

Wewenang Otorita Ibu Kota Nusantara Selaku Pemegang Hak Pengelolaan Kawasan Ibu Kota Nusantara

Authority of the Nusantara Capital City Authority as the Management Rights Holder of the Nusantara Capital Region

Fahrul Fauzi, Suparjo Sujadi

Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia
email: ffahrul107@gmail.com

Submitted: August 14, 2023 | Accepted: September 1, 2023 | Publish: September 9, 2023

Abstract: *The relocation of the National Capital is a national strategic project to create a sustainable city that attracts investment from both within the country and abroad. The Nusantara Capital Authority, which is responsible for the preparation, development, and management of the city, has authority over the management of land included in the assets controlled by the authority. This study aims to identify the extent of the authority of the rights of management holders in Nusantara Capital and its implications on investment activities there. The research employs a doctrinal research method, utilizing a normative juridical approach through the analysis of legislative policies in relation to their actual implementation. The study reveals that the Nusantara Capital Authority holds the power to formulate land allocation plans in accordance with the master plan of the Nusantara Capital, to utilize land management rights, and/or to collaborate with other parties. Additionally, the authority has the prerogative to determine rates and/or annual dues payable by land rights holders above the management rights of the Nusantara Capital Authority. The authority vested in the Nusantara Capital Authority as the holder of the rights of management can synergistically align with the strategy of attracting investors to invest in Nusantara Capital, particularly concerning the regulation of the duration of land rights with third parties in the Land Utilization Agreement.*

Keywords: *Nusantara Capital City, Nusantara Capital Authority, Right of Management*

Abstrak: Pemandangan Ibu Kota Negara adalah proyek strategis nasional untuk menciptakan kota berkelanjutan yang menarik investasi baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Otorita Ibu Kota Nusantara, yang bertugas untuk persiapan, pembangunan, dan pengelolaan kota tersebut, memiliki wewenang atas pengelolaan tanah yang termasuk dalam aset yang dikuasai oleh otorita. Penelitian ini bermaksud untuk mengidentifikasi sejauh mana kewenangan pemegang hak pengelolaan di Ibu Kota Nusantara dan implikasinya pada aktivitas investasi di sana. Penelitian ini menggunakan metode penelitian doktrinal atau pendekatan yuridis normatif dengan cara analisis kebijakan perundang-undangan terhadap realitas implementasi yang terjadi. Penelitian ini mengungkap bahwa Otorita Ibu Kota Nusantara memiliki wewenang untuk menyusun rencana peruntukan tanah sesuai rencana induk Ibu Kota Nusantara, menggunakan tanah hak pengelolaan dan/atau mengkerjasamakan dengan pihak lain, dan menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan yang harus dibayar mitra pemegang hak atas tanah di atas hak pengelolaan Otorita Ibu Kota Nusantara. Wewenang Otorita Ibu Kota Nusantara selaku pemegang hak pengelolaan dapat berjalan beriringan dengan strategi menarik penanam modal untuk berinvestasi di Ibu Kota Nusantara, khususnya kewenangan untuk mengatur jangka waktu hak atas tanah dengan pihak ketiga dalam Perjanjian Pemanfaatan Tanah.

Kata Kunci: Ibu Kota Nusantara, Otorita Ibu Kota Nusantara, Hak Pengelolaan



Pendahuluan

Teori Harrod-Domar merupakan teori terkemuka yang membahas signifikansi penanaman modal (*investment*) dalam pertumbuhan ekonomi. Aktivitas investasi dalam teori ini menjadi salah satu *key element* (faktor penting) yang memiliki peran ganda sekaligus mempengaruhi lalu lintas perekonomian (Ain', 2019). Peran pertama dapat dilihat bahwa aktivitas investasi berbanding lurus atau memiliki hubungan positif (*in direct proportion*) dengan pendapatan suatu negara. Semakin mudah kelangsungan proses investasi di suatu negara akan membangkitkan dan mengundang aktivitas penanaman modal sehingga makin bertambah *gross domestic product* suatu negara. Peran kedua dapat dilihat bahwa penanaman modal (*investment*) meningkatkan *production capacity* dengan cara peningkatan stok modal (*increasing the capital stock*). Penambahan tingkat modal ini berpengaruh pada pengeluaran yang akan meningkatkan permintaan kebutuhan seluruh masyarakat. Investasi pada intinya dapat mempengaruhi permintaan dan penawaran yang memiliki signifikansi pada pertumbuhan ekonomi (Hochstein, 2020).

Indonesia sebagai negara yang mengejar pertumbuhan ekonomi sedang meningkatkan proyek investasi dan mengundang para investor asing ke dalam negeri. Tercatat saat ini perekonomian Indonesia yang didasarkan pada *Gross Domestic Product* (GDP) pada 2022 berdasar harga dasar berlaku mencapai Rp19.588,4 T dan GDP/kapita mencapai Rp71.000.000 (US\$ 4.783,9). Perekonomian Indonesia 2022 *grow* di angka 5,31%, pertumbuhan ini lebih tinggi dibandingkan dengan pencapaian 2021 yang hanya mengalami pertumbuhan sebesar 3,70% (Badan Pusat Statistik, 2023). Tren pertumbuhan ekonomi yang positif pasca covid-19 ini belum diiringi dengan pemerataan ekonomi di tanah air (Chancel et al., 2022).

Salah satu upaya pemerataan ekonomi di tanah air dan upaya ini perlu dimasifkan adalah pembangunan infrastruktur. Urgensi pengembangan infrastruktur dalam menggerakkan pertumbuhan ekonomi tidak dapat disangkal para ekonom. Keberadaan infrastruktur yang memadai berbanding lurus dengan pertumbuhan ekonomi, yakni dengan terciptanya peluang kerja, mempertipis angka kemiskinan, dan meninggikan pendapatan individu. Keberadaan fasilitas infrastruktur berkualitas menjamin efisiensi, mempermudah gerak barang dan jasa, serta meninggikan nilai ekonomi yang dihasilkan. Dapat dikatakan bahwa tersedianya infrastruktur adalah satu dari banyak faktor yang mendorong tingkat produktivitas suatu daerah (Panjaitan et al., 2020).

Pembangunan infrastruktur memiliki peran signifikan untuk keberlangsungan negara mengingat negara memiliki tujuan peningkatan kesejahteraan masyarakat dan memompa *national economic growth*. Investasi jangka panjang suatu negara yang ingin menciptakan kesejahteraan bagi rakyatnya adalah penyediaan infrastruktur. Jenis dan karakteristik infrastruktur yang diperlukan dalam suatu daerah dipengaruhi oleh ciri geografis dan pola distribusi penduduk yang khas di daerah tersebut (Fauzi, 2021). Eksistensi infrastruktur signifikan dalam meningkatkan kualitas *human resources* di suatu daerah. Pandangan yang lebih luas, infrastruktur dapat mendorong pertumbuhan investasi wilayah, kuantitas

produksi, dan peningkatan aktivitas perdagangan yang dapat mengurangi tingkat kemiskinan suatu wilayah (Arga et al., 2022).

Salah satu upaya pemerintah dalam pemerataan ekonomi dan infrastruktur adalah dengan program kebijakan ibu kota baru, ke wilayah yang non-jawasentris. Pertengahan tahun 2019, Pemerintah memberitakan ibu kota Indonesia akan dipindahkan di luar Pulau Jawa. Rencana tersebut semakin terlihat konkrit dengan ditentukannya lokasi ibu kota baru di wilayah Kalimantan Timur, khususnya Kab. Panajam Paser Utara & Kutai Kartanegara (Javier, 2023). Wacana pemindahan ibu kota negara ini semakin realistis setelah diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (selanjutnya disebut "UU IKN"). UU IKN mengatur bahwa IKN memiliki fungsi sebagai Ibu Kota NKRI, pusat terselenggaranya aktivitas pemerintah pusat, lokasi kantor perwakilan negara lain, serta tempat representatif *international organization*. Pembangunan IKN adalah jalan menuju hilirisasi NKRI untuk menggapai status negara maju sebagaimana Visi Negara 2045. Konsep Indonesia-sentris diusung IKN untuk mempercepat transformasi dan pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Ibu Kota Negara dinamakan Nusantara, atau untuk memperjelas penamaan adalah Ibu Kota Nusantara (IKN), dimana IKN diamanatkan menjadi satuan pemda tingkat satu bersifat khusus yang daerahnya mencakup keseluruhan wilayah IKN. Penyelenggara dan pengurusan wilayah IKN ini dilakukan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara (untuk selanjutnya disebut "Otorita IKN") sesuai Pasal 8 UU IKN. Kepala Otorita (KaOtorita) IKN memimpin penyelenggaraan IKN yang didampingi Wakil Kepala (WakaOtorita) Otorita IKN yang mengacu pada UU IKN merupakan pejabat utusan Presiden, dalam artian diangkat dan diberhentikan Presiden, dengan memperhatikan hasil konsultasi dengan DPR. KaOtorita menjabat selama 5 (lima) tahun dan atas keputusan Presiden dapat dilantik kembali pada jabatan yang sama dan jangka waktu yang sama.

Pembangunan IKN dilimpahkan oleh Presiden kepada Otorita IKN. Kebijakan pertanahan dalam rangka pembangunan IKN ini adalah terkait proses perolehan tanah dan pengalihan lahan. Pasal 16 ayat (1) UU IKN mengatur yang pada intinya adalah pengambilalihan lahan oleh Otorita IKN maupun lembaga negara yang nantinya berada di IKN dilaksanakan melalui prosedur melepaskan kawasan hutan dan/atau pengadaan tanah. Pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan IKN dikategorikan sebagai lahan untuk proyek kepentingan umum. Mengacu pada Pasal 16 ayat (6) UU IKN mengatur jika Otorita IKN selaku penyelenggara pemda di IKN dapat dilimpahkan hak atas lahan berupa hak pakai (HP) dan/atau hak pengelolaan (untuk selanjutnya disebut "HPL") dengan mekanisme sebagaimana aturan hukum pertanahan yang berlaku. Otorita IKN sebagai pemegang HPL memiliki kewenangan dalam melaksanakan dan mengikatkan IKN pada individu atau badan hukum dengan melakukan perjanjian pemanfaatan lahan di IKN, termasuk melekat juga kewenangan, kewajiban, dan hak dari pemegang HPL sebagaimana ketentuan perundang-undangan.

Penelitian terkait IKN telah dilakukan oleh peneliti lain, Nugrohosudin (2022) dalam penelitiannya menyatakan bahwa implikasi pemindahan ibu kota Indonesia dari Pulau Jawa ke Pulau Kalimantan memberikan signifikansi perubahan pada tata susunan penyelenggara pemerintahan ibu kota Indonesia yang baru. Penelitian lainnya, Nurahmani & Sihombing (2022) mengungkapkan perlunya pengaturan *land freezing* yang komprehensif untuk membatasi hak seseorang atas tanah khususnya di wilayah yang diproyeksikan menjadi IKN demi mencegah sengketa pertanahan yang berpotensi terjadi di IKN. Penelitian-penelitian yang ada sebelumnya tersebut tidak membahas bagaimana wewenang yang diberikan negara kepada lembaga pengelola IKN yakni Otorita IKN untuk melaksanakan tugas pengaturan tanah di wilayah IKN. Kajian terkait kewenangan Otorita IKN dalam kapasitasnya selaku pemegang HPL belum mendalam sehingga perlu adanya suatu kajian tersendiri untuk menganalisa sejauh mana wewenang Otorita IKN untuk pengaturan lahan di IKN dan implikasinya pada strategi investasi Pemerintah. Penelitian ini bermaksud memberikan suatu kebaruan kajian dengan menghadirkan analisis atas kewenangan Otorita IKN selaku pemegang HPL dan implikasinya pada aktivitas penanaman modal di IKN.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian doktrinal atau lebih dikenal dengan pendekatan yuridis normatif yang bertumpu pada analisis perundang-undangan yang berlaku (Zaini, 2011). Penelitian ini bersifat *eksplanatoris* yakni menguatkan dan/atau menguji keadaan hukum yang berlaku atau yang sudah ada, sehingga dapat memberikan nuansa dalam penerapan teori atau norma hukum. Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer (*primary legal materials*) berupa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut "UUPA"), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja (untuk selanjutnya disebut "UU 6/2023"), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara ("UU IKN"), Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (untuk selanjutnya disebut "PP 18/2021"), dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 (untuk selanjutnya disebut "PP 12/2023"). Metode penelitian ini merupakan salah satu cabang metode penelitian hukum, suatu ilmu yang *sui generis* (berbeda dengan cabang ilmu lain), dimana analisis perundang-undangan terkait IKN dan HPL akan digunakan sebagai bahan dalam menganalisis bagaimana hukum semestinya berjalan dan batasan-batasan yang perlu diperhatikan dalam mengambil kebijakan penanaman modal di IKN.

Hasil dan Pembahasan

Kebijakan Pemindahan Ibu Kota Nusantara dan Strategi Investasi Pemerintah

Relokasi ibu kota sebagai sebuah kebijakan politik suatu negara tentu tidak dapat dijelaskan secara sederhana karena timbul dari beberapa faktor yang saling berkaitan (Schatz, 2003). Beberapa pemindahan ibu kota yang pernah terjadi di dunia penuh dengan dinamika, walaupun efektif per hari ini tidak berubah kembali, namun dalam prosesnya membutuhkan

penyesuaian kebijakan dalam waktu yang tidak sedikit. Brasil yang merubah ibu kota-nya dari Rio de Janeiro ke Brasilia pada 1956, Pakistan yang mengubah ibu kota-nya dari Karachi ke Islamabad, Kazakhstan yang merubah Almaty ke Astana, Malaysia yang mengubah ibu kota Kuala Lumpur ke Putrajaya, Australia yang mengubah Sydney ke Canberra, dan masih banyak contoh lain perpindahan ibu kota negara yang efektif telah dilakukan dan berhasil hingga saat ini setelah melewati dinamika politik dan sosial. Indonesia berencana dan telah terlihat realistis melakukan kebijakan relokasi ibu kota negara ke wilayah yang dianggap lebih strategis secara geopolitik dibandingkan dengan ibu kota saat ini, Jakarta.

Pemilihan Jakarta (dahulu Jayakarta) sebagai pusat pemerintahan dan ekonomi memiliki kisah yang panjang. Batavia (nama dahulu Jakarta) telah menjadi pusat perdagangan dan pemerintahan sejak penjajahan Hindia Belanda. Menunjang hal tersebut, berbagai fasilitas yang menunjang kegiatan pemerintahan dan perdagangan telah disediakan dengan baik dibanding kota-kota lain di sekelilingnya (Herdiana, 2022). Setelah Indonesia merdeka pada 1945, Jakarta tetap ditetapkan sebagai ibukota mengingat peran dan lokasi strategis Kota Jakarta dalam upaya melepaskan diri dari penjajahan, serta adanya *state vital object* bekas pemerintahan penjajah yang terletak di kota tersebut sehingga memuluskan proses pemindahan kekuasaan. Awal-awal merdeka, ibukota pernah berpindah dua kali yaitu ke Yogyakarta pada Januari 1948 dan ke Bukittinggi pada Desember 1948 yang dikarenakan kondisi keamanan, pertahanan, dan politik yang terjadi saat itu ketika Hindia-Belanda mencoba menguasai kembali wilayah Indonesia. Meski demikian, ketika kondisi telah stabil ibukota kembali pindah ke wilayah Jakarta hingga waktu ini (Hadi & Ristawati, 2020).

Wacana pemindahan ibukota sudah terungkit sejak masa pemerintahan Presiden Soekarno, dimana wacana pemindahan ibukota beralasan pada kondisi politik Jakarta yang masih memiliki simbol penjajahan serta alasan distribusi pemerataan pembangunan. Daerah Palangka Raya pernah menjadi wacana untuk dijadikan ibukota mengingat berada di tengah Indonesia sehingga memiliki letak geografis yang strategis, namun wacana ini hanyalah sebuah wacana (Novelino, 2019). Kemudian pada era orde baru, Presiden Soeharto berwacana untuk memindahkan ibukota yang disebabkan anggapan bahwa Jakarta tidak lagi mencerminkan representatif dengan status ibukota sehingga perlu kota baru yang *capable* untuk mengakomodir kegiatan pemerintahan tanpa mematikan Kota Jakarta yang menjadi pusat ekonomi. Wacana ini sedikit lebih konkrit karena Presiden Soeharto kala itu telah menerbitkan Keppres No. 1 Tahun 1997 tentang pemilihan daerah Jonggol untuk proyeksi ibu kota baru kala itu (Haryadi, 2019). Namun rencana ini tidak juga terealisasi pada masa orde baru.

Wacana pemindahan ibukota muncul kembali pada masa kepemimpinan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono yang kembali merencanakan ibukota di luar Jawa. Wacana ini lebih terlihat konkrit pada fase kedua kepemimpinan Presiden Jokowi yang menyebut nama daerah di Pulau Kalimantan yakni Kab. Penajam Paser Utara dan Kutai Kartanegara yang dinobatkan sebagai wilayah *next capital city* pada tahun 2019 untuk diproyeksikan sebagai pusat negara baru yang non *javacentris* yang dipisahkan dari sentral ekonomi negara di Jawa.

Faktor terjadinya pemindahan ibukota membawa dalih bahwa situasi Jakarta saat ini sudah tidak memadai untuk pengembangan ibukota impian baik dalam konteks *land availability* atau kondisi sosial masyarakat yang tidak akan optimal dalam menunjang roda pemerintahan yang menyebabkan Jakarta diproyeksikan menjadi sentral bisnis semata. Perwujudan pemindahan ibukota telah mulai terealisasi pasca DPR dan Presiden menerbitkan UU Ibu Kota Negara pada tahun 2022 sebagai perwujudan dimulainya proses pemindahan ibukota negara ke pulau Kalimantan. Setiap kebijakan tentunya memiliki konsekuensi. Alasan pemindahan ibukota yang mengacu pada *economic growth* dan *development redistribution* memiliki konsekuensi pada kebijakan perubahan ibukota yang wajib diiringi dengan kebijakan *economic growth* dan *development redistribution*.

IKN memiliki visi sebagai *world city for all* yang dikembangkan dan pengelolaannya ditujukan untuk menjadi *sustainable city*, pemicu roda perekonomian negara pada masa yang akan datang, serta sebagai *national identity* yang mempresentasikan keberagaman bangsa Indonesia berasaskan Pancasila dan UUD 1945. Namun pembangunan IKN tentu membutuhkan modal yang tidak sedikit sehingga Pemerintah harus mencari strategi untuk meningkatkan investasi di wilayah IKN. Terbaru, PP 12/2023 yang mengatur izin usaha di IKN, insentif berusaha, dan fasilitas investasi untuk investor di IKN telah diterbitkan oleh Pemerintah Pusat sebagai upaya menarik investasi di wilayah IKN. Regulasi ini diharapkan menjadi pijakan dan kepastian hukum bagi para investor yang ingin masuk ke IKN. Salah satu dari banyak kebijakan yang dipermudah pada ketentuan tersebut yakni mekanisme perolehan hak atas lahan dan fasilitas masa berlaku hak atas lahan di IKN. Hal ini diharapkan dapat menjadi kebijakan yang *eyecatching* di mata para investor. Beberapa kebijakan tersebut antara lain:

Kemudahan investasi asing dengan tidak berlakunya pembatasan kepemilikan modal asing. Pasal 5 PP 12/2023 mengatur bahwa ketentuan batasan kepunyaan modal asing pada suatu badan usaha yang pada daerah lain berdasarkan UU Cipta Kerja diberlakukan, di IKN tidak berlaku karena ketentuan pasal ini. Hal ini mengindikasikan bahwa Pemerintah ingin para investor untuk dapat sesegera mungkin berinvestasi di IKN sehingga pembangunan dapat berjalan optimal ke depannya. Kedatangan penanam modal asing di IKN diharapkan dapat menggiatkan pergerakan pembangunan dan penguatan ekonomi.

Penanaman modal nantinya pasti akan melakukan kegiatan pembangunan gedung-gedung dan bangunan, yang mana atas gedung dan/atau bangunan tersebut harus mendapatkan persetujuan bangunan gedung (PBG) dan sertifikat laik fungsi (SLF). Dalam hal ini, insentif diberikan kepada para penanam modal bahwa dalam rangka pemberian PBG dan SLF, penanam modal tidak dikenakan biaya atau zero rupiah. Selain insentif tersebut, ada pula insentif dalam perolehan lahan, dimana para investor dalam perolehan dan/atau pemberian hak atas lahan digratiskan biaya BPHTB atau dengan tarif 0% dari nilai perolehan. Artinya, ini merupakan insentif bagi para investor baik asing maupun lokal dalam mendapatkan lahan tanpa perlu membayar BPHTB. BPHTB yang sejatinya dikenakan 5% namun tidak dikenakan dalam perolehan tanah IKN merupakan insentif yang sangat mempermudah dan menghemat

biaya bagi para penanam modal IKN. Kemudian adalah adanya kemudahan pemberian masa waktu hak atas lahan. Diperbolehkan jangka waktu hak atas lahan di IKN secara sekaligus dengan jangka waktu yang panjang sebagaimana diatur pada Pasal 18, 19, 20 PP 12/2023. Segala kebijakan investasi yang diterbitkan Pemerintah untuk pembangunan IKN perlu dikawal secara ketat dalam implementasinya sehingga tidak menimbulkan polemik di kemudian hari. Tentu, pemerintah harus belajar dari pembangunan proyek strategis nasional kereta cepat Jakarta-Bandung yang pada akhirnya menggunakan sejumlah APBN dalam penyelesaiannya.

Peran Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi Ibu Kota Nusantara

Peranan hukum sangat berpengaruh pada *policy* di masa modern. Pound salah satu ahli sosiologi hukum United States mengemukakan teori yang dikenal dengan "*law as a tool for social engineering*" yang kerap diterjemahkan hukum adalah alat untuk merekayasa sosial. Maknanya adalah ilmu hukum bukan selalu dalam konteks ilmu sosial, ilmu hukum juga dapat berperan sebagai teknologi yang diaplikasikan pada masalah sosial yang timbul (Freeman, 2014; Ratnapala, 2017). Sorotan *highlight* pada signifikansi peran hukum dalam mengubah sosial kemasyarakatan adalah bagaimana hukum berperan dalam pembangunan di negara berkembang.

Kondisi saat ini, pembangunan infrastruktur tengah digalakan di beberapa negara berkembang, termasuk Indonesia. Dalam konteks pembangunan, hukum berperan menjalankan fungsi *tinkering*, *following*, dan *leading* (Theberge, 1980). Jika era kolonial, *tinkering* dan *following* terjadi pada mayoritas negara-negara dunia ketiga, dimana para penjajah saat itu menerapkan hukum barat secara paksa yang patuh tak patuh akan tetap berlaku kepada daerah jajahannya. Yang kemudian setelah pasca kemerdekaan, dengan adanya hasrat bahwa dalam rangka pembangunan, hukum dapat berperan untuk menjadi dasar dan memimpin (*leading*) proses pembangunan itu sendiri maka hukum kemudian menjalankan fungsi *leading*. Pemikiran ini merupakan gagasan hasil refleksi *economic development* di negara barat. Berakar dari pernyataan Weber, konsistensi dan penegakan norma yang ada karena hukum adalah indikator vital dalam proses pembangunan industri di negara Eropa (Theberge, 1980).

Rumusan Weber dikembangkan oleh Burg, Burg melanjutkan studi tentang *law and development* dengan mengutip 5 (lima) kualitas hukum yang diperlukan untuk kondisivitas pembangunan suatu negara yaitu *stability*, *predictability*, *fairness*, *education*, and *special skills development for lawyers*. Dua kualitas pertama merupakan sebuah prasyarat utama agar suatu sistem ekonomi dapat berfungsi optimal di negara. *Stability* bermakna bahwa hukum berpotensi mensejajarkan serta mengakomodasi berbagai benturan kepentingan yang mungkin terjadi. Sedangkan *predictability* menjadi isu penting untuk negara yang masyarakatnya memasuki hubungan ekonomi yang telah lampau lingkungan tradisional sosialnya. Kemudian aspek *fairness* maksudnya adalah bagaimana proses hukum, kesetaraan perlakuan, dan standarisasi penegak hukum di suatu negara. Aspek keempat dan kelima merupakan kunci keberhasilan (*key for succes*) pembangunan hukum dalam jangka panjang.

Praktiknya, implementasi hukum pada negara-negara berkembang yang sedang dalam fase pembangunan tidaklah mudah dan sulit berjalan mulus. Banyak faktor penghambat seperti kondisi *sociocultural*, infrastruktur dan *law education*, struktur ekonomi, dan faktor sejarah.

Indonesia sebagai negara berkembang yang sedang giat melakukan pembangunan mengarahkan hukum yang baik untuk pembangunan yang berhasil. Salah satu pembangunan yang sedang dilakukan adalah program pemindahan ibu kota negara Indonesia. Dapat dikatakan dalam program pemindahan ibu kota tersebut, hukum berfungsi sebagai *leading*, dibuktikan dengan diundangkannya UU IKN dan PP 12/2023 yang diikuti dengan berbagai kebijakan perundang-undang lainnya. Berbagai kebijakan kemudian diberikan dalam rangka memberikan kemudahan penanaman modal di daerah IKN. Dalam hal ini dapatlah dikategorisasikan bahwa "*law as a tool of social engineering*" yang telah mengarahkan arah kebijakan Pemerintah dalam rangka kebijakan pemindahan ibu kota. Teori hukum sebagai alat dari pembangunan muncul didasari pemikiran bahwa ketertiban/keteraturan dalam suatu pembangunan ekonomi adalah suatu yang diperlukan dan mutlak harus ada. Hukum mengatur arah aktivitas manusia pada arah yang diinginkan oleh kebijakan pembangunan, dalam hal ini IKN.

Dasar Pembentukan Otorita Ibu Kota Nusantara

Perpindahan ibu kota negara (*moving capital city*) ke Pulau Kalimantan dari Pulau Jawa harus memperhatikan aspek *economy*, *human resources*, dan *environment/natural resources* (Shimamura & Mizunoya, 2020). Ibu kota negara yang baru diproyeksikan menjadi sarana dalam rangka mencukupi kebutuhan warga negara Indonesia serta mengejawantahkan bentuk ibu kota negara yang memberikan rasa *safe*, *modern*, *sustainable*, dan *resilient*. Wacana penggantian ibu kota negara dari DKI Jakarta pada akhirnya mulai terlihat konkrit pada awal tahun 2022. Setelah melewati proses peninjauan dan bahas rancangan *draft* RUU IKN di DPR, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (selanjutnya disebut "UU IKN") telah terbit sejak 15 Februari 2022. UU IKN mengamanatkan penamaan ibu kota negara yang baru sebagai "Nusantara", atau yang akan familiar disebut Ibu Kota Nusantara (IKN). Mengacu Pasal 1 UU IKN, IKN merupakan satuan pemerintah daerah khusus tingkat pertama (provinsi) yang daerahnya meliputi seluruh wilayah IKN sebagaimana diatur dalam UU IKN. Penjelasan tersebut kemudian dipertegas kembali melalui Keppres No. 62 Tahun 2022 tentang Otorita IKN (untuk selanjutnya disebut "Perpres 62/2022").

Pemerintah Daerah Khusus IKN yang ditunjuk dalam UU IKN adalah bernama Otorita Ibu Kota Nusantara (untuk selanjutnya disebut "Otorita IKN"). Otorita IKN mengacu pada amanat UU IKN bertugas sebagai pelaksana aktivitas *preparation*, *construction*, dan *moving* Ibu Kota Negara serta sebagai penyelenggara Pemda Khusus IKN. Otorita IKN juga merupakan lembaga selevel kementerian diberikan tugas khusus untuk menyelenggarakan Pemda Khusus IKN. Dalam rangka pembangunan IKN, Otorita IKN bertanggung jawab sepenuhnya untuk melaksanakan tugas selaku pelaksana Pemda Khusus IKN sesuai amanat Pemerintah Pusat. Perpres 62/2022 mengatur setidaknya 28 fungsi Otorita IKN dalam melaksanakan tugas *preparation*, *construction*, dan *moving* Ibu Kota Negara.

Otorita IKN dikepalai seorang KaOtorita IKN didampingi seorang WakaOtorita IKN. KaOtorita dan WakaOtorita dalam menjalankan tugas diberikan bantuan oleh perangkat-perangkatnya yang terdiri dari Sekretariat Otorita, Deputi, dan Unit Saker Hukum dan Kepatuhan. Untuk efektivitas perencanaan, pengerjaan, dan pengalihan ibu kota, unsur perangkat Otorita IKN untuk sementara waktu dan efektivitas diisi oleh para Aparatur Sipil Negara yang ditugaskan oleh dari instansi induknya. Dalam aspek pendanaan (*budgeting*), KaOtorita IKN merupakan kuasa yang mengelola keuangan IKN dan berstatus selaku pengguna anggaran serta yang mengelola *budgeting* IKN. Otorita IKN mengelola pendanaan yang berkaitan *preparation, construction, and moving capital city*. Secara lebih khusus, Kepala Otorita IKN dapat menerbitkan regulasi untuk mengatur secara teknis terkait rencana pemindahan ibu kota negara.

Amanat Perundang-undangan: Pemegang Hak Pengelolaan Ibu Kota Nusantara

Kebijakan IKN adalah suatu kebijakan momentum dalam memperbaiki performansi pemerintahan sebagai awal dari perubahan (*transform*) menuju stabilitas politik. Sebagai pusat dan jantung negara nantinya, IKN diharapkan bisa mewujudkan stabilitas politik, dimana salah satu cara Pemerintah adalah dengan meniadakan politik lokal di IKN serta menghilangkan lembaga perwakilan di IKN. Penempatan badan otorita sebagai utusan Pemerintah Pusat ditandai dengan klausula KaOtorita IKN yang dikelompokkan dengan jabatan setingkat menteri yang proses pengangkatannya dilakukan oleh Presiden dengan pertimbangan DPR (Wibowo, 2022). Salah satu amanat perundang-undangan yang diberikan kepada Otorita IKN adalah kebolehan pemberian HPL kepada Otorita IKN. Hal ini memiliki artian IKN sebagai subjek HPL merupakan kategorisasi sebagai instansi Pemerintah Pusat atau *legal entity* yang diamanatkan Pemerintah Pusat sebagaimana diatur Pasal 5 PP 18/2021 yang mengatur tentang subjek HPL.

Pasal 16 ayat (6) UU IKN menyatakan bahwa Otorita IKN diberikan fasilitas hak atas lahan berupa HP dan HPL dengan selalu memperhatikan perundang-undangan dalam implementasinya. Hal ini mengartikan bahwa permukaan bumi termasuk daratan maupun yang berada di bawah air, dalam hal ini juga ruang atas dan dalam tubuh bumi di IKN dapat diberikan HP dan/atau HPL kepada Otorita IKN. Atas dasar pemberian hak atas lahan tersebut, Pasal 16 ayat (7) UU IKN kemudian memberikan kewenangan kepada Otorita IKN untuk dapat melakukan hubungan hukum dengan individu/badan hukum yaitu dengan melakukan perjanjian pemanfaatan tanah di IKN. Otorita IKN juga diberikan kewenangan berupa dapat memberikan jaminan perpanjangan hak atas lahan serta pembaharuan hak atas lahan di atas tanah HPL dengan melakukan perjanjian.

Ketentuan dalam UU IKN ini kemudian dipertegas kembali pada Perpres 62/2022, Otorita IKN dalam melaksanakan tugas perencanaan, konstruksi, dan pengalihan ibu kota Indonesia menjalankan fungsi pengambilalihan dan mengelola lahan di IKN termasuk melakukan perjanjian dengan pihak ketiga atas suatu hak atas lahan dan dapat memberikan persetujuan terhadap pengalihan ha-hak atas tanah yang terbit di IKN. Kemudian dalam Perpres 65/2022 diatur pula adanya aset dalam penguasaan Otorita IKN (untuk selanjutnya

disebut sebagai “ADP”) yakni tanah wilayah IKN yang tidak berhubungan langsung dengan lokasi penyelenggara pemerintahan IKN. Terhadap ADP tersebut, Pasal 14 Perpres 65/2022 mengatur lahan ADP yang ditetapkan pemerintah dikelola oleh Otorita IKN sesuai peraturan. Tanah ADP tersebut diberikan HPL kepada Otorita IKN. Pengelolaan tanah di IKN sangat erat kaitannya dengan HPL. Dalam konteks HPL, sejatinya Otorita IKN telah diberikan segempil atau bagian dari hak menguasai negara (Harsono, 2018; Hutagalung & Sitorus, 2011; Sumardjono, 2008).

Tinjauan Hak Pengelolaan Berdasarkan Hukum Tanah Nasional

HPL memiliki keterkaitan yang erat dengan hak menguasai dari negara (HMN), dimana HMN adalah hak suatu negara selaku organ kekuasaan tertinggi untuk menetapkan macam-macam hak atas tanah. Meski begitu, HPL merupakan hak yang tidak disebutkan dalam UUPA (Parlindungan, 1989), hanya Pasal 2 ayat (4) UUPA secara implisit tersurat jika HMN bisa diberikan kuasa kepada daerah *swatantra* dan masyarakat hukum adat sesuai kebutuhan serta mengikuti ketentuan perundang-undangan. Kemudian hari, implisitas klausul tersebut menciptakan suatu hak atas tanah baru bernama HPL (Librianto et al., 2023).

Eksistensi HPL yang diatur hukum positif agraria nasional memang tidak eksplisit tersebut pada UUPA, namun secara implisit tercantum dalam bagian Penjelasan Umum Kedua poin 2 UUPA yang pada intinya menyebutkan negara bisa memberikan lahan pada seorang atau suatu *legal entity* dengan suatu hak menyesuaikan tujuan penggunaannya seperti HM, HGU, HGB, dan HP, atau dapat memberikan *dalam pengelolaan* kepada suatu Badan Penguasa (dalam artian Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dimanfaatkan bagi pelaksanaan tugas badan penguasa tersebut. HPL merupakan gempilan dari HMN, yang dibedakan dengan suatu hak atas tanah pada umumnya (Harsono, 2018). Ahli lainnya menyebut bahwa HPL adalah bagian (*part of*) dari HMN yang wewenang-nya diberikan pada pemegang hak-nya (Sumardjono, 2008).

Pasal 136 UU 6/2023 mendefinisikan HPL sebagai suatu HMN yang wewenang implementasinya diberikan pada pemegang hak-nya. Hal ini senada dengan yang didefinisikan PP 18/2021, PP tersebut menyebut definisi yang sama bahwa HPL merupakan HMN yang wewenang pelaksanaan-nya sebagian dilimpahkan pada pemegang hak-nya. Subjek hukum pemegang HPL dilimpahkan wewenang untuk melaksanakan penyusunan rencana optimalisasi / pemanfaatan lahan sesuai RTRW setempat, memanfaatkan lahan HPL untuk dipergunakan oleh pihaknya sendiri atau dijalin kerjasama dengan pihak lain, dan menentukan biaya iuran wajib tahunan dari pihak ketiga yang memanfaatkan lahan HPL.

Lahan HPL bisa bersumber dari tanah ulayat dan/atau tanah negara. Makna tanah negara yakni lahan yang secara langsung dikuasai negara dalam artian lahan tersebut tidak diberi suatu hak atas lahan, tidak termasuk juga dalam kategori wakaf maupun tanah ulayat. Sedangkan maksud tanah ulayat ialah tanah yang berada dalam lingkup kuasa masyarakat hukum adat (MHA). Berdasarkan ketentuan perundang-undangan subjek hukum yang dapat diberikan HPL adalah “a. Instansi Pemerintah Pusat; b. Pemerintah Daerah; c. badan bank tanah; d. badan usaha milik negara/daerah; e. badan hukum milik negara/daerah; f. badan

hukum yang ditunjuk Pemerintah Pusat.” Subjek pemegang HPL sesuai kewenangannya dapat menerbitkan hak atas lahan pada tanah HPL untuk pihak lain berupa HGU, HGB, dan HP.

Pengaturan mengenai pemberian HGU, HGB, dan HP di atas lahan HPL secara eksplisit diatur Pasal 8 PP 18/2021. Pemanfaatan lahan HPL, baik itu menyeluruh atau hanya bagian bisa dimanfaatkan oleh subjek penerima HPL itu sendiri maupun dimanfaatkan pada pihak ketiga dengan cara pemberian hak atas tanah berupa HGU, HGB, dan HP di atas lahan. Kerja sama dengan pihak ketiga tersebut dilakukan dengan menyusun suatu perjanjian pemanfaatan tanah (PPT). Implementasinya di lapangan PPT dikenal dengan nomenklatur atau istilah yang berbeda, seperti PPT Industri, PPT Kawasan, dan sebagainya. Perundang-undangan mengatur bahwa PPT harus memenuhi isi yang minimal terdapat (a) identitas profil subjek hukum yang bekerjasama; (b) informasi terkait letak (*location*), batasan, dan luasan tanah; (c) tujuan pemanfaatan tanah dan rencana bangunan yang akan didirikan; (d) tipe hak yang diberikan, periode waktu, tata cara perpanjangan, peralihan, pembaharuan, dan/atau hapusnya hak tersebut; (e) besarnya biaya wajib tahunan dan tata cara pelunasannya; (f) syarat-syarat lain, cara implementasi pembangunan, besaran denda, aturan cidera janji, dan prosedur pemutusan hubungan perjanjian. Atas PPT tersebut kemudian nantinya akan diterbitkan hak atas lahan dalam bentuk HGB, HGU, dan/atau HP pada lahan HPL.

Kewenangan Otorita Ibu Kota Nusantara Selaku Pemegang Hak Pengelolaan

Kegiatan persiapan IKN dilakukan oleh Otorita IKN, hal ini mengacu pada Pasal 1 ke-9 UU IKN yang mengamanatkan Pemda Khusus IKN yang bertugas sebagai pelaksana kegiatan *preparation, construction, dan moving capital*, juga menyelenggarakan Pemda Khusus IKN. Namun kemudian Pasal 4 ayat (1) huruf b mengatur pula bahwa Otorita IKN merupakan lembaga selevel kementerian negara yang bertugas sebagai penyelenggara Pemda Khusus IKN. KaOtorita IKN juga dinyatakan sebagai kepala Pemda Khusus IKN yang kedudukannya selevel dengan Menteri. Layaknya seorang menteri, KaOtorita dan WakaOtorita IKN diutus langsung oleh Presiden setelah mendengarkan pandangan DPR. Sebagai suatu lembaga, kedudukan IKN atas kekhususannya memiliki karakteristik tersendiri. Wibowo (2022) dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa politik hukum pemerintahan IKN terletak dalam penguasaan pengendalian Pemerintah Pusat secara menyeluruh (penuh), hal ini tidak mencerminkan konsep otonomi daerah yang dianut oleh daerah-daerah lain yang mengurus rumah tangganya sendiri. Kekhususan tersebut semestinya secara kelembagaan Otorita IKN harus ditempatkan sebagai bagian dari Pemerintah Pusat dan bukan melaksanakan sistem pemerintahan daerah yang dikenal pada konsep otonomi daerah.

Mengingat status dan kedudukan IKN serta implikasinya atas HPL yang dapat dikuasai, maka perlu diperhatikan subjek hukum yang dapat menguasai HPL berdasarkan hukum agraria nasional yang berlaku. Pasal 5 PP 18/2021 mengamanatkan bahwa HPL dapat diterbitkan untuk subjek-subjek hukum sebagai berikut: (1) instansi Pemerintah Pusat, yang dapat berupa kementerian (dahulu departemen), lembaga pemerintah non kementerian, alat negara, dan lembaga lain yang berpuncak pada presiden; (2) Pemda, yang dalam hal ini dapat berupa Pemda baik tingkat pertama atau provinsi dan/atau tingkat kedua, yaitu

kota/kabupaten; (3) badan usaha milik negara/daerah; (4) badan hukum milik negara/daerah, maksudnya adalah *legal entity* yang didirikan oleh Pemerintah Pusat/Daerah yang statusnya sebagai *public legal entity* seperti PTN-BH atau bentuk lainnya; (5) Badan Bank Tanah, yaitu badan khusus/*specific entity (sui generis)* yang dibentuk Pemerintah Pusat untuk pengelolaan tanah di Indonesia; (6) badan hukum yang ditugaskan oleh Pemerintah Pusat, dalam artian *legal entity* tersebut diberi tugas oleh Pemerintah Pusat dalam rangka pengembangan daerah-daerah tertentu seperti badan otorita.

Kategorisasi Otorita IKN sebagai Pemerintah Daerah yang masih menjadi perdebatan bagi akademisi tata negara, maka dasar pemberian HPL kepada Otorita IKN bukanlah sebagai subjek Pemerintah Daerah melainkan sebagai kategori subjek badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat. Melalui UU IKN dan Perpres 62/2022, Pemerintah menugaskan Otorita IKN untuk mempersiapkan pembangunan IKN. Atas dasar penugasan tersebut, kemudian Otorita IKN diberikan HPL di atas tanah negara. Perlu diketahui bahwa tanah di IKN diperoleh melalui pelepasan kawasan hutan dan/atau pengadaan tanah ditetapkan sebagai Barang Milik Negara (BMN) atau ADP berdasarkan Perpres 65/2022. Tanah IKN yang ditetapkan sebagai BMN merupakan tanah yang digunakan untuk menyelenggarakan pemerintahan, dimana tanah tersebut diberikan HP selama dipergunakan kepada Otorita IKN dan/atau kementerian/lembaga yang nantinya akan pindah ke kawasan IKN. Lahan di IKN yang ditetapkan sebagai ADP diberikan status HPL kepada Otorita IKN. Otorita IKN dalam selaku pemegang HPL atas ADP memiliki beberapa wewenang atas tanah di IKN sebagai berikut:

Pertama, Otorita IKN berwenang untuk menyusun perencanaan pemanfaatan, peruntukan, dan/atau penggunaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang dan rencana induk IKN serta perincian rencana induk IKN. Dalam penyusunan rencana induk, Otorita IKN wajib memperhatikan dan mengacu pada Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional (RTR KSN) IKN dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) IKN. Perencanaan tata ruang dan tata peruntukan tanah yang baik di IKN oleh Otorita IKN dapat memberikan kepastian arah pembangunan kota dan berpeluang menarik penanam modal baik penanam modal lokal maupun penanam modal luar negeri ke IKN. Perencanaan tata kota yang buruk dapat berimplikasi pada kurangnya minat penanam modal untuk berinvestasi di IKN. Namun perlu dibatasi bahwa perencanaan tata ruang dan tata peruntukan tanah yang baik adalah yang tetap memperhatikan aspek lingkungan dan masyarakat sekitar.

Kedua, Otorita IKN berwenang untuk memanfaatkan atau menggunakan seluruh atau sebagian tanah HPL untuk dipergunakan untuk sendiri atau dikelola dengan cara kerja sama dengan pihak ketiga. Dalam rangka kerjasama lahan HPL untuk pihak ketiga, Otorita IKN berwenang mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian pemanfaatan tanah di IKN yang dibuat dihadapan pejabat umum. Otorita IKN dapat memberikan kepastian jaminan kepada pihak ketiga terkait pembaharuan hak dan/atau perpanjangan hak secara sekaligus. Pasal 15 ayat (5) Perpres 65/2022 menyatakan juga bahwa jangka waktu PPT bisa menyesuaikan kebutuhan penanaman modal dan kebutuhan lain yang sejalan dengan proses pembangunan

dan perencanaan IKN. Terhadap pihak ketiga yang bekerja sama tersebut dapat diberikan HGB, HGU, atau HP pada lahan HPL menyesuaikan dengan kebutuhan investor dan kesesuaiannya dengan perundang-undangan. Kewenangan Otorita IKN tersebut merupakan salah satu cara kebijakan yang menarik para penanam modal untuk berinvestasi di IKN mengingat dengan adanya kepastian jangka waktu hak atas tanah ditambah dengan jaminan perpanjangan hak atas tanah secara sekaligus maka investor tidak perlu lagi khawatir akan lokasi bisnisnya di IKN. Namun kebijakan ini pun perlu dibatasi agar penguasaan seseorang atau badan hukum atas tanah tidak diberikan secara berlebihan. Pemberian tanah secara berlebih berpotensi menjadi aset terlantar yang tidak optimal. Pemberian jangka waktu secara sekaligus perlu dipertegas seperti apa mekanismenya agar pengelola IKN nantinya tidak terjebak dalam Perjanjian yang dibuatnya sendiri.

Ketiga, Otorita IKN berwenang untuk menerapkan tarif dan/atau uang (iuran) wajib tahunan kepada pihak lain yang bekerja sama di atas tanah HPL Otorita IKN. Penetapan tarif ini biasanya dinyatakan dalam perjanjian penggunaan tanah yang disepakati pemegang HPL dan penerima hak atas lahan di atas tanah HPL. Kebijakan iuran wajib ini biasanya akan ditetapkan besarnya berdasarkan regulasi yang dikeluarkan oleh badan otorita terkait dalam hal ini Otorita IKN selaku pengelola kawasan. Besaran iuran yang mesti dibayar dituliskan dan/atau dituangkan dalam bentuk tertulis yakni dalam PPT yang dibuat oleh pihak ketiga dan Otorita IKN. Kewenangan yang ketiga ini dapat menjadi alat untuk menarik penanam modal dengan cara pemberian potongan iuran dengan mekanisme yang menguntungkan bagi Otorita IKN.

Ketiga kewenangan Otorita IKN dalam kapasitas selaku pemegang HPL dan ditambah dengan kebijakan insentif lainnya sebagaimana diatur dalam PP 12/2023 seperti *free* BPHTB dan biaya pengurusan perizinan merupakan salah satu cara untuk percepatan penanaman modal di IKN yang bertujuan untuk mengundang minat penanam modal dalam negeri maupun luar negeri untuk berinvestasi di IKN. Namun demikian, kewenangan Otorita IKN selaku pemegang HPL harus tetap memperhatikan prinsip-prinsip dasar yang tercantum dan diatur dalam UUPA selaku kodifikasi hukum agraria nasional.

Penutup

Pemindahan ibu kota negara ke kawasan IKN merupakan langkah strategis nasional untuk mewujudkan Visi Indonesia 2045. Pemerintah mengamanatkan Otorita IKN selaku lembaga (badan) yang ditugaskan untuk melakukan persiapan, pembangunan, dan penyelenggaraan IKN. Lahan di IKN yang dikategorisasi sebagai Aset Dalam Penguasaan Otorita IKN diberikan HPL terhadap Otorita IKN. Pemberian HPL kepada Otorita IKN diperbolehkan mengingat bahwa Otorita IKN dalam ketentuan perundang-undangan terkait HPL dapat dikategorikan sebagai subjek HPL yang dikelompokkan sebagai badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat dalam rangka pengembangan dan pembangunan IKN berdasarkan UU IKN dan Perpres 62/2022. Atas dasar HPL tersebut, Otorita IKN memiliki wewenang untuk menyusun rencana peruntukan tanah sesuai rencana induk IKN,

menggunakan tanah hak pengelolaan dan/atau mengkerjasamakan dengan pihak lain, dan menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan yang harus dibayar mitra pemegang hak atas tanah di atas HPL Otorita IKN. Penyusunan rencana peruntukan tanah dan ruang yang baik dapat memberikan kepastian arah pembangunan kota IKN sehingga menarik minat penanam modal. Kerjasama penggunaan tanah dengan pihak ketiga sebagaimana kewenangan kedua Otorita HPL dapat dilakukan dengan cara memberikan hak atas tanah di atas HPL Otorita IKN kepada investor dengan jangka waktu yang disepakati dalam Perjanjian. Kewenangan terkait pengenaan iuran kepada pemegang hak atas tanah di atas HPL juga dapat diarahkan untuk menarik investor dengan mengadakan potongan iuran dengan tetap memperhatikan keuntungan bagi pengembangan IKN. Insentif-insentif lain yang diatur dalam PP 12/2023 juga menjadi daya tarik bagi penanam modal. Dengan demikian, kewenangan Otorita IKN selaku pemegang HPL ini secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi peningkatan penanaman modal di IKN karena erat kaitannya dengan pemberian hak atas tanah di atas tanah HPL.

Rekomendasi

Kebijakan perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah secara sekaligus di atas HPL di wilayah IKN yang diamanatkan perundang-undangan mesti ditinjau kembali kesesuaiannya dengan UUPA dan hukum positif pertanahan di Indonesia. Kebijakan perpanjangan dan pembaruan secara sekaligus pernah diatur dalam UU Penanaman Modal namun kebijakan tersebut telah dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Putusan MK No. 21-22/PUU-V/2007, oleh karena itu perlu dikaji mengapa suatu kebijakan yang telah dianggap bertentangan dengan UUD 1945 sebelumnya, di kemudian hari tetap diatur kembali dalam sampul regulasi yang lebih baru.

Acknowledgement

Penelitian ini dapat terlaksana dan tertulis atas bantuan hibah riset Fakultas Hukum Universitas Indonesia Tahun 2023 berdasarkan Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Nomor 780/UN2.F5.D/PPM.00.02/2023.

Daftar pustaka

- Ain', N. N. (2019). Pengaruh Investasi Terhadap Pertumbuhan dan Pembangunan Ekonomi. *Jurnal Al-Tsaman*, 3(1), 162–169. <https://ejournal.inaifas.ac.id/index.php/Al-tsaman/article/view/504>
- Arga, K. I., Safe'i, M., Yossi, M., Amalia, M., Saputra, R., & Gustiawan, R. (2022). Pengaruh Pembangunan Infrastruktur terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia. *Salam: Islamic Economics Journal*, 3(1), 62–79.
- Badan Pusat Statistik. (2023). *Ekonomi Indonesia Tahun 2022 Tumbuh 5,31 Persen*. Badan Pusat Statistik.

- Chancel, L., Piketty, T., Saez, E., & Zucman, G. (2022). World Inequality Report 2022. *World Inequality Lab*.
- Fauzi, F. (2021). Social Justice: The Basis for Implementing Compensation in Land Acquisition for The National Strategic Projects in Indonesia. *Bhumi: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 7(1), 14–27.
- Freeman, M. (2014). *Lloyd's Introduction to Jurisprudence* (9th ed.). Thomson Reuters.
- Hadi, F., & Ristawati, R. (2020). Pemindahan Ibu Kota Indonesia dan Kekuasaan Presiden dalam Perspektif Konstitusi. *Jurnal Konstitusi*, 17(3), 530–557. <https://doi.org/https://doi.org/10.31078/jk1734>
- Harsono, B. (2018). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Universitas Trisakti.
- Haryadi, M. (2019, April 30). Jonggol Nyaris Jadi Ibu Kota RI di Era Ode Baru, Kenapa Akhirnya Batal? Padahal Sudah Ada Keppres. *Tribunnews*.
- Herdiana, D. (2022). Pemindahan Ibukota Negara: Upaya Pemerataan Pembangunan ataukah Mewujudkan Tata Pemerintahan yang Baik. *Jurnal Transformative*, 8(1), 1–30.
- Hochstein, A. (2020). The Harrod-Domar Model, the Money Market and the Elasticity of the Investment Demand Curve. In *International Advances in Economic Research* (Vol. 26, Issue 2, pp. 197–198). <https://doi.org/10.1007/s11294-020-09784-2>
- Hutagalung, A. S., & Sitorus, O. (2011). *Seputar Hak Pengelolaan* (1st ed.). STPN Press.
- Javier, W. M. T. (2023, May 15). *Sekilas Mengenai Rencana Pembangunan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara*. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan.
- Librianto, D., Djumeno, L. D., & Fauzi, F. (2023). Granting of The Right of Building Over The Right of Management: Alternative Land Settlement For Retired Indonesia Navy Army In Pangkalan Jati Plot. *Jurnal Hukum To-Ra*, 9(2), 201–211. <https://doi.org/https://doi.org/10.55809/tora.v9i2.219>
- Novelino, A. (2019, April 29). Sejarah Pemindahan Ibu Kota Sejak Era Hindia Belanda. *CNN Indonesia*.
- Nugrohosudin, E. (2022). Kedudukan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022. *Jurnal Legislatif*, 5(2), 79–90. <https://doi.org/doi.org/10.20956/jl.v5i2.21002>
- Nurahmani, A., & Sihombing, P. (2022). Kajian Kebijakan Pembatasan Pengalihan Hak Atas Tanah di Ibu Kota Nusantara. *Majalah Hukum Nasional*, 52(1), 27–46. <https://doi.org/doi.org/10.33331/mhn.v52i1.181>
- Panjaitan, H. A. M., Mulatsih, S., & Rindayati, W. (2020). Analisis Dampak Pembangunan Infrastruktur Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Inklusif Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Pembangunan*, 8(1), 43–61. <https://doi.org/10.29244/jekp.v8i1.29898>
- Parlindungan, A. P. (1989). *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA* (1st ed.). Mandar Maju.

Peraturan Pemerintah Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PP Nomor 18 Tahun 2023. LN Nomor 28 Tahun 2021, TLN Nomor 6630.

Peraturan Pemerintah Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara. PP Nomor 12 Tahun 2023. LN Nomor 37 Tahun 2023, TLN Nomor 6854.

Ratnapala, S. (2017). Jurisprudence, Third edition. In *Jurisprudence, Third Edition*. <https://doi.org/10.1017/9781316716960>

Schatz, E. (2003). When capital cities move: The political geography of nation and state building. *Working Paper of the Helen Kellogg Institute for International Studies*, 303.

Shimamura, T., & Mizunoya, T. (2020). Sustainability prediction model for capital city relocation in Indonesia based on inclusive wealth and system dynamics. *Sustainability (Switzerland)*, 12(10). <https://doi.org/10.3390/su12104336>

Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam Pespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Penerbit Kompas.

Theberge, L. J. (1980). Law and Economic Development. *Denver Journal of International Law & Policy*, 9(2), 231–238.

Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU Nomor 5 Tahun 1960. LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043.

Undang-undang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. UU Nomor 6 Tahun 2023. LN Nomor 41 Tahun 2023, TLN Nomor 6856.

Wibowo, T. A. A. (2022). Politik Hukum Desain Otonomi Khusus Ibu Kota Nusantara. *Staatsrecht: Jurnal Hukum Kenegaraan Dan Politik Islam*, 2(2), 213–226. <https://doi.org/10.14421/staatsrecht.v2i2.2810>

Zaini, Z. D. (2011). Implementasi Pendekatan Yuridis Normatif dan Pendekatan Normatif Sosiologis dalam Penelitian Ilmu Hukum. *Pranata Hukum*, 6(2), 117–132. <https://doi.org/http://jurnal.uubl.ac.id/index.php/PH/article/view/159>