

ANALISIS HUKUM TERHADAP PEMBERIAN HGB DALAM PEMBANGUNAN IBU KOTA NUSANTARA BERDASARKAN PASAL 9 AYAT (2) HURUF B PERATURAN PRESIDEN NOMOR 75 TAHUN 2024 TENTANG PERCEPATAN PEMBANGUNAN IBU KOTA NUSANTARA

Ratih Purwasih,¹Moh. Muhibbin,² Benny K. Heriawanto³

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang

Jl. Mt. Haryono No. 193 Malang, 65144, 0341 551932, Fax: 0341-552249

Email : ratihpurwasihnd@gmail.com

ABSTRACT

Indonesian Capital City (IKN) is the new capital city that was moved from Jakarta to Kalimantan. In the development acceleration plan, the Government issued Presidential Regulation Number 75 of 2024 concerning the Acceleration of Development of Indonesian Capital City. However, Article 9 of Presidential Regulation Number 75 of 2024 concerning the Acceleration of Development of the Indonesian Capital City raises concerns, especially Article 9 Paragraph (2) letter b of Presidential Regulation Number 75 of 2024 concerning the Acceleration of Development of the Indonesian Capital City which states that the granting of Building Use Rights (HGB) to business actors in the IKN is given with a duration of up to 160 years. This period is longer than the granting of HGB based on the Agrarian Law and other Regulations such as Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Apartment Units, and Land Registration which is the basis for the granting of the latest HGB and its period is considered to have provided flexibility for investors.

Key words: Building Use Rights, Indonesian Capital City, Infrastructure Development.

ABSTRAK

Ibu Kota Nusantara (IKN) merupakan ibu kota baru yang dipindah dari Jakarta ke Kalimantan. Dalam rencana percepatan pembangunan Pemerintah menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara. Namun bunyi Pasal 9 Ayat (2) huruf b Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan pembangunan Ibu Kota Nusantara yang menyebutkan bahwa pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) kepada pelaku usaha di IKN diberikan dengan durasi hingga 160 tahun. Jangka waktu tersebut lebih lama dibandingkan dengan pemberian HGB berdasarkan Undang-Undang Agraria dan Peraturan lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menjadi landasan pemberian HGB terbaru dan jangka waktunya dianggap telah memberikan fleksibilitas kepada penanam modal.

Kata kunci : Hak Guna Bangunan, Ibu Kota Nusantara, Pembangunan Infrastruktur.

PENDAHULUAN

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Unisma

² Dosen Fakultas Hukum Unisma

³ Dosen Fakultas Hukum Unisma

Ibu Kota Nusantara (IKN) merupakan salah satu proyek besar yang diinisiasi oleh pemerintah Indonesia untuk memindahkan pusat pemerintahan dari Jakarta ke wilayah Kalimantan Timur dengan tujuan untuk pemeratakan jumlah penduduk yang berat di berat sebelah dan membangun ekonomi berkelanjutan. Pemindahan ini telah disahkan melalui Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.⁴ Dalam rangka merealisasikan pembangunan IKN penyediaan modal menjadi faktor yang sangat esensial. Pemerintah memperkirakan kebutuhan dana mencapai Rp 466 triliun yang rencananya akan didanai melalui berbagai sumber seperti Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), investasi dari pihak swasta, serta melalui skema Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU). Namun hingga saat ini realisasi investasi dari sektor swasta baru mencapai sekitar 5% dari total anggaran yang diperlukan. Kondisi ini mendorong pemerintah untuk mengambil kebijakan strategis yang salah satunya adalah pemberian jaminan hukum atas tanah untuk penanam modal di IKN melalui kebijakan Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu hingga 160 tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (2) huruf b Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara.⁵

Pada dasarnya HGB di Indonesia diberikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Regulasi tersebut adalah regulasi yang diterbitkan sebagai turunan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sekaligus sebagai peraturan terbaru yang memberikan HGB dengan jangka waktu paling lama dari regulasi sebelum-sebelumnya yaitu 80 tahun. HGB sendiri ialah hak yang memberikan izin kepada seseorang atau badan hukum untuk mendirikan serta memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik mereka sendiri dengan jangka waktu paling lama 80 tahun sebagaimana disebutkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021.⁶

Ditinjau dari lama jangka waktu HGB yang diberikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah tersebut terdapat ketidaksesuaian dengan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara yang memberikan HGB

⁴ “Ibu Kota Nusantara,” IKN, 10 Desember 2021, <https://ikn.go.id/>. 16 November 2024

⁵ Susi Setiawati, “IKN Sudah Makan Anggaran Rp 72 Triliun, Buat Apa Aja Sih?,” 10 Juni 2024, <https://www.cnbcindonesia.com/research/20240610105819-128-545193/ikn-sudah-makan-anggaran-rp-72-triliun-buat-apa-aja-sih>. 09 November 2024

⁶ Pemerintah Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah,” Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28 (2021), <http://peraturan.bpk.go.id/Details/161848/pp-no-18-tahun-2021>.

dengan jangka waktu 160 tahun, apalagi subjek yang menerima HGB dengan jangka waktu begitu lamanya adalah para pelaku usaha di IKN yang mana pelaku usaha tersebut terdiri tidak hanya dari dalam negeri namun juga luar negeri.⁷ Hal ini menimbulkan kekhawatiran karena dianggap telah melenceng dari hukum Agraria.

Namun di sisi lain kebijakan pemberian HGB dengan total jangka waktu 160 tahun tersebut bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi para investor serta meningkatkan daya tarik investasi di IKN. Mengingat pembangunan infrastruktur berskala besar seperti proyek IKN memerlukan waktu yang Panjang maka pemberian HGB dengan jangka waktu hingga 160 tahun dibuat dengan harapan mampu memberikan keuntungan yang setara dengan besarnya modal yang diinvestasikan oleh para pelaku usaha. Kebijakan ini dirancang sebagai instrumen strategis untuk mendukung pengembangan infrastruktur jangka panjang yang berkelanjutan di IKN. Namun kebijakan pemberian HGB dengan durasi hingga 160 tahun menuai sejumlah kontroversi. Salah satu alasannya adalah ketidaksesuaian dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Berdasarkan peraturan tersebut jangka waktu maksimal pemberian HGB hanya mencapai 80 tahun. Perbedaan ini menimbulkan perdebatan karena durasi yang dianggap terlalu Panjang terutama jika diberikan kepada investor asing. Kekhawatiran lainnya adalah potensi terganggunya kepentingan nasional akibat pemberian hak atas tanah yang berlangsung terlalu lama apalagi jika pemanfaatannya tidak sejalan dengan prioritas.

Dalam pembangunan IKN, peran HGB memiliki posisi yang sangat penting. Oleh karena itu rumusan masalah penelitian ini terletak pada apa urgensi pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu 160 tahun terhadap pembangunan infrastruktur dan menarik investasi asing di Ibu Kota Nusantara (IKN), serta bagaimana kesesuaian ketentuan Pasal 9 Ayat (2) huruf b Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 Tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara dengan pemberian HGB di Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

⁷ Presiden Republik Indonesia, “Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 Tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara,” Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 133 (2024), <http://peraturan.bpk.go.id/Details/291821/perpres-no-75-tahun-2024>.

PEMBAHASAN**A. Urgensi Pemberian Hak Guna Bangunan 160 Tahun di Ibu Kota Nusantara**

Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) adalah suatu upaya strategis yang diambil oleh pemerintah untuk memindahkan pusat pemerintahan dari Jakarta yang saat ini tengah menghadapi berbagai tantangan serius seperti kepadatan populasi, degradasi lingkungan, dan ketidakmerataan pembangunan antar wilayah. Pemindahan ini direncanakan dengan tujuan untuk tidak hanya mengurangi beban yang ada di Jakarta tetapi juga untuk menciptakan sebuah pusat pemerintahan yang baru yang lebih mendukung prinsip keberlanjutan serta pemerataan ekonomi di seluruh Indonesia. Pemerintah telah mengesahkan IKN dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara yang menyediakan landasan hukum yang kuat bagi implementasi proyek ini.⁸ Pembangunan IKN merupakan proyek besar yang membutuhkan dana sebesar Rp 466 triliun yang akan dibiayai melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), investasi swasta, serta kerja sama antara pemerintah dan badan usaha. Hingga 2024 pemerintah telah mengalokasikan dana sebesar Rp 39,8 triliun untuk pembangunan IKN dengan Rp 4,8 triliun di antaranya telah digunakan untuk sektor infrastruktur. Proyek pembangunan IKN ini direncanakan dilaksanakan dalam lima tahap, yakni:

- a) 2022-2024: Pembangunan Tahap 1
- b) 2025-2029: Pembangunan Tahap 2
- c) 2030-2034: Pembangunan Tahap 3
- d) 2040-2045: Pembangunan Tahap 4.⁹

Namun pada tahap awal pembangunan mayoritas pendanaan masih bergantung pada APBN.¹⁰ Sehingga dalam upaya percepatan pembangunan IKN Pemerintah menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara. Namun yang menimbulkan kekhawatiran adalah bunyi Pasal 9 ayat (2) huruf b pada regulasi ini yaitu memberikan HGB kepada pelaku usaha di IKN dengan jangka waktu 160 tahun.

HGB sendiri ialah hak untuk mendirikan bangunan diatas tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu. Pada awalnya HGB diatur dalam Undang-Undang Nomor 5

⁸ Presiden Republik Indonesia, 75.

⁹ "Ibu Kota Nusantara." 02 Desember 2024

¹⁰ Susi Setiawati, "IKN Sudah Makan Anggaran Rp 72 Triliun, Buat Apa Aja Sih?" 09 November 2024

Tahun 1960 yang dikenal sebagai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Pasal 35 ayat (1) dari Undang-Undang tersebut HGB dijelaskan sebagai hak yang diberikan untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik orang tersebut dengan batasan waktu pemberian hak paling lama selama 30 tahun. Sementara itu Pasal 35 ayat (2) mengatur bahwa pemegang hak dapat mengajukan permohonan perpanjangan waktu HGB, dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kondisi bangunan yang dimiliki dan perpanjangan tersebut dapat diberikan paling lama 20 tahun, maka berdasarkan pernyataan tersebut HGB diberikan dengan total jangka waktu 50 tahun.¹¹ Selain itu HGB juga memungkinkan hak tersebut untuk dialihkan atau beralih kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku. HGB dapat dimiliki oleh dua kategori subjek, yaitu: pertama, Warga Negara Indonesia (WNI); kedua, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah Indonesia. Apabila subjek yang tidak memenuhi kriteria tersebut ternyata memiliki HGB, maka dalam kurun waktu satu tahun hak tersebut wajib dilepaskan. Jika tidak dilakukan, hak tersebut akan secara otomatis menjadi batal demi hukum sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.¹²

Selanjutnya terbit Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah sebagai turunan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur HGB secara khusus dengan total jangka waktu yaitu 50 tahun.¹³

Kemudian pada tahun 2021 diterbitkannya peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini diterbitkan sebagai turunan dari Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Cipta Kerja dan menghapus serta memperbaharui Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 mengatur tentang hak pengelolaan (HPL) sebagai kewenangan yang diberikan kepada badan hukum untuk mengelola tanah negara, termasuk pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga seperti HGB. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan,

¹¹ Republik Indonesia, “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 (1960), 5, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>.

¹² Republik Indonesia, 5.

¹³ Pemerintah Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah,” Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 (1996), 40, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/56716/pp-no-40-tahun-1996>.

Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah HGB diberikan dengan total jangka waktu 80 tahun. Aturan ini mencerminkan pendekatan konservatif terhadap pengelolaan tanah di Indonesia.¹⁴

Namun setelah pembangunan tahap 1 hampir diselesaikan, dalam rangka mendukung percepatan IKN pada tahun 2024 diterbitkan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara. Pasal 9 ayat (2) huruf b dalam peraturan tersebut menyatakan bahwa pemberian Hak Guna Bangunan dilakukan dengan masa berlaku maksimal 80 tahun pada siklus pertama, dan dapat diperpanjang pada siklus kedua untuk periode yang sama, yaitu 80 tahun. Dengan demikian jangka waktu total yang diberikan untuk Hak Guna Bangunan bisa mencapai 160 tahun. Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara pihak yang berhak menerima Hak Guna Bangunan adalah Pelaku Usaha yang tercantum dalam perjanjian.¹⁵ Pelaku usaha yang dimaksud adalah para Penanam Modal atau Investor yang terlibat dalam investasi di IKN. Tujuan dari pemberian HGB dengan jangka waktu yang lebih lama dari dasar pemberian HGB berdasarkan Undang-undang agraria tersebut adalah untuk menarik minat investor yang ingin berinvestasi di IKN.¹⁶ Dari penjelasan ini dapat disimpulkan bahwa posisi HGB di IKN berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum bagi para investor.

Peraturan Presiden Nomor 75 tahun 2024 tentang percepatan pembangunan IKN memberikan jangka waktu HGB yang jauh lebih panjang dibandingkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah yang menjadi landasan pemberian HGB dengan di Indonesia. Dalam konteks ini pemegang Hak Pengelolaan (HPL) di IKN diberikan kewenangan yang lebih fleksibel untuk memberikan HGB dengan durasi lebih panjang kepada badan usaha seperti Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing (PT PMA). Sehingga jika dibandingkan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tampak menciptakan pengecualian terhadap ketentuan umum dengan tujuan strategis pembangunan nasional

¹⁴ Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

¹⁵ Presiden Republik Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 Tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara.

¹⁶ CNBC Indonesia, "Ini Alasan Jokowi Beri Investor IKN HGU 190 Tahun," diakses 25 November 2024, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20240716132826-4-555012/ini-alasan-jokowi-beri-investor-ikn-hgu-190-tahun>. 09 November 2024

sehingga analisis perbandingan ini dapat menilai urgensi perubahan aturan, dampaknya pada kepastian hukum, dan relevansinya bagi kepentingan investasi jangka panjang di IKN.

Pemberian HGB di IKN menimbulkan kekhawatiran dari banyak pihak karena terlampau lama dibandingkan dengan Undang-undang agraria yang memberikan HGB paling lama yaitu 80 tahun. Namun menurut Presiden Republik Indonesia yaitu Joko Widodo, urgensi pemberian HGB yang jauh dibandingkan Undang-undang agraria tersebut adalah dengan tujuan untuk menarik investor di IKN.¹⁷ Padahal jauh sebelum pemindahan IKN sebelumnya juga telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang dibuat secara khusus untuk memberikan fasilitas kemudahan dan kepastian hukum bagi penanam modal di Indonesia baik penanaman modal dalam negeri maupun luar negeri. Undang-undang ini memberikan berbagai macam fasilitas dan kesetaraan kepada investor, serta juga memberikan fasilitas hak atas tanah seperti HGB sebagai jaminan kepastian hukum untuk investor. Namun pemberian HGB berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal pun diberikan dengan jangka waktu berdasarkan jangka waktu HGB yang diatur dalam Undang-undang agraria.¹⁸

Urgensi pemberian HGB dengan jangka waktu 160 tahun untuk menunjang pembangunan IKN dan investasi jangka Panjang di IKN dapat dilihat dari berbagai hal seperti berikut yaitu: Setiap proyek pembangunan terutama yang melibatkan infrastruktur besar seperti proyek IKN tentunya memerlukan investasi modal yang besar. Namun perlu diperhatikan bahwa setiap aktivitas penanaman modal selalu mengandung potensi risiko yang bisa berdampak pada penurunan atau bahkan kehilangan nilai modal yang telah ditanamkan. Oleh karena itu sebelum para investor memutuskan untuk menanamkan modal mereka cenderung sangat memperhatikan berbagai faktor yang terkait mulai dari kepastian hukum hingga adanya insentif. Hal ini bertujuan agar kegiatan investasi yang dilakukan tidak hanya dapat memberikan keuntungan yang optimal tetapi juga dapat mengurangi potensi kerugian yang mungkin terjadi.¹⁹

Investor pada umumnya menaruh perhatian besar terhadap stabilitas politik dan ekonomi suatu negara, selain itu aspek hukum memegang peran signifikan dalam menciptakan daya tarik investasi terutama ketika tujuan utamanya adalah memperoleh

¹⁷ CNBC Indonesia. 09 November 2024

¹⁸ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, 25.

¹⁹ Irmawaty Ambo, "PERANAN INVESTASI DALAM MENUNJANG PEMBANGUNAN PEREKONOMIAN DI INDONESIA," *Maleo Law Jurnal* Vol. 2 No. 2 (Oktober 2018): 104–14, <https://doi.org/10.56338/mlj.v2i2.768>. Hal 108

sumber pendanaan dalam jumlah besar. Salah satu strategi untuk mencapainya adalah dengan memberlakukan kebijakan investasi yang mendukung kemudahan berusaha dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi investor asing yang ingin menanamkan modal mereka. Keberadaan regulasi yang jelas, terstruktur, dan komprehensif sebagai dasar hukum bagi investor asing menjadi sangat esensial. Hal ini tidak hanya menawarkan perlindungan hukum bagi para investor tetapi juga memberikan nilai tambah berupa daya tarik yang mampu mendorong peningkatan arus investasi dari para pemilik modal. Penting untuk dipahami bahwa jaminan kepastian hukum menjadi aspek yang sangat diperhatikan dalam aktivitas investasi baik bagi investor domestik maupun asing, hal ini disebabkan oleh adanya kepentingan serta tujuan tertentu yang ingin dicapai oleh investor asing ketika menanamkan modalnya di suatu negara. Dalam rangka melindungi serta mewujudkan kepentingan dan tujuan tersebut, keberadaan instrumen hukum berfungsi sebagai landasan yang menjadi acuan utama dalam mencapainya.²⁰

Sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang mengatur pertanahan di Indonesia sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa pemberian HGB dengan total jangka waktu 160 tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara terlihat tidak selaras dengan kebijakan mengenai jangka waktu pemberian hak atas tanah menurut hukum agraria nasional. Menurut Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) yaitu Thomas Lembong memperkirakan bahwa biaya yang diperlukan untuk pemindahan ibu kota dari Jakarta ke luar Pulau Jawa mencapai sekitar Rp 466 triliun atau setara dengan USD 33 miliar. Proses pembangunan Ibu Kota Nusantara direncanakan dimulai pada tahun 2022 dan ditargetkan selesai pada 2045. Oleh karena itu seluruh tahapan pembangunan harus dilaksanakan dengan efisien dan sesuai jadwal, karena apabila melebihi waktu yang direncanakan maka proyek ini berpotensi dicap sebagai proyek mangkrak. Sumber pembiayaan untuk pemindahan ibu kota dirancang melalui beberapa mekanisme yaitu Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), skema Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU), kontribusi Badan Usaha Milik Negara (BUMN), serta investasi murni dari sektor swasta. Namun hingga kini sebagian besar pembiayaan pembangunan Ibu Kota Nusantara masih bergantung pada APBN, di mana proporsi dana APBN untuk proyek ini hanya mencakup 20 persen dari

²⁰ Adrian Wahyu Ramadhan, Gelza Sectine Putri, dan Dianita Hani Putri, “Hak Atas Tanah Sebagai Sarana Dalam Penanaman Modal,” *Fakultas Hukum, Universitas Airlangga* Vol. 8 No. 1 (Juni 2021): 149–65. Hal 158

total anggaran sebesar Rp 466,9 triliun. Dengan kata lain alokasi APBN untuk pembangunan IKN hanya sekitar Rp 90,4 triliun dari keseluruhan anggaran yang dibutuhkan.²¹

Mengingat besarnya kebutuhan anggaran yang diperlukan, kontribusi dari para investor menjadi elemen yang sangat krusial dalam mewujudkan pembangunan tersebut. Pendanaan pembangunan IKN tidak mungkin sepenuhnya bergantung pada APBN. Maka dari itu sebagaimana disampaikan oleh Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) bahwa; kondisi ini menjadi peluang besar bagi para investor untuk turut andil dalam pembangunan ibu kota baru yang menjadi proyek strategis nasional.²² Oleh sebab itu sebagai bentuk fasilitas sekaligus jaminan yang diberikan kepada investor kebijakan pemberian HGB dengan total jangka waktu yaitu 160 tahun tersebut dianggap sebagai terobosan baru yang bertujuan untuk meningkatkan daya tarik investasi yang menjadi pilar pembangunan IKN.

B. Kesesuaian Pasal 9 Ayat (2) huruf b Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Namun pemberian HGB dengan durasi yang sangat panjang tersebut menuai pro dan kontra mengingat durasi tersebut jauh melampaui ketentuan hukum agraria dan peraturan yang berlaku mengenai hak atas tanah sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, serta Undang-Undang Penanaman Modal yang dirancang khusus untuk memberikan kepastian hukum kepada para investor. Kesesuaian kebijakan pemberian HGB dengan jangka waktu 160 tahun berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara tersebut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 diatur mengenai ketentuan jangka waktu untuk pemberian Hak Guna Bangunan sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan memiliki jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, yang kemudian dapat diperpanjang untuk jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun, serta dapat diperbarui dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

²¹ Djuni Prihatin, Susi Daryanti, dan Rezaldi Alief Pramadha, ed., *Aplikasi Teori Perencanaan: Dari Konsep Ke Realita*, Cetakan pertama (Seminar Hasil Penelitian Kebahasaan, Tembalang, Semarang, Jawa Tengah: Buana Grafika, 2019). Hal 209-210

²² Djuni Prihatin, Susi Daryanti, dan Rezaldi Alief Pramadha. 209-210

2. Sementara itu, pada Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut mengatur bahwa Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas Tanah Hak Milik memiliki jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui melalui akta pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak milik.²³

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas terdapat ketidaksesuaian yang signifikan antara ketentuan mengenai jangka waktu pemberian HGB berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara dengan regulasi yang mengatur HGB menurut hukum agraria yang berlaku di Indonesia yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Sebelum melangkah lebih jauh perlu dipahami bahwa dalam hukum agraria pemberian hak atas tanah umumnya dibatasi dengan jangka waktu yang maksimal 80 tahun. Pembatasan ini dimaksudkan untuk menjamin bahwa tanah digunakan sesuai dengan tujuan sosial sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mana regulasi tersebut adalah regulasi tertua yang menjadi landasan pemberian hak atas tanah di Indonesia sebelum terbit regulasi-regulasi turunannya yang mengatur HGB secara khusus saat ini seperti yang telah diuraikan sebelumnya. Tujuan pembatasan pemberian hak atas tanah antara lain adalah berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Dari penjelasannya kita dapat mengetahui bahwa pasal tersebut bermaksud untuk mengakhiri dan mencegah tertumpuknya tanah di tangan golongan-golongan dan orang-orang tertentu saja. Pasal tersebut menegaskan dilarangnya apa yang disebut “*groot groundbezit*”. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas dapat merugikan kepentingan umum.²⁴

Selain itu pembatasan jangka waktu hak atas tanah ini sejalan dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²⁵ Lebih lanjut kebijakan pemberian HGB dengan jangka waktu 160 tahun di Ibu Kota Nusantara juga dinilai bertentangan dengan beberapa asas yang terkandung dalam Undang-

²³ Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi: Cetakan Ke-12 (Jakarta: Djambatan, 2008).

²⁵ Boedi Harsono. Hal 368

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di antaranya adalah:

- a) Asas Kebangsaan: Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air bagi rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa. Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam di dalamnya, merupakan milik negara dan bagian dari kekayaan nasional yang harus dikelola untuk kepentingan seluruh rakyat Indonesia.
- b) Hubungan Abadi antara Bangsa Indonesia dengan Bumi, Air, dan Ruang Angkasa: Undang-Undang ini juga menegaskan bahwa hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa adalah hubungan yang bersifat abadi, yang menunjukkan bahwa pengelolaan tanah tidak semestinya tergantung pada jangka waktu yang sangat panjang seperti yang tercantum dalam Peraturan Presiden yang baru
- c) Asas hak menguasai negara: Hak negara untuk menguasai yang diatur dalam Pasal ini memberi kewenangan kepada negara untuk:
 - 1) Mengatur, mengelola, dan mengawasi peruntukan, penggunaan, pemeliharaan, serta pemanfaatan bumi, air, dan ruang angkasa.
 - 2) Menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara individu atau badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
 - 3) Menentukan ketentuan hukum yang berlaku dalam hubungan antara individu dengan perbuatan hukum yang menyangkut bumi, air, dan ruang angkasa. Serta Pelaksanaan hak menguasai negara atas sumber daya alam tersebut dapat diserahkan kepada daerah-daerah otonom atau masyarakat hukum adat, sejauh hal ini dianggap perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Semua hal tersebut harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d) Asas fungsi sosial: Setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial yang tidak dapat dipisahkan. Artinya pemanfaatan tanah harus mendukung kesejahteraan masyarakat secara umum bukan hanya untuk kepentingan pribadi atau kelompok tertentu.
- e) Asas *lendform*: Asas *lendform* yang tercantum dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa untuk menjaga kepentingan umum, penguasaan dan kepemilikan tanah yang melebihi batas yang wajar tidak diperbolehkan. Hal ini bertujuan agar penggunaan tanah dapat memberikan manfaat yang lebih luas bagi masyarakat dan negara. Selain itu pemberian HGB dengan jangka waktu 160 tahun di IKN juga dianggap bertentangan dengan asas Landreform yang berarti pembatasan kepemilikan dan

penguasaan tanah agar tidak merugikan kepentingan umum yang mengharuskan agar tanah tidak dikuasai atau dimiliki melebihi batas yang wajar yang termaktub dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.²⁶

Menurut Gustav Radbruch pengadaan tanah yang ideal adalah yang diberlakukan untuk kepentingan umum. Gustav Radbruch dalam teori hukumnya menekankan bahwa pembangunan nasional harus mengutamakan kepentingan umum dan berlandaskan pada tiga prinsip hukum utama, yaitu prinsip keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.²⁷

Menurut Pasal 10 huruf (n) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum; tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk berbagai tujuan pembangunan termasuk untuk membangun kantor pemerintah, pemerintahan daerah, atau desa.²⁸ Seiring dengan ketentuan dalam Undang-undang tersebut maka pembangunan IKN seharusnya dapat dikategorikan sebagai bagian dari pembangunan untuk kepentingan umum yang seharusnya lebih mengutamakan kepentingan masyarakat dalam merancang strategi pembangunannya.

Berdasarkan penelitian ini dapat disimpulkan bahwa terdapat ketidaksesuaian antara ketentuan Pasal 9 ayat (2) huruf b dalam Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Ketidaksesuaian ini menunjukkan adanya ketidakselarasan dalam pengaturan hak atas tanah untuk kepentingan pembangunan yang dapat menimbulkan tantangan dalam implementasi kebijakan tersebut. Selain itu pemberian HGB dengan total jangka waktu 160 tahun juga dianggap tidak sepenuhnya sejalan dengan prinsip-prinsip dasar agraria yang menekankan pada pengaturan tanah yang lebih adil dan berkelanjutan

KESIMPULAN

²⁶ Bakhrul Amal, *Pengantar Hukum Tanah Nasional: Sejarah, Politik, dan Perkembangannya*, Cetakan 1 (Yogyakarta: Penerbit Thafa Media Yogyakarta, 2017). Hal 60

²⁷ Warsito Kasim, "PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM," *At-Tanwir Law Review* 1, no. 2 (29 Agustus 2021): 155, <https://doi.org/10.31314/atlarev.v1i2.2354>. Hal 166

²⁸ Republik Indonesia, "Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum," Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22 (2012), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/39012>.

Ibu Kota Nusantara (IKN) merupakan ibu kota negara baru yang berlokasi di Kalimantan. Pemindahan ibu kota dari Jakarta ke Kalimantan dilakukan dengan tujuan untuk pemeratakan jumlah penduduk dan ekonomi. Dalam rangka mempercepat pembangunan pemerintah memberikan berbagai insentif kepada investor yang mana melalui pemberian hak atas tanah salah satunya berupa HGB dengan masa berlaku 160 tahun yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara. pemberian HGB selama 160 tahun bertujuan untuk menarik minat investor guna mendukung percepatan pembangunan infrastruktur di kawasan IKN. Hak atas tanah yang salah satunya HGB merupakan insentif utama yang diinginkan investor karena memberikan kepastian hukum dalam menjalankan usaha mereka. Durasi yang panjang dari HGB tersebut dianggap dapat membangun kepercayaan investor dan dianggap wajar mengingat keberadaan investor adalah salah satu pokok penting untuk mempercepat pembangunan IKN, apalagi pembangunan infrastruktur besar seperti IKN membutuhkan waktu lama.

Namun terdapat ketidaksesuaian pemberian HGB dengan durasi 160 tahun yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang mengatur HGB dengan jangka waktu 80 tahun. HGB di IKN ini dinilai terlalu lama karena tidak sejalan dengan jangka waktu pemberian HGB yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Selain itu Ketentuan HGB dengan jangka waktu 160 tahun tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip agraria yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Jangka waktu pemberian HGB selama 160 tahun dianggap terlalu lama karena Pemberian HGB berdasarkan undang-undang agraria juga telah memberikan fleksibilitas kepada investor melalui pembaharuan regulasi yaitu dari 50 tahun menjadi 80 tahun yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Dengan demikian kebijakan pemberian HGB selama 160 tahun di IKN seakan lebih difokuskan untuk menarik investasi asing namun mengabaikan prinsip dasar penguasaan tanah oleh negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk itu diperlukan penyesuaian dalam regulasi yang ada guna memastikan bahwa kepentingan nasional tetap terlindungi serta keseimbangan antara kebutuhan investasi dan perlindungan terhadap tanah negara dapat tercapai.

SARAN

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan dalam penelitian ini, beberapa rekomendasi yang dapat diberikan antara lain adalah Perlu mempertimbangkan untuk melakukan evaluasi terhadap kebijakan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) dengan durasi hingga 160 tahun. Hal ini penting untuk memastikan kebijakan tersebut tetap berlandaskan pada prinsip keadilan sosial dan fungsi sosial tanah, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Evaluasi terhadap durasi panjang HGB perlu dilakukan agar tidak mengurangi kedaulatan negara dalam pengelolaan tanah dalam jangka panjang, yang merupakan hak negara sesuai dengan konstitusi.

Terhadap Masyarakat Lokal Seiring dengan pemberian HGB jangka panjang, perlu adanya pengaturan yang lebih tegas mengenai perlindungan terhadap hak-hak masyarakat lokal dan adat yang berada di sekitar kawasan IKN. Hal ini sangat penting untuk mencegah potensi marginalisasi yang dapat terjadi akibat dominasi kepentingan ekonomi dan investasi asing. Oleh karena itu perlu diadakan mekanisme yang memastikan masyarakat lokal tetap memperoleh manfaat yang adil dari proyek pembangunan besar tersebut.

Perlunya menciptakan kesinambungan antara kebijakan percepatan pembangunan dan pelestarian prinsip-prinsip hukum agraria nasional perlu dilakukan upaya harmonisasi antara Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 dengan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Harmonisasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa kebijakan pembangunan IKN tetap menghormati hak-hak agraria yang berlaku di Indonesia serta menjaga keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan pelestarian tanah sebagai aset negara.

Serta Implementasi kebijakan pemberian HGB di IKN harus dilaksanakan dengan pengawasan yang ketat dan sistematis untuk mencegah potensi penyalahgunaan kewenangan serta memastikan kepatuhan terhadap regulasi yang ada.

DAFTAR PUSTAKA**Peraturan Perundang-Undangan**

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 (1960).

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67 (2008).

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum, Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22 (2012).

Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah, Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 (1996).

Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28 (2021).

Presiden Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Bidang Usaha Penanaman Modal, Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 61 (2021).

Presiden Republik Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 Tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara, Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 133 (2024).

Buku

Andrinof A. Chaniago dan M. Jehansyah Siregar. 9 Alasan dan 8 Harapan Memindahkan Ibu kota: IKN Sebagai Kota Penggerak. Edisi Pertama. Jakarta: Tim Visi Indonesia 2033, 2024.

Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Edisi Ke-12. Jakarta: Djambatan, 2008.

Buku Saku Pemindahan Ibu Kota Negara. Jakarta: Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, 21/07.

FX. Sumarja. HAK ATAS TANAH BAGI ORANG ASING Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia. Yogyakarta: STPN Press, 2015.

Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. Edisi Revisi. Jakarta: KENCANA PRENADAMEDIA GROUP, 17/01.

Jurnal

Ara Hasna Khairunnisa dan Meta Indah Budhianti. “ANALISIS PELEPASAN HAK GUNA BANGUNAN DAN KUASA EKS Koba Tin.” Reformasi Hukum Trisakti 4, no. 4 (23 Juli 2022): 782.

- Bernicia Angelica. “Analisis Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Atas Penggunaan Tanah Di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.” *Al-Makki-Mutiara: Multidisciplinary Scientific Journal* Vol.1 No.8 (18 Oktober 2023): 394.
- Nur Chamid dan Nynda Fatmawati. “ANALISIS HAK GUNA BANGUNAN YANG TIDAK BISA DIPERPANJANG KARENA PERUBAHAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH.” *HUKMY: Jurnal Hukum* Vol. 2, No. 2 (25 Desember 2022): 19.
- Bella Krisita Alviola Hidayat dan Ana Silviana. “Jangka Waktu HGB Di Atas HPL Pasca PP No 18 Tahun 2021.” *Notarius Universitas Diponegoro* Vol.16, No. 2 (2023): 10.
- Prabaswara Fardantio Nugroho Wibowo. “Kepastian dan Perlindungan Hukum Dalam Penanaman Modal di Indonesia Ditinjau dari Undang-Undang 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.” *UNES Law Review* Vol 6, No. 2 (6 Desember 2023): 4427.
- Rokilah dan Mia Mukaromah. “Pemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing.” *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 2 No. 2 (31 Desember 2018): 137–50.
- Sutrisno dan Ardhiya Juningsi. “KEPASTIAN HUKUM PEMBERIAN HAK ATAS TANAH BAGI INVESTOR ASING DALAM RANGKA PENGEMBANGAN PENANAMAN MODAL DI INDONESIA.” *LEX ET SOCIETATIS* Vol.6 No.10, no. 10 (4 Februari 2019): 30–37.
- Wibowo dan Richard Jatimulya Alam. “KONSTITUSIONALITAS PENGADAAN TANAH DI IBU KOTA NEGARA BARU BIDANG PERTANAHAN DALAM PERSPEKTIF REFORMA AGRARIA | Majalah Hukum Nasional.” *Majalah Hukum Nasional Media Pembinaan dan Pembangunan Hukum* Vol. 52 No. 1 (16 Desember 2022): 125.
- Warsito Kasim. “PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.” *At-Tanwir Law Review* 1, no. 2 (29 Agustus 2021): 155.
- Agung Sudjati Winata. “Perlindungan Investor Asing dalam Kegiatan Penanaman Modal Asing dan Implikasinya Terhadap Negara.” *AUDIKASI: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 2 No. 2 (10 Desember 2018): 136.

Internet

IKN. “Ibu Kota Nusantara,” 10 Desember 2021. <https://ikn.go.id>