

Resmi! Investor IKN dapat HGU 190 Tahun dan HGB 160 Tahun, Jokowi Obra! Investasi?

Category: Nasional

written by Redaksi | 18/08/2024



ORINEWS.id – Presiden [Joko Widodo \(Jokowi\)](#) beberapa hari lalu resmi menetapkan Peraturan Pemerintah atau PP Nomor 29 Tahun 2024 Tentang Perubahan atas PP Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal bagi pelaku usaha di Ibu Kota Nusantara (IKN).

Salah satu yang menjadi sorotan tajam dalam PP 29/2024 adalah aturan pemberian izin Hak Guna Usaha ([HGU](#)) langsung dengan jangka waktu hingga 190 tahun untuk [investor](#) IKN. Beleid ini merevisi peraturan sebelumnya yang mewajibkan adanya perpanjangan secara bertahap.

Mengutip salinan PP 29/2024 18 yang diteken pada 12 Agustus 2024, pada ayat (1) disebutkan bahwa Badan Otorita [IKN](#) memberikan jaminan kepastian jangka waktu Hak Atas Tanah (HAT) dalam satu siklus waktu untuk kebutuhan berusaha.

Dalam revisi Pasal 18 ayat (2) ditegaskan, investor atau pelaku usaha bisa mendapatkan Hak Guna Usaha Paling Lama selama 95 tahun.

Kemudian, hak tersebut bisa diperpanjang lagi selama 95 tahun

berikutnya pada satu siklus kedua berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi.

Tak hanya HGU, pasal tersebut juga mengatur Hak Guna Bangunan (HGB) dalam jangka waktu paling lama 80 tahun melalui satu siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali melalui satu siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 80 tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi.

Artinya, HGB untuk investor atau pelaku usaha bisa didapatkan selama 160 tahun. Lelu ditegaskan pada pasal 18 ayat (5), dijelaskan bahwa dalam waktu 10 tahun sebelum HGU/HGB/hak pakai siklus pertama berakhir, pelaku usaha dapat mengajukan permohonan pemberian kembali HGU/HGB/hak pakai.

Padahal, dalam Pasal 18 sebelum revisi (PP 12/2024), HGU diberikan paling lama 95 tahun dengan tiga tahapan, yakni 35 tahun, lalu bisa diperpanjang 25 tahun, kemudian di 35 tahun lagi pada siklus pertama.

Berikut Perbedaan Pasal 18 di Aturan Lama (PP 12/2024) dan Baru (PP 29/2024): Pasal 18 di Aturan Lama (PP 12/2024) Ayat 1 berbunyi:

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

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

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

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

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

(5) Permohonan pemberian kembali HGU sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan jika memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- c. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- d. pemanfaatan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang.

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

(7) Atas perpanjangan dan pembaharuan HGU sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) serta pemberian kembali HGU untuk siklus kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dimuat dalam sertipikat HGU.

Pasal 18 Aturan Baru (PP 29/2024): Ayat 1 berbunyi: Otorita Ibu Kota Nusantara memberikan jaminan kepastian jangka waktu HAT melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan

pemberian kembali 1 (satu) siklus kedua kepada Pelaku Usaha, yang dimuat dalam perjanjian.

Ayat 2 berbunyi: Siklus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

(a). HGU 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;

(b). HGB untuk jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali melalui 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi; dan

(c). hak pakai untuk jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali melalui 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi. Ayat 3 berbunyi: Pemberian HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria pertanahan berdasarkan permohonan dari Otorita Ibu Kota Nusantara.

Ayat 4 berbunyi: Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan evaluasi 5 (lima) tahun setelah pemberian hak siklus pertama terhadap pemenuhan persyaratan sebagai berikut:

a, tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;

b. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;

c. syarat pemberian hak dipenuhi oleh pemegang hak;

d. pemanfaatan tanahnya masih sesuai dengan rencana tata

ruang; dan

e. tanah tidak terindikasi terlantar.

(5) Dalam tenggang waktu 10 (sepuluh) tahun sebelum HGU/HGB hak pakai siklus pertama berakhir, Pelaku Usaha dapat mengajukan permohonan pemberian kembali HGU/HGB/hak pakai untuk 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama sebagaimana dimaksud ayat 2 sesuai dengan perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat 2, dan

(6) Tahapan pelaksanaan pemberian perpanjangan dan pembaharuan HAT ditetapkan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara.

Sebagai informasi, aturan mengenai HGU dan HGB/Hak Pakai yang bisa ratusan tahun itu sebelumnya juga tertuang di Perpres Nomor 75 Tahun 2024 yang diteken ditetapkan pada 11 Juli 2024.