

AKIBAT HUKUM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 29 TAHUN 2024 TERHADAP HAK GUNA USAHA SEBAGAI HAK KEBENDAAN

Celmi Simbong¹, Adianto Mardijono²

^{1,2}Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

chelmysymbong@gmail.com¹, adianto@untag-sby.ac.id²

ABSTRACT; *The Right to Use for Business Purposes (HGU) is the sole right to state land for large-scale business under Article 28(1) of the Basic Agrarian Law (UUPA), yet its status as a property right remains debated in agrarian and civil law doctrine. The debate has grown more pressing since Government Regulation No. 29 of 2024 extended the HGU term to 95 years per cycle for the Nusantara Capital City (IKN) development. This study asks whether HGU qualifies as a property right and what legal consequences Regulation No. 29 of 2024 produces for that status, using normative legal research with statutory and conceptual approaches. Findings show HGU fulfills five elements of a property right: direct control over the object, erga omnes character, droit de suite, droit de preference, and transferability yet remains sui generis, being time-limited, arising from state administrative action, and subject to the State Right of Control, making beperkte zakelijke recht the most accurate categorization. Regulation No. 29 of 2024 produces ambivalent effects: it strengthens formal certainty through the extended term, while creating substantive uncertainty through potential ultra vires conflict with the UUPA, ambiguity in the phrase re-granting, and vague evaluation parameters, so genuine legal certainty has not yet been achieved.*

Keywords: *Right To Use For Business Purposes, Property Rights, Government Regulation No. 29/2024, Nusantara Capital City, legal certainty.*

ABSTRAK; Hak Guna Usaha (HGU) merupakan satu-satunya hak atas tanah negara untuk usaha skala besar berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, namun kedudukannya sebagai hak kebendaan masih diperdebatkan dalam doktrin hukum perdata dan agraria. Perdebatan ini semakin relevan dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 yang mengubah jangka waktu HGU menjadi 95 tahun per siklus dalam konteks pembangunan Ibu Kota Nusantara. Penelitian ini bertujuan menjawab apakah HGU dapat dikategorikan sebagai hak kebendaan dan bagaimana akibat hukum PP Nomor 29 Tahun 2024 terhadap kedudukan tersebut. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan HGU memenuhi lima unsur hak kebendaan, yaitu kekuasaan langsung atas benda, sifat erga omnes, droit de suite, droit de preference, dan kemampuan dialihkan, namun bersifat sui generis karena dibatasi jangka waktu, lahir dari penetapan administratif negara, dan tunduk pada Hak Menguasai Negara, sehingga paling tepat dikategorikan sebagai beperkte zakelijke recht. PP Nomor

29 Tahun 2024 menimbulkan akibat hukum yang ambivalen: memperkuat kepastian penguasaan formal melalui perpanjangan jangka waktu, tetapi menimbulkan ketidakpastian substantif berupa potensi ultra vires terhadap UUPA, ambiguitas frasa "pemberian kembali", dan kekaburan parameter evaluasi, sehingga belum memenuhi standar kepastian hukum yang sesungguhnya.

Kata Kunci: Hak Guna Usaha, Hak Kebendaan, Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024, Ibukota Nusantara, Kepastian Hukum.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya strategis yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya bagi rakyat Indonesia. Sebagai negara agraris, Indonesia memandang tanah tidak hanya sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai sarana untuk mencapai kesejahteraan rakyat, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Untuk menjamin kepastian hukum terkait penguasaan dan pemanfaatan tanah, dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang mengatur berbagai hak atas tanah, termasuk Hak Guna Usaha (HGU). HGU memiliki kedudukan penting karena merupakan hak atas tanah yang digunakan untuk kegiatan usaha skala besar di bidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan, serta berfungsi sebagai instrumen utama dalam kegiatan investasi nasional.

Dalam perkembangan ilmu hukum agraria dan hukum perdata, kedudukan HGU sebagai hak kebendaan masih menjadi perdebatan akademik. Sejumlah penelitian dan kajian mutakhir menunjukkan bahwa HGU memiliki karakteristik hak kebendaan karena dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga, bersifat dapat dialihkan, dan dapat dibebani Hak Tanggungan. Namun, penelitian lain menegaskan bahwa HGU tidak dapat disamakan dengan hak kebendaan dalam pengertian klasik hukum perdata karena lahir dari kewenangan publik negara, dibatasi jangka waktu tertentu, dan tunduk pada fungsi sosial tanah. Perdebatan tersebut semakin relevan setelah terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 yang mengubah pengaturan HGU di kawasan Ibu Kota Nusantara, khususnya melalui pemberian HGU hingga 95 tahun per siklus dan kemungkinan pemberian kembali untuk siklus berikutnya berdasarkan evaluasi tertentu.

Meskipun telah terdapat berbagai penelitian mengenai HGU dan hak kebendaan, kajian-kajian tersebut umumnya dilakukan sebelum berlakunya PP Nomor 29 Tahun 2024.

Akibatnya, belum terdapat analisis yang secara khusus mengkaji implikasi pengaturan baru tersebut terhadap kedudukan HGU sebagai hak kebendaan, terutama terkait kepastian hukum, keberlanjutan Hak Tanggungan, dan kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip hukum kebendaan. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan penelitian (*research gap*) yang perlu diatasi.

Penelitian ini berupaya mengisi kesenjangan tersebut melalui analisis hukum normatif terhadap pengaturan HGU dalam PP Nomor 29 Tahun 2024 dengan menggunakan perspektif teori hak kebendaan, hukum agraria nasional, dan prinsip kepastian hukum. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis berupa penegasan konstruksi hukum HGU dalam sistem hukum Indonesia serta kontribusi praktis sebagai bahan pertimbangan bagi pembentuk kebijakan, praktisi hukum, dan pelaku usaha dalam memahami konsekuensi hukum pengaturan HGU pasca berlakunya PP Nomor 29 Tahun 2024.

Atas dasar persoalan tersebut, artikel ini disusun untuk menjawab dua permasalahan utama, yaitu: (1) Apakah Hak Guna Usaha (HGU) dapat dikategorikan sebagai Hak Kebendaan; dan (2) Bagaimana Akibat Hukum Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 terhadap Hak Guna Usaha (HGU) Sebagai Hak Kebendaan. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi keilmuan bagi pengembangan hukum khususnya di bidang Hukum Agraria dan Hukum Perdata yang berkaitan dengan kedudukan Hak Guna Usaha (HGU) sebagai hak kebendaan, sekaligus memberikan manfaat praktis bagi para pemangku kepentingan, khususnya bagi praktisi hukum seperti advokat, notaris, dan hakim sebagai bahan referensi dalam memahami dan menerapkan ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) dalam praktik hukum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan menganalisis norma-norma hukum, prinsip-prinsip, dan doktrin-doktrin untuk membahas permasalahan hukum terkait status Hak Guna Usaha (HGU) sebagai hak kebendaan dalam sistem hukum perdata Indonesia, serta akibat hukum dari Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 mengenai karakteristik HGU sebagai hak kebendaan. Penelitian ini berfokus pada hukum positif (hukum tertulis) untuk memberikan solusi atas permasalahan hukum yang diteliti.

Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari sumber primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang bersifat otoritatif dan mengikat, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibukota Negara, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023, dan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024. Adapun bahan hukum sekunder meliputi buku, jurnal ilmiah, dan studi akademis yang berkaitan dengan hukum agraria, hukum perdata, serta status HGU sebagai hak kebendaan. Sementara itu, sumber hukum tersier terdiri dari kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan kamus istilah hukum perdata yang digunakan untuk membantu memahami dan mendefinisikan konsep-konsep hukum yang relevan dengan penelitian ini.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi perpustakaan (*library research*) dengan menelaah undang-undang dan peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku, jurnal, serta sumber tertulis lain yang relevan. Bahan-bahan hukum yang diperoleh kemudian diseleksi, dikatalogkan, dan disistematiskan berdasarkan relevansinya terhadap masalah penelitian.

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan secara preskriptif kualitatif yang bersifat deskriptif-analitis, sesuai dengan jenis penelitian hukum normatif. Analisis menggunakan metode penafsiran hukum untuk menguraikan makna Pasal 16 dan 28 UUPA serta Pasal 18 ayat (2) PP 29/2024 terkait karakteristik HGU sebagai hak kebendaan. Selain itu, diterapkan harmonisasi norma antara hukum agraria nasional dan prinsip hak kebendaan dalam hukum perdata, sistematisasi untuk menilai konsistensi regulasi, serta penemuan hukum guna mengisi ketidakjelasan kategorisasi HGU. Pendekatan ini memastikan analisis mendalam, logis, dan efektif untuk menjawab rumusan masalah tanpa melibatkan data empiris lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hak Guna Usaha (HGU) sebagai Hak Kebendaan

1. Karakteristik HGU Berdasarkan UUPA dan PP Nomor 18 Tahun 2021

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan jenis hak atas tanah yang diatur secara khusus dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Hukum Agraria (UUPA), dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah

Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam sistem hukum pertanahan nasional, HGU menempati posisi yang unik karena, di satu sisi, HGU memiliki karakteristik hak atas tanah yang dapat dimiliki, dialihkan, diwariskan, dan dijadikan jaminan utang; namun, di sisi lain, keberadaan dan pelaksanaannya sangat dipengaruhi oleh kewenangan publik negara. Oleh karena itu, analisis terhadap karakteristik hukum HGU sangat penting untuk menentukan apakah HGU dapat diklasifikasikan sebagai hak kebendaan dalam arti penuh atau sebagai hak atas tanah yang memiliki sifat hibrida antara hukum publik dan hukum privat.

a. Objek dan Asal-Usul HGU

Hak Guna Usaha (HGU), sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk kegiatan pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan. Objek HGU adalah tanah negara yang berada di bawah kendali langsung negara dan tidak dibebani oleh hak-hak lain apa pun. Secara hukum, HGU tidak timbul dari hubungan hukum perdata seperti jual beli atau warisan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), melainkan dari keputusan administratif negara berdasarkan Hak Menguasai Negara (HMN) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA.

b. Subjek Hukum HGU

Pasal 30 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa Hak Guna Usaha (HGU) hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia. Ketentuan ini mencerminkan asas nasionalitas (*nationaliteitsbeginsel*), yaitu prinsip bahwa penguasaan tanah di Indonesia pada dasarnya hanya diperuntukkan bagi subjek hukum nasional sebagai bagian dari kepentingan bangsa.

c. Peruntukan Penggunaan HGU

Hak Guna Usaha (HGU) berbeda dengan hak milik karena penggunaannya dibatasi secara ketat oleh UUPA. Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UUPA, HGU hanya boleh digunakan untuk kegiatan pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan. Hal ini menunjukkan bahwa HGU bersifat fungsional, yaitu hak yang diberikan negara bukan sekadar untuk penguasaan tanah, tetapi untuk tujuan usaha tertentu yang mendukung pembangunan nasional.

d. Jangka Waktu dan Keberlanjutan HGU

Jangka waktu Hak Guna Usaha (HGU) merupakan ciri utama yang membedakannya dari hak milik bersifat permanen. Berdasarkan Pasal 29 UUPA, HGU diberikan untuk jangka waktu maksimal 25 tahun, dapat diperpanjang hingga 25 tahun, dan, untuk usaha tertentu, dapat diberikan masa tambahan, sehingga total maksimalnya menjadi 60 tahun. Sementara itu, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 lebih lanjut menetapkan bahwa HGU dapat diberikan untuk jangka waktu 35 tahun, diperpanjang selama 25 tahun, dan diperbarui untuk 35 tahun, sehingga total maksimalnya menjadi 95 tahun, dengan ketentuan bahwa perpanjangan tersebut tidak otomatis dan harus melalui evaluasi pemerintah.

e. Pendaftaran HGU

Berdasarkan Pasal 32 UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Hak Guna Usaha (HGU) wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan dan dibuktikan dengan sertifikat sebagai alat bukti kuat. Pendaftaran ini menunjukkan bahwa HGU tidak hanya merupakan hubungan hukum antara negara dan pemegang hak, tetapi juga hak yang harus diumumkan secara publik untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak ketiga.

f. Peralihan dan Pembebanan HGU

Pasal 28 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Usaha (HGU) dapat dialihkan dan dijadikan jaminan utang melalui Hak Tanggungan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa HGU tidak hanya berfungsi sebagai hak untuk mengusahakan tanah, tetapi juga memiliki nilai ekonomi yang dapat menjadi objek perbuatan hukum seperti pengalihan, pewarisan, dan jaminan.

PP Nomor 18 Tahun 2021 mempertegas bahwa HGU dapat dialihkan melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, penyertaan modal, dan warisan. Kemampuan diwariskan menunjukkan bahwa HGU tidak hapus karena kematian pemegangnya, melainkan dapat beralih kepada ahli waris yang memenuhi syarat, sehingga mencerminkan sifat keberlanjutan hak (*droit de suite*).

Selain itu, HGU juga dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996, yang menegaskan bahwa HGU termasuk objek jaminan

kebendaan. Hal ini menunjukkan bahwa HGU memiliki nilai ekonomi dan diakui dalam sistem hukum jaminan, meskipun dalam praktiknya dibatasi oleh jangka waktu dan risiko perpanjangan hak.

Dengan demikian, kemampuan HGU untuk dialihkan, diwariskan, dan dijadikan jaminan memperkuat karakter kebendaannya. Namun, sifat tersebut tetap dibatasi oleh pengawasan negara, jangka waktu, dan tujuan penggunaan tanah, sehingga HGU merupakan hak kebendaan terbatas dalam sistem hukum agraria nasional.

g. Hapusnya HGU

Pasal 34 UUPA mengatur bahwa Hak Guna Usaha (HGU) dapat berakhir karena beberapa sebab, yaitu berakhirnya jangka waktu, tidak dipenuhinya syarat tertentu, pelepasan hak, pencabutan untuk kepentingan umum, penelantaran, musnahnya tanah, atau pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat. Ketentuan ini menunjukkan bahwa berakhirnya HGU tidak hanya bergantung pada kehendak pemegang hak, tetapi juga pada kewenangan negara dalam mengawasi pemenuhan kewajiban dan kepentingan umum.

2. Ciri-Ciri Hak Kebendaan dalam Hukum Perdata Indonesia

Secara historis, konsep hak kebendaan (*zakelijk recht*) dalam sistem hukum Indonesia berakar pada tradisi hukum Eropa Kontinental, yang diadopsi melalui Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek* atau BW) yang diwariskan dari masa kolonial Belanda. Buku II BW, yang secara tradisional mengatur mengenai benda, memuat berbagai ketentuan mengenai hak atas benda yang kemudian menjadi acuan bagi perkembangan sistem hukum benda di Indonesia. Meskipun Buku II BW sebagian besar tidak lagi berlaku untuk urusan tanah sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), doktrin hak kebendaan tetap relevan sebagai kerangka konseptual untuk memahami hak atas tanah berdasarkan hukum agraria nasional.

Dalam doktrin hukum perdata, hak kebendaan didefinisikan sebagai hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat ditegakkan terhadap siapa pun.

dapat dipahami bahwa hak kebendaan pada dasarnya adalah hak yang memberikan kewenangan langsung atas suatu benda, berlaku bagi semua orang, dan memiliki konsekuensi hukum yang melekat pada benda itu sendiri. Karakteristik-karakteristik ini membedakan hak

kebendaan dari hak perorangan, yang timbul dari hubungan hukum antara individu-individu tertentu dan hanya dapat ditegakkan terhadap pihak-pihak yang terikat oleh hubungan hukum tersebut. Dengan kata lain, hak kebendaan berorientasi pada hubungan antara subjek hukum dan suatu benda (*rechtsbetrekking tussen persoon en zaak*), sedangkan hak perorangan berorientasi pada hubungan antara satu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya (*rechtsbetrekking tussen persoon en persoon*).

Dalam perkembangannya, doktrin hukum kebendaan telah mengidentifikasi sejumlah ciri-ciri utama yang melekat pada hak kebendaan. Ciri-ciri tersebut meliputi adanya kekuasaan langsung atas benda (*onmiddellijk heerschappij*), sifat absolut yang berlaku terhadap semua orang (*erga omnes*), sifat mengikuti bendanya (*droit de suite* atau *zaaksgevolg*), hak untuk didahulukan (*droit de préférence*), kemampuan untuk dialihkan (*overdraagbaarheid*), serta kemampuan untuk dijadikan objek jaminan kebendaan.

Pemahaman terhadap ciri-ciri ini sangat penting untuk menganalisis status Hak Guna Usaha (HGU) dalam sistem hukum agraria nasional. Meskipun HGU berasal dari kewenangan publik negara berdasarkan Hak Menguasai Negara sebagaimana diatur dalam UUPA, karakteristik hukum yang melekat padanya harus dianalisis berdasarkan ciri-ciri hak kebendaan sebagaimana dikembangkan dalam doktrin hukum perdata. Melalui analisis ini, dapat ditentukan sejauh mana HGU memenuhi karakteristik hak kebendaan dan apakah HGU dapat diklasifikasikan sebagai hak kebendaan dalam arti penuh atau lebih tepat dipahami sebagai hak kebendaan yang bersifat terbatas dalam kerangka hukum agraria nasional.

a. Kekuasaan langsung atas benda (*onmiddellijk heerschappij*)

Kekuasaan langsung atas benda menunjukkan hubungan hukum langsung antara subjek hukum dan objek hak, tanpa perantara pihak lain. Dalam hak kebendaan, pemegang hak dapat menggunakan dan menguasai objek secara langsung, berbeda dengan hak perorangan yang bergantung pada prestasi pihak lain.

Meskipun HGU dibatasi oleh fungsi sosial, jangka waktu, dan pengawasan negara, hubungan langsung tersebut tetap ada. Karena itu, HGU memenuhi ciri *onmiddellijke heerschappij* sebagai salah satu karakter hak kebendaan.

b. Sifat absolut (*erga omnes*)

Hak kebendaan bersifat absolut karena berlaku terhadap semua orang (*erga omnes*), sehingga wajib dihormati oleh siapa pun. Ini berbeda dengan hak perorangan yang hanya dapat dituntut terhadap pihak tertentu dalam perjanjian.

Namun, sifat ini tetap dibatasi oleh fungsi sosial tanah dan kewenangan negara berdasarkan Hak Menguasai Negara. Meski demikian, selama HGU berlaku, pemegangnya tetap dapat menegakkan haknya terhadap siapa pun.

c. Sifat mengikuti benda (*droit de suite*)

Droit de suite berarti hak kebendaan tetap melekat pada objeknya meskipun terjadi perubahan pemegang atau penguasaan benda.

Dalam HGU, sifat ini terlihat dari kemungkinan pengalihan hak tanpa menghapus keberadaannya sebagai hak atas tanah. HGU juga tetap melekat meskipun tanah dialihkan, termasuk ketika dibebani Hak Tanggungan (Pasal 7 UUHT).

Namun, HGU tetap dibatasi oleh jangka waktu dan sebab berakhirnya hak menurut UUPA. Karena itu, sifat *droit de suite* berlaku selama HGU masih sah secara hukum.

d. Hak untuk didahulukan (*droit de préférence*)

Droit de préférence adalah hak kreditor untuk didahulukan dalam pelunasan utang dari objek jaminan. Prinsip ini merupakan pengecualian dari asas paritas creditorum dalam Pasal 1131–1132 KUHPdata.

Dalam HGU, hak preferen muncul ketika HGU dibebani Hak Tanggungan (UUHT). Kreditor berhak didahulukan dari hasil eksekusi HGU jika debitur wanprestasi.

Namun, sifat ini bergantung pada keberadaan HGU dan nilai ekonominya, sehingga HGU tidak secara langsung memiliki hak preferen, melainkan melalui lembaga jaminan.

e. Kemampuan dialihkan (*overdraagbaarheid*)

Hak kebendaan pada prinsipnya dapat dialihkan melalui jual beli, hibah, warisan, atau bentuk lain yang sah, karena memiliki nilai ekonomi.

HGU secara tegas dapat dialihkan menurut Pasal 28 UUPA dan PP 18 Tahun 2021, termasuk melalui jual beli, hibah, atau inbreng. Peralihan hanya mengubah subjek, bukan menghapus haknya.

Namun, pengalihan HGU tetap dibatasi oleh syarat subjek hukum dan kewajiban pendaftaran. Karena itu, HGU bersifat dapat dialihkan tetapi tetap terbatas.

f. Objek jaminan kebendaan

Hak kebendaan dapat dijadikan jaminan utang karena memiliki nilai ekonomi. Dalam sistem Indonesia, hal ini diwujudkan melalui Hak Tanggungan (UUHT).

HGU termasuk objek Hak Tanggungan, sehingga dapat digunakan sebagai agunan kredit. Hal ini menunjukkan pengakuan terhadap nilai ekonomi HGU.

Namun, efektivitasnya dipengaruhi jangka waktu dan kepastian hak, sehingga tetap bersifat terbatas.

3. Kesesuaian Karakteristik HGU dengan Unsur Hak Kebendaan

HGU pada dasarnya memenuhi unsur-unsur utama hak kebendaan dalam sistem hukum Indonesia, meskipun dengan karakteristik yang bersifat terbatas. Hasil pengujian menunjukkan bahwa HGU memenuhi lima unsur hak kebendaan, yaitu kekuasaan langsung atas benda (*onmiddellijke heerschappij*), sifat absolut (*erga omnes*), *droit de suite*, *droit de preference* melalui Hak Tanggungan, serta kemampuan untuk dialihkan (*overdraagbaarheid*). Kekuasaan langsung terpenuhi karena pemegang HGU memiliki kewenangan untuk mengusahakan tanah secara mandiri berdasarkan keputusan pemberian hak dari negara tanpa bergantung pada hubungan hukum dengan pihak lain. Sifat *erga omnes* terlihat dari kemampuan pemegang HGU mempertahankan haknya terhadap pihak ketiga melalui sistem pendaftaran tanah dan sertifikat sebagai alat bukti kuat. Unsur *droit de suite* tercermin dari kemampuan HGU untuk dialihkan, diwariskan, serta tetap dibebani Hak Tanggungan meskipun terjadi perubahan subjek pemegang hak. Sifat *droit de preference* tampak melalui pengakuan HGU sebagai objek Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur. Sementara itu, unsur *overdraagbaarheid* terpenuhi karena HGU dapat dialihkan melalui mekanisme hukum yang diatur dalam UUPA dan PP Nomor 18 Tahun 2021.

Meskipun demikian, dalam tataran diskusi, HGU tidak identik dengan konsep hak kebendaan klasik dalam sistem *Burgerlijk Wetboek*. Perbedaan utama terletak pada sifat HGU yang terbatas dan mengandung dimensi hukum publik. HGU bersifat sementara karena dibatasi jangka waktu tertentu, berbeda dengan hak milik yang bersifat permanen. Selain itu, HGU lahir melalui keputusan administratif (*beschikking*), bukan semata perbuatan hukum privat,

sehingga negara memiliki peran aktif dalam pembentukannya. HGU juga mensyaratkan adanya kewajiban aktif bagi pemegang hak untuk mengusahakan tanah sesuai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA, berbeda dengan konsep kepemilikan dalam BW yang lebih menekankan kebebasan individual. Selain itu, terdapat pembatasan subjek berdasarkan asas nasionalitas yang hanya memperbolehkan WNI dan badan hukum Indonesia sebagai pemegang HGU. Di samping itu, HGU selalu berada dalam kerangka pengawasan negara berdasarkan Hak Menguasai Negara, sehingga tidak sepenuhnya otonom seperti hak milik dalam sistem BW.

Dengan demikian, HGU merupakan hak kebendaan yang memiliki karakter privat yang kuat, namun sekaligus mengandung dimensi publik yang melekat secara struktural. Berdasarkan perbandingan dengan konsep hak kebendaan klasik, HGU paling tepat dikategorikan sebagai *beperkte zakelijke rechten* yang bersifat *sui generis*. Hal ini menunjukkan bahwa HGU tetap memenuhi unsur-unsur hak kebendaan, tetapi dibatasi oleh faktor waktu, kontrol negara, fungsi sosial, dan asas nasionalitas, sehingga tidak dapat disamakan sepenuhnya dengan hak milik dalam tradisi hukum perdata Eropa, melainkan merupakan konstruksi khas dalam sistem hukum agraria Indonesia.

B. Akibat Hukum Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 terhadap HGU sebagai Hak Kebendaan

1. Ketentuan Baru Jangka Waktu dan Evaluasi HGU dalam PP No. 29 Tahun 2024

PP Nomor 29 Tahun 2024 merupakan pembaruan penting dalam rezim Hak Guna Usaha (HGU) yang tidak hanya mengubah aspek teknis jangka waktu, tetapi juga memperkenalkan paradigma baru penguasaan tanah, khususnya di Ibu Kota Nusantara. Jika sebelumnya UUPA dan PP 18/2021 mengatur HGU secara bertahap melalui pemberian, perpanjangan, dan pembaruan dengan evaluasi di setiap tahap, maka PP 29/2024 mengubah pendekatan tersebut menjadi sistem siklus jangka panjang.

Dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a, HGU dapat diberikan hingga 95 tahun dalam satu siklus, dengan kemungkinan pemberian kembali untuk satu siklus kedua dengan durasi yang sama berdasarkan evaluasi. Perubahan ini menciptakan dua implikasi utama: pertama, penggabungan jangka waktu panjang dalam satu siklus tanpa tahapan perpanjangan administratif; kedua, kemungkinan penguasaan tanah hingga 190 tahun secara teoritis jika siklus kedua disetujui.

Kebijakan ini lahir dalam konteks pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) berdasarkan UU 3/2022, yang membutuhkan kepastian investasi jangka panjang. Dalam kerangka Hak Menguasai Negara (HMN), kebijakan ini dipahami sebagai bentuk pengaturan negara atas hubungan hukum antara pelaku usaha dan tanah, bukan pelepasan tanah negara kepada swasta, melainkan pelimpahan kewenangan pengusahaan dalam batas tertentu.

Namun, ketentuan “pemberian kembali satu siklus kedua” menimbulkan ambiguitas yuridis karena tidak jelas apakah hal tersebut merupakan perpanjangan, pembaruan, atau pemberian hak baru. Perbedaan ini penting karena berpengaruh langsung pada keberlangsungan Hak Tanggungan. Jika dimaknai sebagai hak baru, maka HGU lama berakhir dan Hak Tanggungan berpotensi hapus, sehingga prinsip *droit de suite* terganggu. Ketidakjelasan ini menunjukkan lemahnya kepastian norma dalam pengaturan.

Dari sisi positif, jangka waktu 95 tahun memperkuat kepastian investasi, meningkatkan nilai ekonomis HGU, dan memperkuat fungsi HGU sebagai objek jaminan kredit. Kepastian jangka panjang ini mendukung prinsip kepastian hukum (*Rechtssicherheit*) serta memperkuat daya tarik investasi sektor-sektor bermodal besar seperti perkebunan dan energi.

Selain itu, mekanisme evaluasi tetap dipertahankan sebagai instrumen kontrol negara berdasarkan HMN untuk memastikan tanah digunakan sesuai fungsi sosialnya (Pasal 6 UUPA). Namun, rumusan “berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi” yang tidak rinci menimbulkan ketidakpastian karena membuka ruang diskresi yang luas bagi pemerintah, sehingga berpotensi melemahkan prediktabilitas hukum bagi pemegang HGU maupun kreditur.

Secara keseluruhan, PP 29/2024 bersifat ambivalen. Di satu sisi memperkuat stabilitas dan nilai ekonomi HGU melalui jangka waktu panjang, namun di sisi lain menimbulkan persoalan kepastian hukum akibat ketidakjelasan konsep “pemberian kembali” dan parameter evaluasi. Hal ini menciptakan ketegangan antara kebutuhan kepastian investasi dan prinsip kepastian hukum dalam sistem agraria nasional.

2. Analisis Harmonisasi Norma antara PP No. 29 Tahun 2024 dengan UUPA

Analisis harmonisasi norma PP Nomor 29 Tahun 2024 dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 diperlukan untuk menilai apakah peraturan pelaksana tersebut masih berada dalam batas delegasi atau justru melampaui kewenangan yang diberikan undang-undang. Secara teori, harmonisasi vertikal menuntut kesesuaian peraturan yang lebih rendah dengan yang lebih

tinggi berdasarkan asas *lex superior derogat legi inferiori*, sedangkan harmonisasi horizontal menguji kesesuaian antarperaturan setingkat.

Secara vertikal, UUPA melalui Pasal 29 menetapkan jangka waktu HGU maksimal 35 tahun dengan perpanjangan 25 tahun. Sementara PP No. 29 Tahun 2024 memperkenalkan jangka waktu 95 tahun dalam satu siklus dan kemungkinan siklus kedua. Terdapat perdebatan apakah ketentuan ini melampaui batas UUPA (*pro-disharmoni*) atau sekadar restrukturisasi dari akumulasi tahapan lama (*pro-harmoni*). Namun, argumentasi pro-harmoni melemah karena UUPA tidak mengenal konsep pembaruan HGU sebagai dasar penambahan jangka waktu.

Dari perspektif delegasi legislasi, peraturan pemerintah seharusnya hanya bersifat teknis, bukan mengubah substansi pembatasan waktu yang sudah ditentukan undang-undang. Jika 95 tahun dipahami sebagai satu kesatuan jangka waktu baru, maka terdapat indikasi *ultra vires* terhadap UUPA.

Secara horizontal, PP 29/2024 sebagai aturan khusus (*lex specialis*) untuk IKN dapat mengesampingkan PP 18/2021 yang bersifat umum (*lex generalis*). Namun, karena tidak ada pencabutan atau penegasan batas keberlakuan yang jelas, muncul ketidakpastian hukum terkait penerapan di luar IKN.

Selain isu jangka waktu, problem harmonisasi juga muncul pada mekanisme “pemberian kembali” dan evaluasi. UUPA menempatkan evaluasi secara bertahap melalui perpanjangan dan pembaruan, sedangkan PP 29/2024 menggabungkannya dalam satu siklus panjang dengan evaluasi di akhir periode. Hal ini berpotensi melemahkan fungsi kontrol negara dalam kerangka Hak Menguasai Negara (HMN).

Lebih lanjut, ketidakjelasan parameter evaluasi (“kriteria dan tahapan evaluasi”) menimbulkan ketidakpastian hukum karena tidak memberikan standar objektif bagi pemegang HGU maupun kreditur. Akibatnya, fungsi HGU sebagai objek Hak Tanggungan juga menjadi kurang stabil karena keberlanjutan hak tidak dapat diprediksi secara normatif.

Kesimpulannya, PP Nomor 29 Tahun 2024 berada dalam posisi normatif yang problematis. Secara vertikal terdapat indikasi pelampauan delegasi UUPA, secara horizontal menimbulkan ketidakjelasan antarregulasi, dan secara substansial melemahkan kepastian hukum melalui mekanisme evaluasi yang tidak terukur. Untuk memperbaiki harmonisasi,

diperlukan penegasan batas delegasi dalam UUPA serta pengaturan teknis evaluasi yang lebih rinci, objektif, dan dapat diprediksi.

3. Akibat Hukum terhadap Sifat Kebendaan Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b dan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan dalam jangka waktu tertentu. Rumusan ini menunjukkan bahwa HGU memiliki dua karakter utama yaitu kewenangan untuk secara langsung memanfaatkan tanah milik negara dan batasan waktu; dengan demikian, HGU bukanlah hak mutlak seperti hak milik, melainkan hak kebendaan terbatas yang lahir dari pelimpahan Hak Menguasai Negara (HMN).

Dalam kerangka tersebut, HGU dikualifikasikan sebagai *beperkte zakelijke rechten* yang bersumber dari HMN, sehingga tunduk pada asas *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*, yang berarti negara tidak dapat memberikan kewenangan melebihi hak yang dimilikinya. Oleh karena itu, HGU secara teoritis tidak dapat menyamai hak milik, karena selalu dibatasi oleh kewenangan negara sebagai pemegang HMN. Berlakunya PP Nomor 29 Tahun 2024 yang menetapkan jangka waktu HGU hingga 95 tahun dalam satu siklus dan memungkinkan pemberian kembali untuk siklus kedua membawa akibat hukum yang signifikan terhadap sifat kebendaan HGU. Di satu sisi, kebijakan ini memperkuat sifat *erga omnes* karena memberikan kepastian penguasaan jangka panjang yang meningkatkan kemampuan pemegang HGU untuk mempertahankan haknya terhadap pihak ketiga, sekaligus memperkuat nilai ekonomis dan fungsi HGU sebagai objek Hak Tanggungan.

Namun demikian, penguatan tersebut disertai problem yuridis berupa mekanisme evaluasi sebagai syarat pemberian kembali HGU pada siklus kedua yang tidak diatur secara rinci. Ketidaktepatan parameter evaluasi ini memperkenalkan unsur kondisionalitas yang melemahkan sifat absolut hak kebendaan, karena keberlanjutan hak tidak semata ditentukan oleh norma hukum yang pasti, melainkan oleh diskresi administratif pemerintah. Selain itu, frasa “pemberian kembali” menimbulkan ambiguitas apakah siklus kedua merupakan kelanjutan hak atau hak baru, yang berdampak langsung pada keberlangsungan *droit de suite* dan *droit de preference*, khususnya terkait Hak Tanggungan yang melekat pada HGU.

Dalam konteks *droit de suite*, ketidakjelasan konstruksi hukum tersebut berpotensi menyebabkan hapusnya beban jaminan pada akhir siklus pertama apabila siklus kedua dipandang sebagai hak baru, sehingga menimbulkan ketidakpastian bagi kreditur. Hal ini juga berdampak pada sifat dapat dialihkan (*overdraagbaarheid*), karena penerima HGU tidak sepenuhnya dapat memprediksi keberlanjutan hak yang diperolehnya akibat ketergantungan pada hasil evaluasi. Dari perspektif Hak Menguasai Negara, mekanisme evaluasi memang merupakan instrumen sah untuk memastikan fungsi sosial tanah sebagaimana Pasal 6 UUPA, namun prinsip legalitas dan kepastian hukum menuntut agar parameter evaluasi dirumuskan secara jelas, objektif, dan terukur.

Dengan demikian, PP Nomor 29 Tahun 2024 tidak mengubah status HGU sebagai hak kebendaan terbatas (*beperkte zakelijke rechten*), namun memperkuat karakter sui generis HGU sebagai hak yang berada di antara hukum publik dan hukum privat. Di satu sisi, jangka waktu yang sangat panjang memperkuat aspek ekonomi dan kepastian penguasaan, sementara di sisi lain mekanisme evaluasi dan ambiguitas siklus kedua mempertegas intervensi negara yang berpotensi melemahkan kepastian karakter kebendaan HGU dalam praktik.

4. Akibat Hukum terhadap Kepastian Hukum Pemegang HGU

Kepastian hukum merupakan prinsip mendasar dalam negara hukum (*rechtsstaat*) yang menjamin perlindungan bagi setiap subjek hukum dalam menjalankan hak dan kewajibannya. Dalam konteks Indonesia, prinsip ini diabadikan dalam Konstitusi melalui Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, yang menegaskan hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil, serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Dalam bidang agraria, kepastian hukum sangatlah krusial karena tanah tidak hanya berfungsi sebagai objek hukum, tetapi juga sebagai sarana produksi, investasi, dan jaminan pembiayaan yang semuanya membutuhkan stabilitas dan prediktabilitas dalam kerangka regulasi. Oleh karena itu, setiap perubahan terhadap peraturan yang mengatur hak atas tanah termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 harus dievaluasi dari perspektif sejauh mana perubahan tersebut memberikan kepastian hukum bagi pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dan pihak-pihak terkait lainnya.

Secara teoretis, kepastian hukum dapat dianalisis melalui berbagai pendekatan. Gustav Radbruch menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu dari tiga nilai dasar hukum di samping keadilan dan kemanfaatan, yang menuntut kejelasan dan keterprediksian norma. Lon

L. Fuller melalui delapan desiderata menekankan bahwa hukum harus jelas, tidak kontradiktif, konsisten, dan dapat diterapkan secara stabil. Kelsen melalui teori stufenbau menegaskan bahwa validitas dan kepastian hukum bergantung pada kesesuaian norma dengan norma yang lebih tinggi dalam hierarki hukum. Sementara itu, Peter Mahmud Marzuki membagi kepastian hukum ke dalam dua aspek, yaitu kejelasan hak dan kewajiban serta perlindungan dari kesewenang-wenangan negara. Sudikno Mertokusumo menambahkan bahwa kepastian hukum berfungsi sebagai perlindungan yustisiabel dari tindakan arbitrer, sementara itu, Jan Michiel Otto menekankan konsep *real legal certainty*, yang mensyaratkan agar hukum tersebut diketahui, dipahami, dan ditegakkan secara konsisten. Kerangka teoretis ini menjadi landasan untuk menilai dampak Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 terhadap kepastian hukum HGU.

Dari perspektif kepastian hukum formal, PP Nomor 29 Tahun 2024 memberikan penguatan melalui penetapan jangka waktu HGU hingga 95 tahun dalam satu siklus. Ketentuan ini memberikan kejelasan temporal yang lebih tinggi dibandingkan rezim sebelumnya, sehingga memungkinkan pemegang HGU melakukan perencanaan usaha jangka panjang secara lebih pasti. Kepastian ini selaras dengan pengertian pertama kepastian hukum menurut Peter Mahmud Marzuki, karena subjek hukum dapat mengetahui secara jelas durasi hak yang dimilikinya tanpa mekanisme perpanjangan berulang. Dalam konteks investasi skala besar seperti perkebunan, industri kehutanan, dan kawasan ekonomi, kepastian jangka panjang ini meningkatkan stabilitas hukum dan mendukung fungsi ekonomi HGU sebagai instrumen pembangunan.

Dari sisi validitas norma, ketentuan PP Nomor 29 Tahun 2024 juga menimbulkan potensi persoalan harmonisasi dengan UUPA, khususnya terkait batas jangka waktu HGU dalam Pasal 29. Dalam perspektif Kelsen, ketidaksesuaian antara norma yang lebih rendah dan norma yang lebih tinggi dapat mengurangi kepastian hukum karena membuka kemungkinan pengujian yudisial. Risiko ini menimbulkan ketidakpastian lanjutan mengenai keberlakuan hak yang telah diberikan berdasarkan PP tersebut apabila suatu saat dinyatakan tidak sah melalui mekanisme judicial review.

Selain itu, aspek transisi antara rezim lama dan baru juga belum diatur secara jelas, sehingga menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang HGU yang telah memperoleh hak berdasarkan PP sebelumnya. Ketidakjelasan ini dapat memunculkan perbedaan perlakuan

hukum serta potensi konflik normatif dalam penerapannya. Dalam konteks *real legal certainty* menurut Jan Michiel Otto, kondisi ini menunjukkan bahwa hukum belum sepenuhnya dapat dipahami, diprediksi, dan diterapkan secara konsisten.

Lebih jauh, ketidakpastian hukum juga berdampak pada pihak ketiga, khususnya kreditur pemegang Hak Tanggungan. Ambiguitas mengenai status “pemberian kembali” berpotensi memengaruhi keberlangsungan Hak Tanggungan dan *droit de preference* apabila HGU dianggap berakhir pada akhir siklus pertama. Hal ini dapat mengganggu stabilitas sistem pembiayaan berbasis jaminan kebendaan, karena kreditur tidak memiliki kepastian bahwa objek jaminan akan tetap ada hingga pelunasan kredit selesai.

Berdasarkan keseluruhan analisis, PP Nomor 29 Tahun 2024 menunjukkan karakter kepastian hukum yang bersifat ambivalen. Di satu sisi, terdapat penguatan kepastian formal melalui perpanjangan jangka waktu HGU yang signifikan. Namun di sisi lain, terdapat kelemahan substantif berupa ketidakjelasan parameter evaluasi, ambiguitas konstruksi “pemberian kembali”, potensi konflik norma dengan UUPA, serta ketidakpastian dalam mekanisme transisi dan perlindungan Hak Tanggungan. Dengan demikian, secara keseluruhan PP Nomor 29 Tahun 2024 belum sepenuhnya memenuhi standar *real legal certainty* sebagaimana dirumuskan dalam teori hukum modern, sehingga masih diperlukan pengaturan lebih lanjut yang lebih jelas, objektif, dan harmonis untuk menjamin kepastian hukum yang utuh bagi pemegang HGU dan pihak terkait.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian terhadap dua permasalahan sebelumnya, maka dapat ditarik simpulan. Pertama, Hak Guna Usaha (HGU) dapat dikategorikan sebagai hak kebendaan terbatas (*beperkte zakelijke recht*) yang bersifat *sui generis* dalam sistem hukum agraria Indonesia. Kategorisasi ini didasarkan pada terpenuhinya unsur-unsur utama hak kebendaan, yaitu memberikan kekuasaan langsung atas tanah, berlaku terhadap setiap orang (*erga omnes*), mengikuti objeknya (*droit de suite*), memiliki hak mendahului melalui Hak Tanggungan (*droit de préférence*), dan dapat dialihkan. Namun, HGU berbeda dari hak milik penuh karena bersifat sementara, lahir melalui penetapan negara, mengandung kewajiban pengusahaan tanah, dibatasi oleh asas nasionalitas, serta tetap berada di bawah kontrol negara melalui Hak Menguasai Negara.

Kedua, Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 menimbulkan akibat hukum yang ambivalen terhadap kedudukan HGU sebagai hak kebendaan. Di satu sisi, pengaturan jangka waktu HGU hingga 95 tahun per siklus memperkuat kepastian penguasaan dan sifat erga omnes. Di sisi lain, masih terdapat sejumlah sumber ketidakpastian hukum, antara lain potensi pertentangan dengan Pasal 29 UUPA, ambiguitas konsep “pemberian kembali”, ketidakjelasan parameter evaluasi, belum optimalnya mekanisme perlindungan hukum, serta ketiadaan pengaturan transisi yang memadai. Dengan demikian, Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan jaminan konstitusional sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Sebagai rekomendasi, pembentuk undang-undang perlu mempertimbangkan perubahan langsung terhadap Pasal 29 UUPA apabila perluasan jangka waktu HGU sebagaimana diatur dalam PP Nomor 29 Tahun 2024 dinilai tepat, guna menjamin kepastian hukum yang lebih kuat dan konstitusional. Pemerintah melalui kementerian yang berwenang di bidang agraria juga perlu menyusun peraturan pelaksana yang mengatur secara rinci indikator evaluasi, prosedur pelaksanaan, mekanisme keberatan, konstruksi hukum pemberian kembali HGU beserta implikasinya terhadap Hak Tanggungan, serta ketentuan transisi yang adil. Selain itu, lembaga perbankan dan lembaga keuangan non-bank disarankan menyesuaikan standar penilaian agunan HGU dengan mempertimbangkan risiko yuridis yang masih ada. Bagi peneliti selanjutnya, diperlukan penelitian empiris atau socio-legal untuk mengkaji dampak nyata PP Nomor 29 Tahun 2024 terhadap praktik pembiayaan berbasis HGU, penyelesaian konflik agraria di Ibu Kota Nusantara, serta respons notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap ketidakpastian normatif yang timbul.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardani, M, N. “Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha Guna Mencegah Tanah Menjadi Terlantar.” *Gema Keadilan* 8, no. 1 (2021). <https://doi.org/10.14710/gk.2021.1139>.
- Asadi, S. “Eksistensi Hak Guna Usaha (HGU) Terhadap Tanah Negara Dalam Perspektif Keadilan Agraria.” *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik Dan Hukum* 3, no. 2 (2024). <https://doi.org/10.55681/seikat.v3i5.1577>.
- Fuller, Lon L. *The Morality of Law (Revised Edition)*. New Haven: Yale University Press, 1969.

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Edis Revis. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hasanah, Uswatun. "Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat." *Jurnal Rechtsens* 2, no. 1 (2013). <https://doi.org/10.29303/ius.v5i2.465>.
- Kelsen, Hans. *Pure Theory of Law*. Vienna: Springer, 2007.
- Mursil, M. "Jaminan Kepastian Hukum Pemberian Perpanjangan Hak Guna Usaha." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2014). <https://doi.org/10.24246/jrh.2014.v8.i1.p29-40>.
- Otto, Jan Michiel. *Law and Development in Developing Countries*. London: Routledge, 2003.
- Radbruch, Gustav Lambert. *Rechtsphilosophie*. 8th ed. Heidelberg: C.F. Müller, 2006.
- Santoso, Urip. "Eksistensi Hak Guna Usaha Dalam Sistem Hukum Agraria Nasional." *Jurnal Perspektif* 15, no. 3 (2010). *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Sari, I. "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut UUPA." *Jurnal Mitra Manajemen*, 2017. <https://doi.org/10.35968/jmm.v9i1.492>.
- Sharfinda, N, M, A Antikowati, and D, E Sari. "Kepastian Hukum Hak Guna Usaha Di Atas Hak Pengelolaan." *Mimbar Keadilan*, 2023. <https://doi.org/10.52166/mimbar.v7i2.5060>.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2008.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.
<https://books.google.com/books?id=NyqpEAAAQBAJ>.
- Widjaja, G. "Peran Perpanjangan Hak Guna Usaha Dalam Menjamin Kepastian Hukum Bagi Investor." *Borjuis: Journal of Economy and Law*, 2025.
- Zakaria, A, D. "Kebijakan Pemberian Hak Guna Usaha Di Atas Hak Pengelolaan Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria." *Notaire*, 2022. <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i1.33073>.