penyimpangan.

Pada akhirnya, keberhasilan sistem perpanjangan HGU dan HGB dalam menjamin kepastian hukum bagi investor akan sangat ditentukan oleh komitmen pemerintah, keterbukaan informasi, serta profesionalisme aparat pertanahan di seluruh tingkatan. Harmonisasi aturan pusat dan daerah, simplifikasi prosedur, dan konsistensi dalam implementasi menjadi kata kunci agar regulasi ini mampu menjadi instrumen strategis dalam meningkatkan daya saing investasi di Indonesia.

Dengan semua langkah dan perbaikan tersebut, maka kepastian hukum atas perpanjangan HGU dan HGB benar-benar menjadi penopang utama bagi tercapainya pertumbuhan investasi yang berkelanjutan dan berpihak pada kemaslahatan nasional, tanpa mengabaikan keadilan bagi masyarakat sekitar dan kepentingan negara sebagai pemilik tanah.

Tinjauan Ekonomi terhadap Kepastian Investasi atas Perpanjangan HGU dan HGB

Kepastian hukum atas kepemilikan tanah, khususnya terkait perpanjangan HGU dan HGB, menjadi fondasi utama bagi kepercayaan investor. Para investor—terutama di sektor perkebunan, properti, dan industri—membutuhkan jaminan jangka panjang bahwa mereka dapat memanfaatkan tanah untuk tujuan produktif tanpa gangguan tak terduga. Keberadaan dan kejelasan hak perpanjangan mengurangi risiko yang dirasakan seperti ekspropriasi atau perubahan regulasi secara tiba-tiba (Lumbantoruan, 2023).

Regulasi saat ini memberikan jangka waktu kepemilikan yang signifikan: HGU dapat dimiliki hingga 35 tahun, diperpanjang 25 tahun, dan dapat diperbarui kembali selama 35 tahun; sedangkan HGB biasanya dimulai dengan masa 30 tahun, diperpanjang 20 tahun, dan dapat diperbarui lagi selama 30 tahun. Regulasi ini sejalan dengan standar internasional yang mendorong investasi skala besar dengan jangka waktu panjang, menggambarkan upaya negara menyediakan iklim investasi yang stabil (Wilis, 2025).

Alasan ekonominya jelas: kepemilikan tanah yang lebih lama dan lebih aman memungkinkan investor merencanakan proyek dengan modal besar di muka, seperti pengembangan perkebunan, pembangunan pabrik, atau budidaya tanaman tahunan. Sebaliknya, hak kepemilikan yang pendek atau tidak pasti akan menghambat investasi tersebut karena potensi hasil tidak bisa diperoleh sebelum masa hak tanah habis atau dipersengketakan (Sudiarta & Kasih, 2020).

Studi empiris di Indonesia menunjukkan bahwa sertifikat tanah formal dan mekanisme perpanjangan hak yang jelas mendorong investasi di bidang pertanian,

misalnya teknologi, infrastruktur, dan perbaikan lahan. Misalnya, kepastian bahwa perpanjangan HGU/HGB dapat diperoleh memotivasi pelaku usaha pertanian untuk mengadopsi irigasi, menanam tanaman tahunan, atau berinvestasi dalam konservasi tanah karena pendapatan masa depan dari investasi tersebut lebih terlindungi (Andini, 2020).

Keamanan hak atas tanah juga memperlancar akses ke pembiayaan. Hak atas tanah, termasuk HGU dan HGB, sering digunakan sebagai jaminan pinjaman. Ketika bank dan investor percaya pada kepastian hukum dan masa berlaku hak tersebut—bahkan setelah periode awal habis—mereka lebih bersedia memberikan pinjaman atau bekerja sama dengan pemegang hak tanah, sehingga meningkatkan modal yang tersedia untuk aktivitas ekonomi (Mursil, 2014).

Inovasi kebijakan, seperti Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2023 dan pembaruan terkait Ibu Kota Negara (IKN) baru, menunjukkan respons pemerintah terhadap kebutuhan ekonomi. Regulasi ini memungkinkan masa kepemilikan yang lebih lama (hingga 95 tahun untuk HGU dan 80 tahun untuk HGB di zona ekonomi tertentu), disertai insentif fiskal dan administratif yang dirancang khusus untuk menarik investasi besar dari dalam dan luar negeri (Halim, 2020).

Dampak ekonomis positif dari reformasi hukum ini terlihat dari tren investasi yang muncul. Wilayah dan sektor dengan kebijakan kepastian hak yang proaktif cenderung menarik investasi yang lebih berkelanjutan dan beragam. Hal ini terutama tampak di zona ekonomi khusus, proyek pengembangan perkotaan, dan proyek infrastruktur besar seperti superhub IKN di Indonesia (OECD, 2025).

Sebaliknya, daerah yang memiliki kepastian hukum yang rendah terkait perpanjangan HGU/HGB seringkali kurang menarik investasi. Investor potensial cenderung mengalihkan modal ke wilayah atau negara lain yang memiliki risiko kehilangan hak penggunaan tanah atau hambatan birokrasi yang lebih kecil. Hal ini menegaskan dimensi kompetitif kebijakan pertanahan dalam lanskap investasi regional dan global. Selain menciptakan insentif, kepastian hak dan prosedur perpanjangan yang mudah juga mengurangi risiko spekulasi lahan dan mendorong pemanfaatan produktif. Ketika perpanjangan dilakukan secara transparan dan tidak disalahgunakan untuk penimbunan tanah, tekanan spekulatif yang menaikkan harga tanah secara tidak terkendali dapat diminimalisasi sehingga investasi riil dapat menyerap lebih banyak modal (Fajri, 2014).

Keamanan kepemilikan tanah juga penting dalam formalitas dan regularisasi aktivitas ekonomi. Formalisasi sertifikat dan perpanjangan hak memungkinkan penerimaan pajak, perencanaan tata ruang, dan pengawasan regulasi, sehingga meningkatkan penerimaan negara dan mendorong kepatuhan terhadap standar bangunan dan lingkungan (Harsono, 2023).

Meski demikian, manfaat ekonomi tidak otomatis terwujud. Kesenjangan pelaksanaan seperti lambatnya birokrasi lokal, inkonsistensi regulasi antara pemerintah

pusat dan daerah, atau tumpang tindih antara tanah negara dan adat dapat mengurangi kepastian hukum. Proses perpanjangan yang berlarut atau kebijakan yang berubah-ubah meningkatkan kecemasan investor dan menyebabkan proyek macet, khususnya di sektor agribisnis dan property (Yulianto, 2021).

Ketimpangan sosial dan ekonomi juga relevan. Walau kepastian hak mendorong investasi skala besar, hal ini harus dibarengi dengan perlindungan hak adat dan kepentingan lokal agar tidak menimbulkan ketidakadilan dan konflik sosial. Integrasi kerangka hukum yang mencakup negara, adat, dan kepentingan sektoral menjadi tantangan kebijakan yang kompleks namun penting (Habib, 2024).

Studi perbandingan internasional mengkonfirmasi temuan ini: yurisdiksi dengan hak tanah yang jelas, dapat ditegakkan, dan dapat diperpanjang biasanya lebih berhasil menarik investasi domestik dan internasional, meningkatkan nilai properti, serta menciptakan lapangan kerja. Perkembangan bertahap Indonesia menuju kepastian hak dalam konteks HGU/HGB konsisten dengan praktik global terbaik (Sudiby, 2024).

Manfaat fiskal juga mengalir dari kepastian hak. Penerimaan rutin dari pajak properti, biaya transaksi, dan pungutan kepatuhan meningkatkan pendapatan daerah dan nasional yang kemudian digunakan membiayai pembangunan infrastruktur, menciptakan efek positif berkelanjutan bagi pertumbuhan ekonomi. Bagi investor asing, meskipun kepemilikan tanah langsung dibatasi, mekanisme HGU/HGB yang kuat memungkinkan mereka masuk melalui sewa jangka panjang dengan kontinuitas operasional yang mirip kepemilikan penuh, sementara negara tetap mempertahankan pengendalian akhir. Evaluasi menegaskan bahwa prosedur perpanjangan yang dapat diprediksi dan transparan lebih penting daripada kepemilikan nominal dari perspektif keuangan dan risiko (Situmorang, 2022).

Pada akhirnya, kajian ekonomi ini menunjukkan bahwa kepastian perpanjangan HGU dan HGB menjadi dasar keberlanjutan iklim investasi Indonesia. Penyempurnaan kebijakan berkelanjutan, harmonisasi hukum negara dan adat, serta peningkatan teknologi administrasi pertanahan—terutama digitalisasi data dan proses permohonan—sangat penting untuk memaksimalkan investasi, mendukung pertumbuhan yang merata, dan meminimalkan konflik.

Kesimpulan

Perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum bagi investor dengan menyediakan jaminan hukum yang kuat terkait masa penggunaan tanah untuk kegiatan usaha. Regulasi yang mengatur perpanjangan kedua hak ini bertujuan memberikan kepastian prosedural dan substansial, sehingga investor merasa terlindungi dari risiko hukum yang dapat mengganggu kelangsungan usaha mereka. Kejelasan dan kepastian regulasi perpanjangan ini merupakan fondasi utama dalam menciptakan iklim investasi yang kondusif dan berkelanjutan.

Dari sisi ekonomi, kepastian atas perpanjangan HGU dan HGB sangat berpengaruh terhadap keputusan investasi, terutama karena masa guna tanah yang cukup lama memungkinkan investor merencanakan dan merealisasikan proyek jangka panjang dengan keyakinan bahwa hak mereka akan dilindungi. Ketidakpastian hukum dapat meningkatkan risiko dan biaya modal, sehingga mengurangi minat investasi, baik dari pelaku domestik maupun asing. Selain itu, kepastian dalam perpanjangan hak mendorong peningkatan akses pembiayaan dan pembangunan infrastruktur, yang pada akhirnya dapat mendorong pertumbuhan ekonomi dan penciptaan lapangan kerja.

Meski begitu, efektivitas perpanjangan HGU dan HGB dalam menjamin kepastian hukum masih menghadapi tantangan implementasi seperti birokrasi yang kompleks, inkonsistensi regulasi, serta potensi sengketa agraria yang dapat mengganggu stabilitas investasi. Oleh karena itu, upaya peningkatan koordinasi antar instansi, penyederhanaan prosedur, peningkatan transparansi, dan digitalisasi layanan pertanahan menjadi sangat penting. Perbaikan ini diharapkan dapat mengoptimalkan peran perpanjangan HGU dan HGB sebagai instrumen strategis dalam menciptakan kepastian hukum yang kuat dan iklim investasi yang semakin kompetitif di Indonesia.

References

- Andini, K. (2020). Kedudukan HGB di atas HPL setelah Berakhir Masa Berlakunya dalam Perspektif Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Bisnis*.
- Arimbawa, I. M. S. (2023). *Legal Protection of Right Holder of Building Use Rights in Indonesia*. Proceedings of Atlantis Press.
- Asia Foundation. (2021). *Strengthening Land Rights for Inclusive Growth in Indonesia*.
- Asian Development Bank (ADB). (2024). *Land Administration Modernization in Indonesia*.
- Budiarto, A., & Rahmawati, D. (2024). Policy Reform in Land Administration for Investment Security. *Policy and Law Journal*.
- Eliyah, E., & Aslan, A. (2025). STAKE'S EVALUATION MODEL: METODE PENELITIAN. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 3(2), Article 2.
- Fajri, M. (2014). *Implementasi Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- FAO. (2020). *Responsible Governance of Tenure: Indonesia Case Study*.
- Ghoriibah, U. & et al. (2021). Regulation of Land Use Rights After the Job Creation Act. *Jambi University Law Journal*.
- Government of Indonesia. (2024). *Peraturan Presiden No. 75 Tahun 2024 on IKN Investment Rights*.
- Habib, R. (2024). Economic Implications of Extending Land Use Rights in Special Economic Zones. *Journal of Asian Economic Law*.
- Halim, N. (2020). Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dalam Mendukung Investasi. *Jurnal Yuridis Nasional*.
- Harsono, B. (2023). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Djambatan.

- Irawan, A. (2025). Mekanisme Penghitungan Ulang Masa Berlaku HGU dan HGB Pasca Omnibus Law. *Jurnal Legislasi Indonesia*.
- Joseph, M. T., & Wirawan, P. (2023). Legal Risks in Land Banking for Large-Scale Investment in Indonesia. *International Journal of Property Law*.
- Khohaizi, L. A. H. (2025). Upgrading Building Use Rights to Ownership: Legal Arrangements in Indonesia. *International Journal of Multidisciplinary Research*.
- Komnas HAM RI. (2022). *Laporan Tahunan: Konflik Agraria dan Investasi*.
- Lumbantoruan, D. (2023). Konflik Hukum antara Hak Guna Usaha dan Hak Masyarakat Adat Pasca Perpanjangan Hak. *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*.
- Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning. (2025). *Peraturan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2025 tentang Perpanjangan Hak Atas Tanah*. Government of Indonesia.
- Mulya, T., & Widodo, B. (2021). Pengaturan Tanah untuk Penanaman Modal Asing di Indonesia. *Jurnal Lex Privatum*.
- Mursil, M. (2014). Jaminan Kepastian Hukum Pemberian Perpanjangan Hak Guna Usaha. *Refleksi Hukum*.
- Nugraha, R. (2025). Transparansi Proses Administratif Perpanjangan HGB sebagai Upaya Menarik Investor Asing. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik*.
- OECD. (2025). *Investment Policy Reviews: Indonesia*.
- Putri, B. E., & Setyadji, S. (2024). Prinsip Hukum Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) pada Tanah Hasil Reklamasi dalam Perspektif UUPA. *IBLAM Law Review*. <https://doi.org/10.52249/ilr.v4i3.415>
- Setiawan, I., & Mahdewi, R. (2023). Legal Certainty for Investors Post Decision of the Constitutional Court No. 91/PUUXVIII/2020 towards Economic Recovery in Indonesia. *Sriwijaya Criminology and Legal Studies*. <https://doi.org/10.28946/scls.v1i2.3046>
- Simamora, A. & et al. (2022). The Implications of the Omnibus Law for Land Use Rights in Indonesia. *Indonesian Journal of Law and Policy*.
- Situmorang, R. (2022). Comparative Analysis of Land Tenure Duration for Investment Purposes in ASEAN. *Journal of Comparative Legal Studies*.
- Sudiarta, I. G. P., & Kasih, D. P. D. (2020). Kepastian Hukum Bagi Investor Dalam Perpanjangan Hak Guna Usaha. *Jurnal Kertha Semaya*, 9(2). <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i02.p08>
- Sudiby, H. (2024). Digitalisasi Layanan Perpanjangan HGU dan HGB di Indonesia. *Jurnal Teknologi Dan Kebijakan Publik*.
- Suryana, I. M. (2022). Legal Aspects of Long-term Land Use Rights in Indonesia's Infrastructure Projects. *International Infrastructure Law Review*.
- Tanthowi, I. & et al. (2024). Legal Certainty for the Increase of HGB to Ownership of Shops/Office Houses. *Legal Horizons*. <https://doi.org/10.54477/LH.25192353.2024.1.pp.25-36>
- UN-Habitat. (2024). *Land Tenure Security in Asia-Pacific: Case Study Indonesia*.
- USAID. (2020). *Land Tenure and Property Rights Assessment: Indonesia*.
- Wilis, T. P. (2025). *Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha dalam Memberikan Fasilitas Perkebunan Sebanyak 20 Persen dari Luas Lahan*. Universitas Narotama.
- Yulianto, S. (2021). Hak Guna Usaha dan Keberlanjutan Investasi Perkebunan. *Jurnal Agraria Indonesia*.