

**Kepastian Hukum Jangka Waktu Hak Atas Tanah Bagi Pelaku Usaha di
Ibu Kota Nusantara dalam Upaya Menciptakan Iklim Usaha yang
Kondusif Bagi Penanaman Modal**

Amelia Sundari Waliyani¹, Yani Pujiwati², Purnama Trisnamansyah³

Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Padjadjaran¹²³

amelia22011@mail.unpad.ac.id, y.pujiwati@unpad.ac.id,

purnama.trisnamansyah@unpad.ac.id

ABSTRACT

The development project of Nusantara Capital City in Indonesia (NCC) requires a cost of IDR 466 trillion with a financing scheme from the State Budget and the rest is obtained through the KPBU Scheme or private investors. In order to attract business actors to invest in NCC the government provides investment facilities by providing fiscal and non-fiscal incentives, one of which is the provision land rights for 2 (two) cycles for a period of 95 (NinetyFive) Years and 80 (Eighty) Years for cultivation rights, building use rights, and Rights to Use above management rights OIKN which are regulated in PP 12/2023 which has been amended by PP 29/2024. The purpose of the study was to determine the legal certainty of granting a land rights period in NCC reviewed with land regulations in Indonesia, namely based on Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles and PP Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Apartment Units and Land Registration in an effort to create a conducive business climate for investment. The research method used is normative juridical using descriptive analysis research specifications. The research stages used are library research and field research with data collection techniques by means of document studies by collecting data and reviewing secondary data related to the problem being studied, this library research was conducted to obtain primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials and interviews conducted with Legal Experts for the Deputy for Planning and Land Affairs of OIKN and one of the investors in the field of education who is currently in the process of establishing a university in Nusantara Capital City. This study found that the implementation of the Land Rights period based on PP 12/2023 which was amended by PP 29/2024 for business actors in Nusantara Capital City. does not provide legal certainty because the regulations are contrary to those stipulated by UUPA, PP 18/2021 and UUPM. A conducive business climate in the IKN has not been achieved optimally because one of the reasons is the failure to fulfill legal certainty regarding land rights in the Nusantara Capital City. However, the provision of investment facilities in the PP apart from land Rights, is another consideration for business actors to invest and has shown an increase in investment interest influenced by other incentives provided by the government such as ease in business licensing, and reductions in various taxes such as income tax and 0% BPHTB.

Keywords: *Nusantara Capital City, Land Rights, Business Actors.*

ABSTRAK

Proyek pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) membutuhkan biaya sebesar Rp 466 Triliun dengan skema pembiayaan dari APBN dan sisanya diperoleh melalui Skema KPBU maupun investor swasta. Dalam rangka menarik para pelaku usaha untuk menanamkan modalnya di IKN pemerintah menyediakan fasilitas penanaman modal dengan pemberian insentif fiskal dan non fiskal salah satunya yaitu pemberian Hak Atas Tanah sebanyak 2(dua)

siklus untuk jangka waktu 95 (Sembilan Puluh Lima) Tahun dan 80 (Delapan Puluh) Tahun untuk Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan (HPL) OIKN yang diatur dalam PP 12/2023 yang telah diubah dengan PP 29/2024. Tujuan penelitian untuk mengetahui kepastian hukum pemberian jangka waktu Hak Atas Tanah di IKN ditinjau dengan peraturan pertanahan di Indonesia yaitu berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dalam upaya menciptakan iklim usaha yang kondusif bagi penanaman modal. Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif dengan menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Tahap penelitian yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan dengan teknik pengumpulan data dengan cara studi dokumen dengan cara pengumpulan data dan mengkaji data sekunder yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, penelitian kepustakaan ini dilakukan untuk memperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier serta wawancara yang dilaksanakan dengan Tenaga Ahli Hukum Deputy Bidang Perencanaan dan Pertanahan OIKN serta salah satu investor pada bidang pendidikan yang saat ini dalam proses pendirian perguruan tinggi di IKN. Penelitian ini menghasilkan bahwa pemberlakuan jangka waktu Hak Atas Tanah berdasarkan PP 12/2023 yang diubah oleh PP 29/2024 kepada pelaku usaha di IKN tidak memberikan kepastian hukum dikarenakan pengaturannya bertentangan dengan yang ditetapkan oleh UUPA dan PP 18/2021 serta UUPM. Iklim usaha yang kondusif di IKN belum tercapai secara maksimal dikarenakan salah satunya tidak terpenuhinya kepastian hukum mengenai Hak Atas Tanah di IKN. Namun pemberian fasilitas penanaman modal dalam PP tersebut selain dari Hak Atas Tanah, menjadi pertimbangan lain bagi pelaku usaha untuk berinvestasi dan telah menunjukkan kenaikan minat investasi yang dipengaruhi oleh insentif lainnya yang disediakan pemerintah seperti kemudahan dalam perizinan berusaha, dan pengurangan berbagai perpajakan seperti pajak penghasilan dan BPHTB 0%.

Kata Kunci: Ibu Kota Nusantara , Hak Atas Tanah , Pelaku Usaha.

PENDAHULUAN

Ibu kota negara dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai tempat kedudukan pemerintah pusat suatu negara atau pusat pemerintahan. Memasuki era pemerintahan Presiden Joko Widodo, ide pemindahan ibu kota negara kembali muncul dan calon ibu kota negara tersebut berada di Provinsi Kalimantan Timur tepatnya di sebagian wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kabupaten Kutai Kartanegara. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara selanjutnya disebut UU IKN resmi ditetapkan pada tanggal 15 Februari 2022. Pasal 1 Angka 2 UU IKN menyatakan bahwa “ Ibu Kota Negara bernama Nusantara dan selanjutnya disebut sebagai Ibu Kota Nusantara (IKN) adalah satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus setingkat provinsi yang wilayahnya menjadi tempat kedudukan Ibu Kota Negara sebagaimana ditetapkan dan diatur dengan Undang-Undang ini.” Otorita Ibu Kota Nusantara selanjutnya disebut OIKN merupakan lembaga setingkat kementerian yang menyelenggarakan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara, dan bertanggung jawab pada kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan IKN serta penyelenggara Pemerintahan Daerah Khusus IKN.

UU IKN yang saat ini telah direvisi dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara selanjutnya disebut UU IKN Baru juga salah satunya bertujuan untuk menciptakan iklim investasi yang lebih kondusif yang baik untuk kemudian dapat mendatangkan investor. Pembangunan IKN direncanakan dalam 5 (lima) tahap yang dimulai sejak tahun 2020 hingga tahun 2045. Anggaran yang dibutuhkan diperkirakan mencapai 466 Triliun yang hanya dibiayai separuh oleh APBN dan karenanya dibutuhkan investasi agar pembangunan IKN selesai tepat pada waktunya. OIKN telah memetakan jenis investasi yang diperlukan untuk pembangunan IKN, termasuk menyiapkan berbagai skema kerja sama sesuai dengan selera dan skala pelaku usaha diantaranya seperti investasi langsung, kerja sama pemanfaatan aset, skema kerja sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU), dan skema-skema lainnya telah dirancang koridor kebijakannya.

Pemerintah juga telah menyiapkan berbagai insentif fiskal dan non fiskal sebagai bentuk fasilitas penanaman modal untuk menarik para pelaku usaha melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara, selanjutnya disebut PP 12/2023 agar menarik pelaku usaha menanamkan modal dan melakukan kegiatan usahanya di IKN. Dalam PP 12/2023 terdapat lima lingkup pengaturan yang salah satunya mengenai kemudahan berusaha dengan diberikannya Hak Atas Tanah (HAT) berupa Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan atau Hak Pakai sesuai dengan peruntukan kegiatan usaha bagi para pelaku usaha di IKN. Luas tanah deliniasi IKN ialah seluas 252.660 Ha (dua ratus lima puluh dua ribu enam ratus enam puluh hektare). Namun, hingga saat ini luas tanah yang telah dikuasai oleh OIKN seluas 36.150ha (tiga puluh enam ribu seratus lima puluh hektare). HAT berupa HGU, HGB dan Hak Pakai di atas HPL OIKN bagi pelaku usaha diberikan di area seluas 36.150ha tersebut, dengan mengikuti ketentuan Pasal 16 ayat (3) PP 29/2024 bahwa tanah yang akan diberikan kepada pelaku usaha harus sudah berstatus Aset Dalam Penguasaan (ADP) dan telah memiliki sertifikat HPL.

Sebagaimana telah diketahui, jangka waktu HAT dalam peraturan pertanahan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA dan diatur pula pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut PP 18/2021. Sebagai contoh, pengaturan jangka waktu HGU pada Pasal 22 PP 18/2021 menyatakan bahwa HGU diberikan dengan jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun 8 dan diperbarui untuk jangka waktu paling larna 35 (tiga puluh lima) tahun. Selain itu, pemberian dan perpanjangan HAT bagi penanam modal juga telah diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal selanjutnya disebut UUPM, yang menyatakan bahwa HAT dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbaharui kembali atas permohonan dari penanam modal. Namun, Pasal 22 UUPM tersebut telah dilakukan Uji Materil kepada Mahkamah

Konstitusi. Dalam Putusan Mahkamah Konsitusi No. 22/PUU- V/2007 tentang pengujian UUPM terhadap UUD NRI Tahun 1945, menyatakan bahwa Pasal 22 Ayat (4) sepanjang menyangkut kata-kata “sekaligus di muka” dan kata-kata “dapat diperpanjang di muka sekaligus” dianggap telah mengurangi dan melemahkan kedaulatan rakyat. Sehingga pemberian jangka waktu HAT bagi penanam modal berdasarkan pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

Pasal 7 UUPA menyebutkan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah melampaui batas tidak diperkenankan. Hal ini tentu diatur dengan maksud pemanfaatan HAT selain mendatangkan kemudahan bagi pelaku usaha baik untuk melakukan kegiatan usahanya secara langsung ataupun dengan berinvestasi tetapi juga untuk mencegah timbulnya permasalahan di bidang pertanahan hingga masalah di bidang lingkungan yang dapat berdampak pada generasi saat ini maupun mendatang. Pemanfaatan tanah tersebut harus mengutamakan kepentingan rakyat sebesar-sebesarnya. Penelitian ini untuk membahas mengenai pengaturan pemberian jangka waktu HAT bagi pelaku usaha di IKN sebagai salah satu insentif yang diberikan oleh UU IKN yang diatur secara lebih rinci dalam PP 12/2023. Adapun yang menjadi masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana kepastian hukum pengaturan pemberian jangka waktu HAT bagi pelaku usaha di IKN ditinjau dari peraturan pertanahan serta bagaimana pemberian jangka waktu HAT tersebut menjadi salah satu upaya mencapai iklim usaha yang kondusif bagi penanaman modal di IKN?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif dengan menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Tahap penelitian yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan dengan teknik pengumpulan data dengan cara studi dokumen dengan cara pengumpulan data dan mengkaji data sekunder yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, penelitian kepustakaan ini dilakukan untuk memperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier serta wawancara yang dilaksanakan dengan Tenaga Ahli Hukum Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan OIKN dan salah satu investor pada bidang pendidikan yang saat ini dalam proses pembangunan perguruan tinggi di IKN.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Pemberian Jangka Waktu Hak Atas Tanah Kepada Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara Ditinjau dari Peraturan Pertanahan.

Tanah dalam ruang lingkup agraria merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi, tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah memberikan sumber daya yang berharga bagi kehidupan umat manusia. Eksistensi tanah tidak saja mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan bagi pemiliknnya semata, tetapi juga menyangkut masalah sosial dan politik. Pasal 33 UUD NRI Tahun

1945 dan Pasal 2 UUPA menjadi ketentuan dasar dalam pengaturan sumber daya alam. Dinyatakan secara eksplisit bahwa negara sebagai entitas tertinggi memiliki amanat untuk menguasai sumber daya alam, termasuk ruang lingkup tanah yang menghasilkan konsep Hak Menguasai Negara (HMN).

HMN menjadi dasar legitimasi hak-hak tanah sesuai ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang juga memiliki fungsi sosial di atas semua HAT. HAT adalah kewenangan yang diberikan seseorang terhadap tanah untuk mempergunakannya dan memanfaatkan tanah yang dimiliki haknya itu. Kata “mempergunakan” memiliki pemahaman bahwa hak atas tanah tersebut digunakan untuk pendirian bangunan, dan kata “memanfaatkan” bermakna bahwa hak atas tanah yang dimiliki adalah untuk kegiatan perikanan, peternakan, pertanian, dan perkebunan, bukan untuk mendirikan bangunan. HMN tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti HAT karena sifatnya semata mata hukum publik. Apabila negara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh negara selaku badan penguasa, melalui lembaga pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu HAT untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, bukan sebagai badan penguasa yang mempunyai hak menguasai sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 2 UUPA, tetapi sebagai badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang diberi dan menjadi pemegang HAT.

HAT di IKN sebelumnya telah diatur dalam PP 12/2023 Namun, peraturan tersebut telah diubah dengan PP Nomor 29 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara selanjutnya disebutnya PP 29/2024. Dan sebelum perubahan pada PP tersebut, telah ditetapkan Perpres Nomor 75 Tahun 2024 Tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara sebagai aturan yang memberikan kepastian hukum pemberian 2(dua) siklus HAT bagi pelaku usaha di IKN. Pasal 18 ayat (1) PP 29/2024 menyebutkan bahwa OIKN 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. Jangka waktu HGU yakni 95(Sembilan Puluh Lima), sedangkan untuk HGB dan Hak Pakai yakni 80 (Delapan Puluh Tahun). Siklus kedua diberikan berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi oleh OIKN sebagai pemegang HPL dengan memperoleh jangka waktu HAT yang sama. Apabila melihat uraian pengaturan jangka waktu HAT di IKN pada PP 12/2023 yang kemudian muncul Perpres 75/2024 dan terakhir penetapan PP 29/2024 sebagai PP yang mengganti PP 12/2023 maka sangat berbeda dengan jangka waktu yang telah diatur pada UUPA dan PP 18/2021.

Pengaturan HAT dalam UUPA hanya diberikan 1 siklus dengan 3 tahap yaitu pemberian hak, perpanjangan hak, dan pembaharuan hak serta apabila dijumlahkan jangka waktu pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak untuk HGU yakni maksimal 85 tahun dan HGB yakni maksimal 50 tahun , serta Hak Pakai merujuk pada Pasal 52 ayat (1) PP 18/2021 jangka waktu yang diberikan maksimal 30 (tiga puluh) tahun di atas tanah hak milik dan maksimal 80 (delapan puluh) tahun di atas tanah

HPL dan tanah negara. Kemudian, dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah disebutkan bahwa pemberian siklus kepada pemegang HAT hanya 1(satu) siklus yang terdiri dari 3(tiga) tahap yaitu pemberian hak, perpanjangan hak dan pembaharuan hak, serta adanya evaluasi yang harus dilalui oleh para pemegang HAT sebelum jangka waktu HAT dapat diberikan kembali untuk perpanjangan hak dan pembaharuan hak.

Namun, pengaturan Jangka waktu HAT di IKN yang semula terdapat dalam Pasal 16 UU IKN, direvisi dengan UU IKN Baru, Lalu diatur secara rinci dalam PP 12/2023 yang saat ini telah diubah oleh PP 29/2024 maka, apabila diberikan kepada pelaku usaha sebanyak 2(dua) siklus akan mencapai waktu 160 (seratus enam puluh) dan 190 (seratus sembilan puluh) tahun tanpa melalui tahap pemberian hak, perpanjangan hak, dan pembaharuan hak seperti yang telah diatur dalam UUPA, PP 18/2021 dan Permen ATR/BPN 18/2021. Pada dasarnya, terdapat tiga asas hukum yang digunakan untuk menyelesaikan pertentangan atau konflik antar peraturan perundang-undangan salah satunya yaitu *Asas Lex Specialis Derogat Legi Generali* yang menyatakan bahwa peraturan yang lebih khusus dapat mengesampingkan peraturan yang lebih umum yang berlaku terhadap dua peraturan sederajat dan mengatur materi yang sama. Asas inilah yang dijadikan asas preferensi dalam pemberlakuan UU IKN dan peraturan turunannya mengenai HAT. UU IKN dan UUPA memiliki tingkatan yang sederajat dengan UUPA, selain itu UU IKN telah mengatur secara khusus tentang pertanahan di IKN yang tercantum dalam Pasal 16, sedangkan UUPA meskipun sebagai undang-undang payung tidak mengatur mengenai pertanahan di IKN.

Perlu diketahui bahwa UU IKN pada awalnya mengatur HAT di IKN diberikan 2(dua) siklus namun masih terdapat 3 (tiga) tahap yaitu pemberian hak, perpanjangan hak dan pembaharuan hak, kemudian muncul PP 12/2023 yang mengatur tentang jangka waktu HAT dengan waktu 80 dan 95 tahun dan dapat diberikan 2(dua) siklus dengan diikuti 3 tahap tersebut di atas, tetapi setelah di revisi oleh PP 29/2024 tahap-tahap dalam perolehan HAT bagi pelaku usaha di IKN dihapuskan. Selain itu ditetapkan pula Perpres 75/2024 sebagai bentuk kepastian hukum dari pemerintah untuk pelaku usaha di IKN dengan memberikan 2(dua) siklus HAT tanpa tahap-tahap tersebut di atas. Sehingga, antara UU IKN, PP 12/2023 yang diubah PP 29/2024 dan Perpres 75/2024 jelas mengatur hal tentang HAT yang bertentangan dengan UUPA dan peraturan turunannya, bahkan Pasal 22 UUPM yang telah dilakukan uji materiil kepada Mahkamah konstitusi, pada putusannya melarang pemberian HAT di muka dan sekaligus.

Apabila melihat dari teori kepastian hukum menurut Gustav Radburch dimana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat, hal ini tidak dapat tercermin dalam pemberlakuan aturan HAT bagi para pelaku usaha di IKN, dikarenakan adanya perbedaan pengaturan jangka waktu HAT dalam PP 12/2023 yang diubah PP 29/2024 dengan jangka waktu HAT sebelumnya yang telah diatur oleh UUPA selaku undang-undang payung agraria serta peraturan pelaksanaannya baik dalam PP 18/2021

dan/atau Permen ATR/BPN 18/2021. Terdapatnya ketidakpastian hukum ini bukan hanya menyebabkan kemungkinan tidak ditaatinya hukum yang dibuat sehingga tidak dapat menciptakan ketertiban di masyarakat, namun juga sedikit banyak akan mempengaruhi tujuan penanaman modal di IKN, yang akan berpengaruh pada setiap perbuatan hukum para pelaku usaha saat menjalankan keseluruhan kegiatan usahanya di IKN.

Pemberian Jangka Waktu Hak Atas Tanah Kepada Pelaku Usaha di IKN dalam Upaya Menciptakan Iklim Usaha yang Kondusif Bagi Penanaman Modal.

Investasi merupakan dua sisi mata uang yang mana satu sisi pemerintah selaku negara penerima investasi harus mempersiapkan segala sesuatu terkait sumber daya ekonomi guna menarik minat investor baik melalui PMA maupun PMDN. Namun, disisi lain negara juga harus mampu menyelenggarakan kesejahteraan bagi warga negaranya yang mana hal ini merupakan salah satu tujuan dibukanya peluang investasi. Dengan adanya investasi, negara juga memiliki kewajiban untuk memberikan manfaat seluas-luasnya bagi masyarakat dan kemajuan ekonomi bangsa. IKN sebagai ibu kota baru saat ini masih dalam tahap pembangunan, berbagai strategi telah dipersiapkan oleh pemerintah agar pembangunan IKN selesai dengan segera, termasuk dengan menyiapkan berbagai insentif menarik bagi para pelaku usaha sebagai bentuk fasilitas penanaman modal.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 Tentang Pendanaan dan Pengelolaan Anggaran dalam Rangka Persiapan, Pembangunan, dan Pindahan Ibu Kota Negara Serta Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara selanjutnya disebut PP 17/2022 mengatur mengenai skema pendanaan di IKN yang bersumber dari APBN dan sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu kontribusi swasta, pembiayaan kreatif (*creative financy*), serta pajak Khusus IKN dan/atau pungutan Khusus IKN yang ditetapkan dengan Peraturan Otorita Ibu Kota Nusantara setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. Skema pendanaan lainnya telah diatur dalam Pasal 64 PP 17/2022 yaitu skema swasta murni merupakan investasi murni dari swasta yang dapat diberikan insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 1 Angka 9 PP 12/2023 Pelaku Usaha adalah orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu. Pelaku Usaha yang melakukan kegiatan usaha di IKN atau kegiatan usaha di daerah mitra berdasarkan Pasal 2 ayat (3) diberikan perizinan berusaha, kemudahan berusaha, dan fasilitas penanaman modal yang akan diuraikan di bawah ini:

a. Perizinan Berusaha

Pada PP 12/2023, Perizinan Berusaha di IKN dan di Daerah Mitra dilakukan secara terintegrasi melalui Sistem OSS sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, selain itu tidak diberlakukan ketentuan mengenai persyaratan pembatasan kepemilikan modal asing pada bidang usaha tertentu, serta untuk mendukung percepatan pemberian persetujuan persyaratan dasar Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7

huruf a dan f, perizinan berusaha sektor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b dapat dilakukan penyederhanaan dan modernisasi sistem Perizinan Berusaha.

b. Kemudahan Berusaha

Pemberian jangka waktu HAT selama 80 (delapan puluh) dan 95 (Sembilan puluh lima) tahun kepada pelaku usaha di IKN dan dapat diberikan siklus kedua disertai evaluasi oleh OIKN sebagai pemegang HPL. Kemudahan lainnya berkaitan dengan Tenaga Kerja Asing (TKA), yang salah satunya apabila Pelaku Usaha mempekerjakan TKA termasuk Pelaku Usaha yang melakukan pekerjaan proyek strategis milik pemerintah DI IKN dibebaskan dari kewajiban pembayaran dana kompensasi penggunaan tenaga kerja asing untuk jangka waktu tertentu.

c. Fasilitas Penanaman Modal

Fasilitas Penanaman Modal meliputi segala bentuk insentif fiskal dan non fiskal, sebagai contoh adanya pengurangan terhadap pajak penghasilan dan penghasilan bruto atas penyelenggaraan kegiatan praktik kerja, pemagangan, dan/atau pembelajaran untuk pembinaan dan pengembangan sumber daya manusia berbasis kompetensi tertentu, pengurangan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan lainnya.

Seperti telah diuraikan tersebut di atas, salah satu insentif yang diberikan sebagai bentuk kemudahan berusaha bagi pelaku usaha di IKN yaitu dengan diberikannya HAT dengan jangka waktu 80 dan 95 Tahun sebanyak 2(Dua) siklus. Salah satu pelaku usaha di bidang pendidikan terkemuka di Indonesia yaitu Universitas Gunadarma, telah mendirikan Kampus Program Studi di Luar Kampus Utama (PSDKU) di IKN. Terdapat beberapa potensi yang dilihat oleh Universitas Gunadarma saat akan melakukan investasi di IKN diantaranya:

1. Universitas Gunadarma mendukung kebijakan pemerintah untuk pindah ke Provinsi Kalimantan Timur dan mendukung kebijakan pengembangan SDM di IKN khususnya di wilayah Indonesia Timur.
2. Universitas Gunadarma akan menjadi tolak ukur perguruan tinggi bertaraf internasional.
3. PT. UGK akan memanfaatkan keuntungan yang ada di IKN termasuk dalam memperoleh fasilitas perpajakan, ekspor *import* dan lainnya, sebagai contoh yakni pajak BPHTB yang dibayarkan hanya 5% dan PPN 0%.
4. HAT apabila diperoleh jangka waktunya panjang dan/atau lebih lama dibandingkan dengan di daerah lainnya di Indonesia (*legal policy*).

Universitas Gunadarma selaku pelaku usaha bidang pendidikan pertama di IKN merupakan salah satu investor pelopor yang telah memperoleh HAT berupa HGB diatas HPL OIKN. Universitas Gunadarma juga memberikan informasi bagaimana proses-proses perolehan HAT di IKN yang diringkas sebagai berikut :

1. OIKN yang mengundang para calon investor untuk mendengarkan pemaparan investasi di IKN.

2. Universitas Gunadarma berminat melakukan investasi dan membuat surat minat atau *letter of intent* yang ditujukan kepada OIKN.
3. Diadakannya *1 on 1 meeting* antara OIKN dengan Universitas Gunadarma selaku calon investor, dimana dalam *meeting* tersebut OIKN sekaligus memaparkan mengenai kebijakan, visi-misi, dan harapannya kepada Universitas Gunadarma, dan Universitas Gunadarma melakukan presentasi terkait minat investasinya yang kemudian akan disesuaikan dengan kebijakan IKN, saat proses tersebut selesai maka akan dibuatkan berita acara yang memuat diantaranya kebijakan di IKN yang harus diperhatikan, modal yang harus disediakan, standar-standar di IKN, syarat-syarat investasi, kajian keuangan dan/atau kajian *performance* dari perusahaan calon investor. Setelah syarat-syarat dipenuhi, OIKN memberikan pernyataan *qualified* terhadap Universitas Gunadarma.
4. Universitas Gunadarma mengajukan *letter of confirmation* kepada OIKN yang menyatakan investor setuju melakukan investasi di IKN. Pada tahap ini pula, Universitas Gunadarma melakukan konfirmasi terkait lahan yang akan digunakan untuk pembangunan, termasuk mengetahui dan melihat batas-batas tanah, lokasi tanah, luas tanah dan demografi tanah. Lalu, Universitas Gunadarma menghadiri proses *groundbriefing* yang secara politis memberikan justifikasi bahwa PT. UGK telah memperoleh lahan di IKN sebagai pengakuan dari negara, juga telah memenuhi keseluruhan persyaratan baik dari sisi arsitektur, sisi struktur, sisi *mechanical electrical* dan bangunan cerdas termasuk saluran infrastruktur dasar.

Hingga pertengahan tahun 2025 ini, Universitas Gunadarma sudah memiliki 8 program studi jenjang sarjana (S1) di Kabupaten Penajam Paser Utara (Kecamatan Sepaku bagian dari IKN saat ini masuk dalam wilayah administrasi Kabupaten Penajam Paser Utara). Adapun 8 program studi tersebut yaitu:

1. Teknik Sipil;
2. Arsitektur;
3. Informatika;
4. Sistem Informasi;
5. Akuntansi;
6. Manajemen;
7. Ilmu komunikasi;
8. Psikologi

Selain itu, saat ini Universitas Gunadarma sedang berproses dalam hal permohonan perizinan untuk program studi jenjang Magister (S2), yaitu Magister Manajemen dan Magister Manajemen Sistem Informasi yang bertaraf internasional. Dikutip dari laman Instagram investnusantara, OIKN secara resmi telah menyerahkan sertifikat HAT kepada pelaku usaha dalam acara yang diselenggarakan pada Rabu, 26 Februari 2025, di Menara Mandiri II, Jakarta Selatan. Penyerahan sertifikat ini pula memberikan kepastian hukum kepada pelaku usaha dalam pengelolaan lahan di IKN. Proses penerbitan dilakukan dengan tata kelola yang transparan dan akuntabel, serta

melalui kerja sama erat antara OIKN, Kementerian ATR/BPN, dan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara (PPU). Beberapa pelaku usaha yang menerima sertifikat beserta perkembangan proyeknya yaitu Rumah Sakit Hermina Nusantara, Pakuwon Group, Hotel Jambuluwuk dan termasuk Universitas Gunadarma.

Memasuki tahun 2025, minat investasi di IKN terus berkembang hal ini dibuktikan dengan adanya berbagai *Letter of Intent* dari investor dalam maupun luar negeri yang saat ini sedang melalui proses evaluasi yang ketat dan kredibel. Sebanyak 140 investor yang berminat membangun infrastruktur telah melengkapi data yang dibutuhkan dan sedang dalam proses investasi melalui platform Investara dan 190 investor lainnya masih melengkapi persyaratan dan dalam tahap verifikasi. Dalam sambutannya, Kepala OIKN Basuki Hadimuljono menyampaikan bahwa sampai dengan April 2025, investasi yang telah berjalan di IKN mencapai Rp62,08 triliun dari 42 perusahaan, jumlah tersebut bertambah dengan kehadiran enam perusahaan baru.

Melihat adanya kenaikan minat investasi hingga sampai pada tahap penandatanganan kerja sama oleh para pelaku usaha dengan OIKN, tentu para pelaku usaha tersebut menjadikan beberapa insentif yang disediakan sebagai faktor yang dipertimbangkan ketika akan melakukan investasi sehingga IKN menciptakan iklim investasi yang menarik. Sebagai salah satunya, Universitas Gunadarma yang menjadikan alasan ketertarikan menanamkan modalnya di IKN dari pemberian HAT dengan jangka waktu yang lebih panjang dibandingkan dengan daerah lain. UG selaku pelaku usaha dan/atau investor akan memanfaatkan jangka waktu yang cukup panjang tersebut untuk mengembalikan modal hingga sampai ditahap memperoleh keuntungan, terlebih saat ini IKN masih dalam proses pembangunan dan mulai memasuki pemindahan secara bertahap dari ibu kota sebelumnya.

Berbicara mengenai iklim usaha yang kondusif di IKN sampai saat ini, iklim usaha tersebut belum terwujud secara maksimal dikarenakan ada faktor penting yang dapat menurunkan potensi investasi masuk ke IKN yaitu mengenai kepastian hukum tentang HAT yang masih berbenturan dalam pengaturannya. Akan tetapi bagi pelaku usaha pemberian HAT ini menjadi insentif yang paling menarik sehingga menjadi faktor penting yang dipertimbangkan ketika akan menanamkan modalnya di IKN. Selain itu, investasi yang meningkat di IKN juga dipengaruhi oleh insentif lain seperti fasilitas perpajakan dan kemudahan dalam perizinan berusaha. Meski begitu, pengaturan yang bertentangan dan memunculkan konflik norma akan mempengaruhi segala tindakan dan aktivitas dari para penanam modal, hal ini dikarenakan pedoman yang digunakan terdapat dalam beberapa peraturan yang muatannya berbeda meski mengatur hal yang sama seperti pada pengaturan HAT di IKN yang terdapat dalam UU IKN dan turunannya dengan UUPA dan peraturan turunannya. Penanam modal membutuhkan adanya kepastian hukum dalam menjalankan usahanya. Artinya, bagi para penanam modal yang termasuk disini ialah pelaku usaha di IKN dibutuhkan sebuah pedoman yang menjadi pegangan dalam melakukan kegiatan usahanya. Maka, untuk mencapai iklim usaha yang kondusif yang dapat meningkatkan penanaman modal harus segera diatasi berbagai faktor yang menghambat masuknya penanaman modal di IKN termasuk ketidakpastian hukum mengenai jangka waktu HAT.

KESIMPULAN

Pengaturan jangka waktu Hak Atas Tanah (HAT) di IKN yang diberikan 2 (dua) siklus tanpa tahap pemberian hak, perpanjangan hak, maupun pembaruan hak dengan jangka waktu mencapai 80 (delapan puluh) tahun dan 160 (seratus enam puluh) tahun berdasarkan PP 12/2023 yang telah diubah oleh PP 29/2024 tidak memberikan kepastian hukum bagi para pelaku usaha dikarenakan bertentangan dengan pengaturan HAT yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selaku undang-undang payung agraria yang telah mengatur bahwa HAT diberikan hanya 1 (satu) siklus dengan 3 (tiga) tahapan yaitu, pemberian hak, perpanjangan hak dan pembaharuan hak disertai dengan evaluasi. Sebagai contoh Jangka waktu HGU menurut UUPA pada tahap pemberian hak diberikan 25 Tahun, dan dapat diperpanjang selama 35 Tahun serta haknya dapat diperbarui selama 25 tahun. Selanjutnya, iklim usaha yang kondusif di IKN belum dapat tercapai secara maksimal dikarenakan masih adanya faktor penting yang dapat menghambat masuknya penanam modal di IKN salah satunya yaitu kepastian hukum pada jangka waktu HAT bagi pelaku usaha di IKN yang diatur dalam PP 29/2024 dengan UUPA dan peraturan turunannya. Namun demikian, insentif lain yang disediakan oleh Pemerintah bersama OIKN seperti *tax holiday*, pemberian perizinan berusaha, telah menunjukkan adanya kenaikan minat investasi di IKN. Peningkatan investasi pada tahun 2025 dibuktikan dengan adanya 6 (enam) perusahaan swasta tandatangani perjanjian kerja sama untuk berinvestasi di IKN dengan total nilai investasi mencapai Rp3,65 triliun.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arba, H. M. (2016). *Hukum agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2005). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Siahaan, M. P. (2003). *Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan: Teori dan praktek*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Amandemennya*.
- Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Indonesia. (2007). *Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal*.
- Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.
- Indonesia. (2022). *Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 tentang Pendanaan dan Pengelolaan Anggaran dalam Rangka Persiapan, Pembangunan, dan*

Pemindahan Ibu Kota Negara serta Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.

- Indonesia. (2022). *Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.*
- Indonesia. (2023). *Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara.*
- Indonesia. (2023). *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.*
- Indonesia. (2024). *Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara.*
- Indonesia. (2024). *Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara.*
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.*

Jurnal

- Devita, S. M. (2021). Perkembangan HPL atas tanah sebelum dan sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, HAT, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 2(9).
- Fibrianti, N., Santoso, B., Setyowati, R., Widyawati, A., Latifiani, D., & Hidayat, A. (2021). Undang-Undang Cipta Kerja kluster investasi: Telaah paradigma participatory. *Jurnal Pandecta*, 16(2).
- Hernawati, R. A. S., & Suroso, J. T. (2020). Kepastian hukum dalam hukum investasi di Indonesia melalui Omnibus Law. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi)*, 4(1).
- Jatimulya, R., & Wibowo, A. (2022). Konstitusionalitas pengadaan tanah di Ibu Kota Negara baru bidang pertanahan dalam perspektif reforma agraria. *Majalah Hukum Nasional*, 52(1), 9.
- Wibowo, S. N., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2021). Kepastian hukum ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan Tol Cisumdawu. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 4(2), 192.

Internet

- IKN. (2025, Maret 15). *Otorita IKN tegaskan jumlah letter of intent tidak turun melainkan diseleksi ketat.* <https://ikn.go.id/otorita-ikn-tegaskan-jumlah-letter-of-intent-tidak-turun-melainkan-diseleksi-ketat>

IKN. (2025, Maret 15). *Pembangunan terus berlanjut, Presiden Prabowo setuju anggaran untuk pembangunan IKN tahap kedua.*
<https://www.ikn.go.id/pembangunan-terus-berlanjut-presiden-prabowo-setujui-anggaran-untuk-pembangunan-ikn-tahap-kedua>

Kementerian Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia. (2024, April 12). *Ibu kota negara pindah ke wilayah Penajam Paser Utara dan Kutai Kartanegara.*
<https://www.kominfo.go.id/content/detail/20899/ibu-kota-negara-pindah-ke-wilayah-penajam-pasir-utara-dan-kutaikartanegara/0/berita>

Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia. (2024, Februari 19). *Kamus Besar Bahasa Indonesia.*
<https://kbbi.kemdikbud.go.id>