

**DISHARMONI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
TERKAIT HAK GUNA USAHA (HGU) DAN HAK GUNA BANGUNAN  
(HGB) DI IBU KOTA NUSANTARA**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-  
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM  
ILMU HUKUM**

**OLEH**

**RAIHANAH HUSNA SRISANTOSA**

**21103040162**

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
PEMBIMBING  
NURAINUN MANGUNSONG, S.H., M.Hum.  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2025**

## ABSTRAK

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU IKN) sebagai dasar pembangunan Ibu Kota Nusantara. Dalam menghadapi pembangunan ibu kota baru, modal menjadi aspek yang penting dan sangat diperlukan. Pemerintah dengan gencar memberikan kemudahan-kemudahan yang bertujuan untuk dapat menarik minat investor salah satunya dengan pemberian HGU dan HGB yang berjangka waktu sangat panjang. Secara hukum, Indonesia memiliki sebuah perundang-undangan khusus yang mengatur tentang pertanahan, yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ada disharmoni atau ketidakselarasan dalam pengaturan jangka waktu HGB dan HGU di Ibu Kota Nusantara dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Ketentuan yang mengatur pemberian hak atas tanah dengan jangka waktu yang mencapai hingga satu abad. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa kedudukan UU IKN yang menyimpangi UUPA dan mengukur validitas dari UU IKN terhadap penyimpangan tersebut berdasarkan sistem peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) dan merupakan penelitian hukum yang bersifat normatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan komparatif (*comparative approach*). Adapun penelitian ini bersumber dari peraturan perundang-undangan sebagai bahan primer, serta literatur seperti buku, jurnal, artikel, dan karya ilmiah lainnya sebagai bahan hukum sekunder. Analisis data menggunakan metode kualitatif deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan UU IKN terhadap UUPA yaitu UUPA diposisikan sebagai undang-undang pokok atau undang-undang payung, sehingga memiliki kekuatan hukum lebih tinggi dibandingkan dengan undang-undang lain. Dengan demikian, dalam mengatur tentang ibu kota negara harus tetap memperhatikan prinsip-prinsip agraria yang diatur dalam UUPA. Kedudukan UU IKN yang secara substansi mengatur HGU dan HGB yang menyimpangi UUPA apabila didasarkan pada *asas lex specialis derogat legi generali*, karena UU IKN tergolong peraturan yang diberikan mandat khusus dan kewenangan otonomi khusus, yang menurut pandangan kategori peraturan perundang-undangan Jimly Asshiddiqie peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus karena kekhususan wilayah berlakunya, serta faktor ekonomi investasi guna mendukung proses pembangunan di IKN. Walaupun pemberian HGU dan HGB yang berjangka waktu panjang tersebut bisa pula berpotensi menimbulkan berbagai dampak negatif.

**Kata Kunci:** Disharmoni, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth,  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
di- Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi:

Nama	:	Raihanah Husna Srisantosa
NIM	:	21103040162
Judul	:	Disharmoni Peraturan Perundang-undangan Terkait Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) di Ibu Kota Nusantara

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami menganggap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatian kami ucapan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 6 Februari 2025

Pembimbing,

  
Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum  
NIP. 19751010 200501 2 005

## HALAMAN PENGESAHAN



### KEMENTERIAN AGAMA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-327/Un.02/DS/PP.00.9/03/2025

Tugas Akhir dengan judul : DISHARMONI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT HAK GUNA USAHA (HGU) DAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DI IBU KOTA NUSANTARA

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : RAIHANAH HUSNA SRISANTOSA  
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040162  
Telah diujikan pada : Selasa, 04 Maret 2025  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

#### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang  
Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 67d17033cb896



Pengaji I  
Dr. Hj. Siti Fatimah, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 67d12159e0b0e



Pengaji II  
Syaifullahil Maslul, M.H.  
SIGNED

Valid ID: 67cf95b93e3f6



Yogyakarta, 04 Maret 2025  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 67da7a9b736b3

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Raihanah Husna Srisantosa

NIM : 21103040162

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi saya yang berjudul Disharmoni Peraturan Perundang-undangan Terkait Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) di Ibu Kota Nusantara adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian-bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai acuan. Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Yogyakarta, 6 Februari 2025

Yang menyatakan,



Raihanah Husna Srisantosa  
NIM. 21103040162

## MOTTO

مَنْ جَدَ وَجَدَ

*Man Jadda Wajada*

Barang siapa bersungguh-sungguh, maka ia akan berhasil



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## PERSEMBAHAN

Sebagai wujud tanda bakti dan rasa terima kasih penyusun, skripsi ini dipersembahkan kepada kedua orang tua penyusun, Bapak Drs. Agus Santosa, M.A. dan Ibu Sri Rukmini, S.Sos. yang senantiasa memberikan dukungan baik moral maupun material, mendidik, membimbing, dan selalu memberikan kasih sayang yang tulus, serta mendoakan dalam setiap langkah penyusun. Terima kasih untuk selalu berada di sisi penyusun dan menjadi alasan bagi penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini hingga memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Skripsi ini juga dipersembahkan kepada keluarga besar penyusun, Simbah Projo, Mas Yamabrata, Mas Umar dan Mbak Kurniasih, Mas Khalid, Mas Ramzy dan Mbak Yoestania serta ponakan terkasih Atharrazka yang tidak pernah berhenti mendoakan, memotivasi serta memberikan dukungan baik moral maupun material.



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ

وَعَلَىٰ أَهْلِهِ وَصَاحْبِهِ أَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul Disharmoni Peraturan Perundang-Undangan Terkait Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) di Ibu Kota Nusantara, tanpa suatu hambatan dan kendala yang berarti. Tidak lupa sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW kepada keluarganya, sahabatnya, para tabi'in, tabiut tabiahum, kepada kita semua, serta kepada seluruh umatnya hingga akhir zaman yang menjadikan sebagai uswatun hasanah.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi sebagian dari syarat-syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Dalam menyelesaikan skripsi ini penyusun telah berusaha dengan sebaik-baiknya. Meskipun demikian, penyusun menyadari akan segala kekurangan yang ada dan penyusun berharap adanya kritik, saran dan usulan yang membangun dari para pembaca. Penyusun menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak lepas dari peran beberapa pihak yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, motivasi, dukungan serta doa. Oleh karena itu, dengan segala ketulusan hati, penyusun ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

2. Prof. Dr. H. Ali Sodiqin, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dan Dosen Pembimbing Skripsi (DPS) yang selalu memberikan arahan dan masukan serta dengan ikhlas meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing penyusun dalam mengerjakan skripsi ini.
4. Farrah Syamala Rosyda, M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., MA. Selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan dan dukungan kepada penyusun.
6. Seluruh staff pengajar atau dosen di lingkungan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, khususnya Program Studi Ilmu Hukum yang telah membekali ilmu, sehingga penyusun dapat menyelesaikan studinya.
7. Seluruh staff tata usaha di lingkungan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah membantu dan memberikan kemudahan sehingga skripsi ini terselesaikan.
8. Kedua orang tua yang sangat penyusun sayangi, Bapak Drs. Agus Santosa, M.A. dan Ibu Sri Rukmini, S.Sos. yang senantiasa memberikan doa, dukungan, dan kasih sayang tanpa henti.

9. Keluarga penyusun, Simbah Projo, Mas Yamabrata, Mas Umar dan Mbak Kurniasih, Mas Khalid, Mas Ramzy dan Mbak Yoestania yang tidak pernah berhenti mendoakan, mendukung dan memotivasi.
10. Sahabat-sahabat penyusun Novalya, Andhini, dan Lisna atas kebersamaan, dukungan, dan motivasi yang diberikan.
11. Teman-teman KKN 114 kelompok 93 Dusun Klepu, Kalurahan Giriasih, Kapanewon Purwosari, Kabupaten Gunungkidul yang telah memberikan pengalaman berharga.
12. Rekan-rekan Program Studi Ilmu Hukum Angkatan 2021, atas kebersamaan dan semangat dalam menempuh perjalanan akademik ini.
13. Para pihak yang tidak bisa penyusun sebutkan satu persatu, yang juga memberikan dukungan serta doa.

Semoga apa yang telah mereka berikan kepada penyusun dapat menjadi amal ibadah dan mendapatkan balasan yang bermanfaat dari Allah SWT. Penyusun berharap semoga karya ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan kedepannya terkhusus bidang hukum tata negara, serta memberikan manfaat bagi pembaca. Aamiin ya Rabbal 'Alamin.

Yogyakarta, 6 Februari 2025

Penyusun,



Raihanah Husna Srisantosa  
21103040162

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
D. Telaah Pustaka .....	6
E. Kerangka Teoritik.....	10
F. Metode Penelitian .....	16
G. Sistematika Pembahasan.....	18
<b>BAB II TINJAUAN TEORI HUKUM PEMBANGUNAN, TEORI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DAN TEORI PENGUASAAN HAK ATAS TANAH .....</b>	<b>20</b>
A. Teori Hukum Pembangunan.....	20
B. Teori Peraturan Perundang-undangan .....	23
1. Teori Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.....	23
2. Teori Hierarki Peraturan Perundang-undangan .....	31

C. Teori Penguasaan Hak Atas Tanah .....	36
<b>BAB III KAJIAN YURIDIS PENGATURAN PERTANAHAN TERKAIT HAK GUNA USAHA (HGU) DAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB)....</b>	<b>40</b>
A. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.....	40
B. Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang .....	45
C. Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.....	48
<b>BAB IV ANALISIS KEDUDUKAN DAN VALIDITAS UU IKN YANG SECARA SUBSTANSI MENGATUR HGU DAN HGB YANG MENYIMPANGI UUPA .....</b>	<b>53</b>
A. Kedudukan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 (UU IKN) terhadap Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA.....	53
B. Validitas UU IKN Yang Secara Substansi Mengatur HGU Dan HGB Yang Menyimpangi UUPA Berdasarkan Sistem Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia .....	59
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>71</b>
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran .....	72
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>74</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Dengan berbagai dinamika sosial, politik dan hukum akhirnya pemerintah resmi memutuskan perpindahan ibu kota negara dari DKI Jakarta ke Provinsi Kalimantan Timur dengan ditetapkannya Undang-undang Nomor 3 tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara oleh DPR RI pada tanggal 18 Januari 2022. Ibu kota baru secara geografis terletak di bagian tengah wilayah Indonesia sehingga diharapkan dapat membawa ke arah pembangunan yang merata di seluruh Indonesia. Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara guna menindaklanjuti undang-undang tersebut. PP Nomor 12 Tahun 2023 ditetapkan dengan tujuan memberikan kepastian, kesempatan, dan partisipasi atau keterlibatan yang lebih besar bagi pelaku usaha, yang dimana dapat mempercepat pembangunan di Ibu Kota Nusantara.

Dari 270 calon pengusaha, baru ada 10 investor yang telah resmi mengumumkan untuk berinvestasi di IKN. Karena minimnya ketertarikan investor, maka pemerintah melakukan langkah yaitu merivisi Undang-undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang IKN.<sup>1</sup> Pengesahan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara juga dilatarbelakangi oleh tuntutan terhadap kepastian hukum dari investor

---

<sup>1</sup> Bernicia Angelica, "Analisis Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Atas Penggunaan Tanah di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-undang Penanaman Modal dan Peraturan Dasar Pokok Agraria)," *Mutiara Multidisciplinary Scientific Journal*, Vol. 1:8, (Okttober 2023), hlm.392.

yang terlibat dalam pendanaan guna pembangunan ibu kota baru.<sup>2</sup> Dengan harapan bahwa pelaku usaha dapat mengembangkan Ibu Kota Nusantara bukan hanya menjadi pusat pemerintahan saja, tetapi juga sebagai pusat ekonomi yang indonesia-sentris, khususnya pada penyediaan infrastuktur serta kegiatan guna merangsang pertumbuhan ekonomi, sehingga dapat menjadikan Ibu Kota Nusantara sebagai pusat dan mesin pertumbuhan perekonomian pada masa yang akan mendatang.<sup>3</sup> Hal tersebut merupakan inovasi baru dengan adanya pengaturan dengan menjadikan wilayah IKN sebagai salah satu *International Financial Center* yang menjadi pilihan utama para pemodal.<sup>4</sup>

Di sisi lain, terdapat kontroversial terhadap jangka waktu HGU dan HGB. Jangka waktu tersebut terbilang memiliki selisih yang cukup panjang dengan yang ada pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 16A ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara yang mengatur tentang jangka waktu Hak Guna Usaha (HGU) yang mencapai 95 tahun untuk siklus pertama dan dapat diberikan untuk siklus kedua dengan jangka waktu yang sama, sehingga totalnya mencapai 190 tahun. Terkait Hak Guna Bangunan (HGB) tercantum dalam Pasal

---

<sup>2</sup> Richard Jatimulya Alam Wibowo, “Konstitusional Pengadaan Tanah di Ibu Kota Negara Baru Bidang Pertanahan Dalam Perspektif Reforma Agraria,” *Majalah Hukum Nasional*, Vol. 52:1, Tahun 2022, hlm. 109.

<sup>3</sup> “PP 12/2023: Kemudahan berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di IKN,” <https://jdih.maritim.go.id/pp-122023-kemudahan-berusaha-dan-fasilitas-penanaman-modal-bagi-pelaku-usaha-di-ikn>, akses 31 Mei 2024.

<sup>4</sup> “Berikan Kemudahan dan Kepastian Berusaha di Ibu Kota Nusantara , Pemerintah Terbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023,” <https://www.bkpm.go.id/id/info/siaran-pers/berikan-kemudahan-dan-kepastian-berusaha-di-ibu-kota-nusantara-pemerintah-terbitkan-peraturan-pemerintah-nomor-12-tahun-2023>, akses 31 Mei 2024.

16 A ayat (2) yang menyatakan bahwa jangka waktu HGB 80 Tahun untuk siklus pertama dan dapat diberikan untuk siklus kedua dengan jangka waktu yang sama, sehingga totalnya mencapai 160 tahun. Sebagaimana juga diatur dalam PP No 12 Tahun 2023 Pasal 18, 19, dan 20 tentang pemberian jangka waktu HGU dan HGB.

Kebijakan ini dapat berpotensi mengurangi prinsip terhadap penguasaan tanah oleh negara, serta berpotensi dapat menimbulkan kepemilikan sumber daya yang bersifat monopoli bebas.<sup>5</sup> Hal tersebut juga menuai kritik dari berbagai kalangan, seperti Dewi Kartika selaku Sekretaris Jenderal (Sekjen) Konsorsium Pembaharuan Agraria (KPA) yang menilai pasal tersebut memberikan keistimewaan bagi investor maupun pengusaha di IKN dan berdampak negatif terhadap masyarakat hukum adat dan rakyat kecil lainnya.<sup>6</sup>

Secara hukum, Indonesia memiliki sebuah perundang-undangan khusus yang mengatur tentang pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan dari pembentukan undang-undang ini untuk mengakhiri peraturan-peraturan pemerintah pada masa kolonial Belanda yang bersifat diskriminatif dan merugikan rakyat Indonesia.<sup>7</sup> Di dalam UUPA, HGU diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Bagi perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan HGU maksimal 35 tahun. Untuk

<sup>5</sup> Rini Maisari dan Ansharullah, “Konstitusionalitas Rencana Perpanjangan Hak Guna Bangunan di Ibu Kota Nusantara,” *Proceeding Legal Symposium*, Vol.1:1, (Maret 2023), hlm. 57.

<sup>6</sup> “Ady Thea DA, “UU IKN Terbaru Dinilai Obral Tanah Melalui HGU Sampai 190 Tahun,” <https://www.hukumonline.com/berita/a/uu-ikn-terbaru-dinilai-obral-tanah-melalui-hgu-sampai-190-tahun-1t65265117a1d2a/?page=1>, akses 13 Maret 2024.

<sup>7</sup> Laila Amelia Nurjanah, “Kepastian Hukum Bagi Petani Pasir Datar Di Atas Lahan Hak Guna Bangunan Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021,” *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, Vol.2:4, Tahun 2024, hlm.3.

perpanjangan HGU paling lama 25 tahun. Hal itu tertera dalam Pasal 28 sampai Pasal 34 UUPA. Terkait HGB, UUPA juga sudah mengatur jangka waktu HGB paling lama 30 tahun dengan perpanjangan maksimal 20 tahun, tercantum dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. Dapat dilihat bahwa dalam UUPA tidak terdapat ketentuan yang mengatur pemberian hak atas tanah dengan jangka waktu yang mencapai hingga satu abad.

Dalam suatu negara hukum, regulasi berfungsi sebagai landasan formal bagi setiap tindakan, baik untuk mengawasi dinamika masyarakat maupun untuk menjalankan pemerintahan. Kenyataannya, regulasi yang ada sering kali menjadi penghambat bagi masuknya investasi atau menyebabkan kerusakan pada sumber daya alam diakibatkan konflik antar regulasi yang menciptakan ketidakpastian hukum.<sup>8</sup> Demikian juga hadirnya UU Cipta Kerja bertujuan untuk memperbaiki iklim investasi di Indonesia, yang di mana salah satu penyebab lemahnya investasi yaitu terkait masalah regulasi.<sup>9</sup> Satjipto Rahardjo menegaskan sebagai berikut: “Undang-undang dapat dibuat sebagai sarana penyelesaian konflik, tetapi sekaligus juga bisa menimbulkan konflik-konflik baru. Suatu undang-undang yang pada saat diundangkan mendapat pujian, tidak menutup kemungkinan bagi timbulnya konflik di belakang hari. Dengan demikian dapatlah dikatakan, bahwa undang-undang menyimpan potensi konflik.”<sup>10</sup> Dengan banyaknya peraturan perundang-undangan

<sup>8</sup> Zaka Firma Aditya dan Abdul Basid Fuadi, “Konseptualisasi *Omnibus Law* dalam Pemindahan Ibukota Negara (*The Omnibus Law Conceptualization In The Nation's Capital Relocation*),” *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, Vol. 15:1, (Maret 2021), hlm. 154.

<sup>9</sup> Androvaga Renandra Tetama, “Politik Hukum Pendaftaran Tanah Elektronik Pasca Undang-Undang Cipta Kerja,” *Tunas Agraria*, Vol. 6:1, (Januari 2023), hlm. 34.

<sup>10</sup> Joko Riskiyono, *Pengaruh Partisipasi dan Pengawasan Publik dalam Pembentukan Undang-undang*, Cet. Ke 2 (Jakarta: Publica Indonesia Utama, 2022), hlm 33.

yang ditetapkan oleh lembaga legislatif, maka bisa saja terjadi tumpang tindih dan tidak selaras antar peraturan perundang-undangan, baik secara vertikal maupun horizontal, atau dikenal dengan disharmoni.

Bahwa terjadinya perbedaan pemberian jangka waktu HGB dan HGU di Ibu Kota Nusantara dalam kedua peraturan tersebut membuktikan secara jelas dan nyata telah terjadi disharmoni atau ketidakselarasan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan persoalan yang sudah dipaparkan di atas, penyusun tertarik untuk meneliti tentang aturan terkait jangka waktu HGU dan HGB di Ibu kota Nusantara dengan mengkaji UU IKN dan UUPA serta dikaitkan dengan UU Cipta Kerja. Untuk mengkaji dan meneliti lebih dalam yang akan penyusun paparkan berbentuk karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul Disharmoni Peraturan Perundang-undangan Terkait Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) di Ibu Kota Nusantara.

## **B. Rumusan Masalah**

Beberapa permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kedudukan UU IKN atas UUPA?
2. Apakah penyimpangan itu sah berdasarkan sistem peraturan perundang-undangan di Indonesia?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pemaparan dari rumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan kedudukan UU IKN yang menyimpangi UUPA.
- b. Untuk mengukur validitas dari UU IKN yang menyimpangi UUPA berdasarkan sistem peraturan perundang-undangan di Indonesia.

## 2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum tata negara. Mengembangkan literatur pengetahuan tentang Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) yang ditinjau dari peraturan yang berlaku. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan literatur maupun acuan sebagai penelitian lanjutan atau penelitian yang akan mengkaji dengan penelitian yang serupa.
- b. Secara praktis, dengan adanya hasil yang diperoleh dari penelitian ini, diharapkan dapat menambah wawasan bagi penyusun khususnya, dan para pembaca pada umumnya termasuk masukan bagi pemerintah untuk melakukan harmonisasi pengaturan jangka waktu terhadap Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGU) di IKN Nusantara, sehingga tidak terjadi tumpang tindih perbedaan penerapan yang menyebabkan ketidakpastian hukum.

## D. Telaah Pustaka

Setelah dilakukan penelusuran dari berbagai literatur terkait dengan Disharmoni Peraturan Perundang-undangan Terkait Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) di Ibu Kota Nusantara. Terdapat beberapa penelitian yang

memiliki keterkaitan dengan tema, akan tetapi tidak ada yang secara spesifik sama membahas tentang tema dan substansi yang sama. Beberapa karya tersebut yang pertama adalah skripsi yang ditulis oleh Sintia Kurniawan dengan judul Disharmoni Antara Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria Atas Putusan Mahkamah Konstitusi. Penelitian ini menyimpulkan bahwa terjadinya disharmoni Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dengan Undang-Undang Pokok Agraria atas Putusan Mahkamah Konstitusi No. 21-22/PUU-V/2007 disebabkan oleh 2 (dua) faktor, pertama faktor internal yaitu terjadinya perubahan politik, sosial, dan budaya. Kedua faktor eksternal, kebutuhan untuk melakukan reformasi ekonomi. Penelitian ini memiliki perbedaan terhadap skripsi penyusun yang terletak pada aspek regulasinya. Skripsi penyusun terkait dengan disharmoni Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 yang menyimpangi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Karya kedua adalah prosiding seminar nasional yang ditulis oleh Noviana Eka Maharani dengan judul Disharmoni peraturan perundang-undangan mengenai Pemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia di Kaitkan dengan Asas Nasionalitas. Temuan penelitian ini adalah dengan adanya pengaturan pada UU CK bahwa Warga Negara Asing dapat memiliki Hak Guna Bangunan, maka pengaturan tersebut bertentangan dengan Asas Nasionalitas yang ada dalam UUPA. Berdasarkan *Asas Lex specialis derogat legi generalis* pengaturan dalam UUPA lebih diutamakan. Penelitian ini memiliki perbedaan terhadap skripsi penyusun yang terletak pada aspek regulasinya. Skripsi penyusun terkait dengan

disharmoni Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 yang menyimpangi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Karya ketiga adalah jurnal penelitian yang ditulis oleh Gunanegara dengan judul Kebijakan Negara Pada Pengaturan Hak Atas Tanah Pasca Undang-undang Cipta Kerja. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa proses rekonsepsi, amputasi, dan transplantasi konsepsi dan proposisi di undang-undang lama oleh undang-undang baru tanpa membatalkan UUPA menjadikan ada 2 (dua) undang-undang berbeda mengatur HGU, HGB, HP dan HPL yang dapat melahirkan *agrarische conflictenrecht* di tataran yuridis normatif. Ketika penelitian ini diperbandingkan dengan penelitian penyusun, terdapat perbedaan mendasar dalam aspek pembahasan, karena penyusun dalam penelitian ini fokus untuk menjelaskan kedudukan dan mengukur validitas Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 yang menyimpangi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Karya keempat adalah jurnal penelitian yang ditulis oleh Aditya Khrisna Murti, dkk dengan judul Problematika Konflik Norma Penerapan Jangka Waktu Hak Atas Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan maka didapati bahwasanya antara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara terdapat konflik norma, dimana terjadi ketidak harmonisan pemberian

jangka waktu Hak Atas Tanah, sehingga perlu harmonisasi kedua aturan tersebut. Ketika penelitian ini diperbandingkan dengan penelitian penyusun, terdapat perbedaan mendasar dalam aspek pembahasan, karena penyusun dalam penelitian ini fokus untuk menjelaskan kedudukan dan mengukur validitas Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 yang menyimpangi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Karya kelima adalah jurnal penelitian karya Endang Pandam dari dengan judul Tinjauan Yuridis Klaster Pertanahan pada Undang-undang Cipta Kerja Pasca Berlakunya Putusan Mahkamah Konstitusi 91/PUU-XVIII/2020. Hasil penelitian menunjukkan bahwa putusan Mahkamah Konstitusi No.91/PUU-XVIII/2020 menyatakan bahwa pembentukan UU Cipta Kerja bertentangan dengan UUD 1945 serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai tidak dilakukan perbaikan dalam waktu 2 (dua) tahun sejak putusan ini diucapkan, maka perlu dilakukan revisi terhadap UU Cipta Kerja khususnya bidang pertanahan agar selaras dengan UUPA. Ketika penelitian ini diperbandingkan dengan penelitian penyusun, terdapat perbedaan mendasar dalam aspek pembahasan, karena penyusun dalam penelitian ini fokus untuk menjelaskan kedudukan dan mengukur validitas Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 yang menyimpangi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Karya keenam adalah jurnal penelitian karya Ananda Filasufa Rachman & Arsin Lukman dengan judul Potensi Konflik Agraria dari lahirnya Undang-undang Cipta Kerja. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa UU Cipta kerja dapat berpotensi mengancam sektor agraria dan lingkungan hidup. UU Cipta kerja dinilai menjadi karpet merah bagi pengusaha swasta atau penanam modal asing guna

mendapatkan tanah secara murah bahkan dapat juga secara gratis, hal tersebut dapat menyengsarakan masyarakat kecil terutama petani. Penelitian ini memiliki perbedaan terhadap skripsi penyusun yang terletak pada aspek regulasinya. Skripsi penyusun terkait dengan disharmoni Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 yang menyimpangi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Karya ketujuh adalah jurnal penelitian karya Achmad Miftah Farid dengan judul Degradasi Makna Reforma Agraria dalam Undang-undang Cipta Kerja. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa permasalahan pada Undang-Undang Cipta Kerja cenderung mengubah arah pandangan Reforma Agraria yang seharusnya berprinsip keadilan sosial, tetapi pada saat ini justru mengarah pada prinsip kapitalis. Hal ini menyebabkan degradasi makna Reforma Agraria sebagaimana tertuang dalam UUPA. Penelitian ini memiliki perbedaan terhadap skripsi penyusun yang terletak pada aspek regulasinya. Skripsi penyusun terkait dengan disharmoni Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 yang menyimpangi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

#### **E. Kerangka Teoritik**

Kerangka teori adalah struktur konseptual yang digunakan sebagai basis untuk melakukan penelitian, membantu dalam menganalisis dan menjawab persoalan. Adapun teori yang akan penyusun jadikan landasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Teori Hukum Pembangunan**

Teori hukum pembangunan dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja dan dikenal dengan Madzhab UNPAD hadir dari dua aspek. Pertama, anggapan

bahwa hukum pada hakikatnya tidak mampu berperan dan bahkan cenderung menghambat perubahan dalam masyarakat. Kedua, pada kenyataannya masyarakat Indonesia kini sudah terjadi perubahan dalam pola pikir masyarakat yang kian menuju kepada masyarakat yang mengarah ke hukum yang modern.<sup>11</sup> Teori Hukum Pembangunan yang dikemukakan Mochtar Kusumaatmadja lebih fokus pada hukum yang berperan untuk mendorong dan mengarahkan pembangunan masyarakat.<sup>12</sup> Dalam teori ini ditekankan mengenai kemajuan masyarakat yang perlu menjadi fokus dalam kajian dan pemikiran hukum, termasuk dimana hukum harus bersikap responsif serta terbuka terhadap perubahan yang terjadi dalam masyarakat.<sup>13</sup> Teori tersebut merupakan salah satu teori hukum yang hadir dari keadaan masyarakat Indonesia yang majemuk berdasarkan Pancasila. Pada hakikatnya teori ini, diciptakan, tumbuh, dan berkembang oleh orang Indonesia, maka cukup relevan apabila diterapkan dalam konteks masyarakat Indonesia.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Nor Fadillah, “Tinjauan Teori Hukum Pembangunan Mochtar Kusumaatmadja dalam Undang-undang Ibu Kota Negara (IKN),” *Supremasi hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, Vol. 11:1, (Agustus 2022), hlm. 52.

<sup>12</sup> Nur Rofiif Taqiyyuddin, “Teori Hukum Pembangunan,” [https://www.researchgate.net/profile/Nur-Rofiif/publication/383661443\\_Prof\\_DR\\_MOCHTAR\\_KUSUMA\\_ATMADJA\\_SH\\_LLM\\_TEORI\\_HUKUM\\_PEMBANGUNAN/links/66d5e307b1606e24c2ae660a/Prof-DR-MOCHTAR-KUSUMA-ATMADJA-SH-LLM-TEORI-HUKUM-PEMBANGUNAN.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Nur-Rofiif/publication/383661443_Prof_DR_MOCHTAR_KUSUMA_ATMADJA_SH_LLM_TEORI_HUKUM_PEMBANGUNAN/links/66d5e307b1606e24c2ae660a/Prof-DR-MOCHTAR-KUSUMA-ATMADJA-SH-LLM-TEORI-HUKUM-PEMBANGUNAN.pdf), akses 24 Oktober 2024.

<sup>13</sup> Kriswanto, “Harmonisasi Hukum di Indonesia dalam Perspektif Teori Hukum Pembangunan,” *Istinbath: Jurnal Hukum*, Vol. 19:1, (Agustus, 2022), hlm. 46.

<sup>14</sup> Muhammad Ikhsan Kamil, “Teori Hukum Pancasila dalam Pembentukan Undang-undang 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Analisis Cluster Badan Hukum),” *Unizar Law Review*, Vol.5:1, (Juni 2022), hlm. 77.

## 2. Teori Peraturan Perundang-undangan

### a) Teori Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Teori perundang-undangan adalah sebuah peraturan tertulis yang mengandung norma hukum yang mengikat secara luas. Peraturan tersebut dibuat dan ditetapkan oleh lembaga atau pejabat negara yang mempunyai kewenangan dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>15</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan telah ditetapkan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, sebagai berikut:

1. Kejelasan tujuan;
2. Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
3. Kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
4. Dapat dilaksanakan;
5. Kedayagunaan dan kehasilgunaan;
6. Kejelasan rumusan;
7. Keterbukaan.

Asas diatas dapat juga dikategorikan sebagai asas pembentukan peraturan perundang-undangan formal. Selain asas pembentukan peraturan perundang-undangan formal, pada Pasal 6 disebutkan juga bahwa materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan asas:

1. Pengayoman;
2. Kemanusiaan;
3. Kebangsaan;
4. Kekeluargaan;
5. Kenusantaraan;
6. Bhinneka Tunggal Ika;
7. Keadilan
8. Kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
9. Ketertiban dan kepastian hukum;

---

<sup>15</sup> Michael Frans Berry, "Pembentukan Teori Peraturan Perundang-undangan," *Muhammadiyah Law Review*, Vol.2:2, (Juli 2018), hlm. 89.

## 10. Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan

Asas-asas tersebut dapat dikategorikan sebagai asas pembentukan peraturan perundang-undangan materil, di mana muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan asas-asas tersebut. Asas materi muatan sangatlah penting diperhatikan bagi setiap lembaga negara atau pejabat yang mempunyai wewenang dalam merumuskan peraturan perundang-undangan, agar peraturan yang dibentuk sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan tidak melampaui batas kewenangan yang dimiliki oleh lembaga atau pejabat tersebut. Fungsi lain dari asas materi muatan yaitu untuk mencegah terjadinya ketidaksesuaian atau tumpang tindih antara peraturan perundang-undangan yang dapat berpotensi merugikan hak-hak warga negara.

### b) Teori Hierarki Peraturan Perundang-undangan

Teori jenjang hukum (*Stufentheorie*) dikemukakan oleh Hans Kelsen. Teori tersebut dikenal dalam pembentukan suatu peraturan perundang-undangan. Menurut Hans Kelsen, norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan juga berlapis-lapis dalam suatu hierarki, yang berarti norma yang berkedudukan lebih rendah berlaku, bersumber, dan berdasar pada norma yang kedudukannya lebih tinggi, begitu seterusnya hingga pada hingga pada norma dasar (*Grundnorm*) yaitu dimana sutau norma yang sudah tidak dapat ditelusuri lebih lanjut, bersifat hipotesis dan juga fiktif.<sup>16</sup> Menurut Hans Kelsen hukum

---

<sup>16</sup> Eka N.A.M. Sihombing, “Menyoal Ketentuan Usul Pindah Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Nias Barat (*Questioning of Civil Servants Shift Appeal Provisions in Neighbourhood of Local Government of Nias Barat Regency*),” *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 16:1, Tahun 2016, hlm. 99.

merupakan sistem norma yang selalu berubah (dinamik), hukum dibentuk dan dihapus oleh lembaga atau otoritas yang mempunyai wewenang untuk membentuknya, sehingga kita tidak lagi melihat norma itu sendiri, tetapi hanya dari segi bagaimana berlakunya atau pembentukannya.<sup>17</sup> Hans Nawiasky merupakan murid dari Hans Kelsen ia menyempurnakan *Teori Stufenbau*. Teori Nawiasky dikenal dengan dengan *theorie von stufenbau der rechtsordnung*. Dalam teori tersebut terdapat susunan norma sebagai berikut:

- a. Norma fundamental negara (*Staatsfundamentalnorm*);
- b. Aturan dasar negara (*staatsgrundgesetz*);
- c. Undang-undang formal (*formell gesetz*); dan
- d. Peraturan pelaksanaan dan peraturan otonom (*verordnung en autonome satzung*).<sup>18</sup>

Dalam struktur norma hukum Indonesia, dapat dilihat adanya keselarasan antara susunan norma hukum di Indonesia dengan teori hierarki yang dikemukakan oleh Hans Kelsen dan Hans Nawiasky. Hal ini sangat bermanfaat untuk memahami secara teoritis konsep ideal tentang susunan norma hukum yang baik, guna mencegah terjadinya disharmoni dalam peraturan perundangan.

c) Teori Hak Penguasaan Atas Tanah

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menetapkan, bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk

---

<sup>17</sup> Wahyu Prianto, “Analisis Hierarki Perundang-undangan Berdasarkan Teori Norma Hukum Oleh Hans Kelsen dan Hans Nawiasky,” *Jurnal Ilmiah Sosial dan Pendidikan*, Vol. 2:1, (Januari 2024), hlm. 15.

<sup>18</sup> Nita Ariyani, “Kedudukan Ketetapan MPR dalam Teori dan Praktik Ketatanegaraan di Indonesia,” Vol. 1:2, (April 2019), hlm. 273.

sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak atas tanah yang berasal dari hak penguasaan negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan, baik Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA), kelompok orang secara kolektif, serta badan hukum yang bersifat privat maupun publik. Ciri utama dari hak atas tanah yaitu pemegang hak memiliki kewenangan untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah yang menjadi haknya.<sup>19</sup>

Dalam hukum agraria, terdapat konsep hak atas tanah yang dibedakan menjadi dua yaitu hak tanah primer dan hak tanah sekunder. Hak tanah primer adalah hak atas tanah yang dapat dimiliki ataupun dikuasai secara langsung oleh perseorangan atau badan hukum, bersifat lama, serta dapat diwariskan.

Hak tanah yang bersifat primer mencakup; Hak Milik Atas Tanah (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP). Sementara itu, hak atas tanah sekunder merujuk pada hak atas tanah yang sifatnya hanya sementara, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian. Dalam hak-hak atas tanah diatur juga mengenai perlindungan dan kepastian hukum, yang dilengkapi dengan mekanisme khusus yang disebut *Recht Kadaster*.<sup>20</sup> Pemegang hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air

---

<sup>19</sup> James Yoseph Palenewen, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Widina Media Utama, 2022), hlm, 29.

<sup>20</sup> Dina Catur Ayu Ningtyas, “Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria yang Didasari UUPA,” *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 3:1, (Januari 2023), hlm. 30.

serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang dilaksanakan dengan menggunakan literatur (kepustakaan), berupa peraturan perundang-undangan, buku, catatan, maupun laporan hasil penelitian dari penelitian terdahulu.

### 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian terhadap perbandingan hukum antara Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang meneliti tentang Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

### 3. Pendekatan Penelitian

Terdapat beberapa pendekatan yang dikenal dalam penelitian, yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan sejarah (*history approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dalam hal ini

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), dan pendekatan komparatif (*comparative approach*).

#### 4. Sumber Data

Sumber data pada penelitian ini berdasarkan sumber data primer dan sekunder yang terdiri dari:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan data pokok yang menjadi dasar penulisan ini, yaitu ketentuan hukum primer Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, dan Undang-undang No. 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan data-data penunjang yang penyusun kumpulan melalui buku-buku kepustakaan yang semuanya sebagai pendukung bahan hukum primer. Terutama buku-buku dan literatur yang berkaitan dengan hukum yang berkembang pada saat ini. Khususnya yang berkaitan dengan disharmoni perundang-undangan, hak guna usaha dan hak guna bangunan.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode kajian pustaka. Penyusun memperoleh dan mengumpulkan data-data berdasarkan studi terhadap dokumen-dokumen berupa undang-undang, buku-buku serta literatur lainnya.

#### 6. Analisis Data

Metode yang penyusun gunakan adalah metode kualitatif, yaitu dengan mengumpulkan dan menyusun suatu data, kemudian dilakukan analisis terhadap data tersebut. Data tersebut dianalisis menggunakan metode deduktif, yaitu cara berfikir yang berangkat dari teori atau kaidah yang ada. Setelah data berhasil dikumpulkan lalu diteliti menyangkut kejelasannya, konsistennya dan hubungannya dengan pokok masalah lalu ditarik suatu kumpulan dari hal-hal umum ke khusus, sehingga dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

#### G. Sistematika Pembahasan

Dalam sebuah penelitian, diperlukan sistematika pembahasan untuk memberikan suatu gambaran sistematis terkait materi bahasan yang akan dicantumkan dalam penelitian. Sistematika pembahasan penelitian ini terdiri dari lima (5) bab, yang tersusun sebagai berikut:

Bab pertama, merupakan bab pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, membahas tentang tinjauan umum terkait teori hukum pembangunan, teori peraturan perundang-undangan serta teori hak penguasaan atas tanah yang bertujuan sebagai pedoman dalam analisis untuk membedah penelitian ini.

Bab ketiga, membahas tentang kajian yuridis terhadap UU No.12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan serta kajian terhadap pengaturan pertanahan yang ada dalam UUPA, UU Cipta Kerja dan UU IKN terkait HGU dan HGB.

Bab keempat, berisikan pemaparan hasil penelitian yaitu analisis kedudukan UU IKN yang secara substansi mengatur HGU dan HGB yang menyimpangi UUPA dan validitas UU IKN yang menyimpangi UUPA berdasarkan sistem peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Bab kelima, berisi simpulan dan saran yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari pembahasan di atas, sebagaimana telah penyusun uraikan pada beberapa sub bab sebelumnya, maka dalam analisa skripsi ini dapat disimpulkan, sebagai berikut:

1. Mengenai kedudukan UU IKN terhadap UUPA yaitu UUPA diposisikan sebagai undang-undang pokok atau undang-undang payung. Undang-undang payung merupakan undang-undang yang bisa memiliki kekuatan hukum lebih tinggi dibandingkan dengan undang-undang lain, sehingga UUPA harus dijadikan rujukan oleh seluruh undang-undang yang mengatur bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam. Dengan demikian, dalam mengatur tentang ibu kota negara harus tetap memperhatikan prinsip-prinsip agraria yang diatur dalam undang-undang pokok agraria sebagai rujukan pengelolaan agraria/pertanahan.
2. UU IKN yang secara substansi mengatur HGU dan HGB yang menyimpangi UUPA apabila didasarkan pada *asas lex specialis derogat legi generali*, maka UU IKN dapat dikatakan sebagai *lex specialis*, karena UU IKN tergolong sebagai peraturan yang diberikan mandat khusus dan kewenangan otonomi khusus yang bertujuan guna memberikan kesempatan bagi daerah untuk berkembang sesuai dengan kondisi lokalnya. Selain itu, berdasarkan kategori peraturan perundang-undangan Jimlly Asshiddiqie, UU IKN termasuk dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus karena kekhususan wilayah berlakunya, serta didukung dengan berbagai faktor ekonomi terkait dengan investasi guna mendukung proses

pembangunan di IKN, sehingga UU IKN dapat mengesampingkan keberlakuan UUPA, namun tidak sepenuhnya mengesampingkan seluruh ketentuan yang ada dalam UUPA. Ketentuan yang ada dalam UUPA tetap berlaku jika tidak diatur secara khusus dalam peraturan khusus yang berlaku, seperti halnya terkait dengan jangka waktu HGU dan HGB di Ibu Kota Nusantara yang sudah diatur secara khusus dalam UU IKN. Dengan demikian, berdasarkan pertimbangan di atas UU IKN yang secara substansi mengatur HGU dan HGB yang menyimpangi UUPA ini dapat dikatakan sah berdasarkan sistem peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu secara tidak langsung UUPA memberikan pengecualian pemberlakuan terkait dengan ketentuan UU otonomi khusus. Di sisi lain, pemberian HGU dan HGB yang berjangka waktu panjang tersebut cenderung memberikan keistimewaan bagi investor dan berdampak terhadap pemerataan dan distribusi keadilan dalam penggunaan dan pengelolaan tanah serta berpotensi menimbulkan kepemilikan sumber daya yang bersifat monopoli bebas. Terlebih proses pembentukan undang-undang tersebut tidak mengedepankan prinsip-prinsip *good regulatory practices*.

#### **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, maka penyusun memiliki beberapa saran, sebagai berikut:

1. Bagi lembaga legislatif selaku pembentuk peraturan perundang-undangan, sebelum membentuk atau menyusun suatu peraturan disarankan untuk melakukan kajian terkait dengan hak guna usaha dan hak guna bangunan

khususnya mengenai dampak dari ketentuan jangka waktu HGU dan HGB yang panjang terhadap distribusi tanah dan kesejahteraan rakyat terhadap aturan-aturan yang memiliki relevansi dengan peraturan yang akan dibentuk, dengan demikian dapat meminimalisir terjadinya disharmoni antar perundang-undangan.

2. Bagi masyarakat diharapkan ikut berpartisipasi dalam pembentukan maupun pengkritisan terhadap suatu kebijakan yang dibuat oleh pemerintah, dikarenakan partisipasi masyarakat memiliki pengaruh yang besar terhadap kebijakan yang diambil oleh pemerintah. Dengan adanya partisipasi tersebut, pemerintahan dapat berjalan dengan baik dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

### Buku dan Skripsi

Amin, Fakhry, dkk. *Ilmu Perundang-undangan*, Banten: PT Sada Kurnia Pustaka, 2023.

Gazali. *Pengantar Ilmu Perundang-undangan*, Cet. Ke 1, Mataram: Sanabil, 2022.

Hajati, Sri, dkk. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Cet Ke-1, Surabaya: Airlangga University Press, 2018.

Kurniawan, Sintia. *Disharmoni Antara Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria Atas Putusan Mahkamah Konstitusi*. Yogyakarta: Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2022.

Mardani. *Teori Hukum: Dari Teori Hukum Klasik Hingga Teori Hukum Kontemporer*, Cet. Ke 1 Jakarta:Kencana, 2024.

Miharja, Marjan. *Teori Hukum*, Bandung: Cv. Cendekia Press, 2021.

Nachrawi, dan I Gusti Agung Ngurah Agung. *Teori Hukum*, Bandung: CV. Cendekia Press, 2020.

Palenewen, James Yoseph. *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Widina Media Utama, 2022.

Qamar, Nurul. *Ilmu dan Teknik Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, Cet. Ke 1, Makassar: Cv. Social Politic Genius, 2020.

Riskiyono, Joko. *Pengaruh Partisipasi dan Pengawasan Publik dalam Pembentukan Undang-undang*, Cet.Ke 2, Jakarta: Publica Indonesia Utama, 2022.

Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.

Sutedi. Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. Ke 9, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Suyanto. *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Cet. Ke 1, Surabaya: Jakad Publishing, 2020.

### **Jurnal**

Aditya, Zaka Firma. “Konseptualisasi *Omnibus Law* dalam Pemindahan Ibukota Negara (*The Omnibus Law Conceptualization In The Nation's Capital Relocation*)”. *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, Vol. 15:1, (Maret 2021).

Angelica, Bernicia. “Analisis Perlindungan Hukum Bagi Investor Asing Atas Penggunaan Tanah di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-undang Penanaman Modal dan Peraturan Dasar Pokok Agraria”. *Mutiara Multidisciplinary Scientific Journal*, Vol. 1:8, (Oktober 2023).

Anggono, Bayu Dwi. “Tertib Jenis, Hierarki, dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan: Permasalahan dan Solusinya.” *Masalah-masalah Hukum*, Vol. 47:1, (Januari 2018).

Ariyani, Nita. “Kedudukan Ketetapan MPR dalam Teori dan Praktik Ketatanegaraan di Indonesia.” Vol. 1:2, (April 2019).

Ayuningtyas, Tri Retno, dkk. “Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha di Ibu Kota Negara.” *Unes Law Review*, Vol. 6:4, (Juni 2024).

Fadillah, Nor. “Tinjauan Teori Hukum Pembangunan Mochtar Kusumaatmadja dalam Undang-undang Ibu Kota Negara (IKN).” *Supremasi hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, Vol. 11:1, (Agustus 2022).

Farid, Achmad Miftah. “Degradasi Makna Reforma Agraria dalam Undang-undang Cipta Kerja.” *Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol.3:2, (Agustus 2022).

- G, Cut Meidisha dan Eddy Purnama. "Tinjauan Yuridis Terhadap Aturan Electoral Threshold (Ambang Batas) Pada Pasal 90 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 Tentang Pemerintahan Aceh dan Pasal 414 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2017 Tentang Pemilihan Umum." *JIM Bidang Hukum Kenegaraan*, Vol. 5:2, (Mei 2021).
- Gunanegara. "Kebijakan Negara Pada Pengaturan Hak Atas Tanah Pasca Undang-undang Cipta Kerja." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.6:2, (April 2022).
- Hasim, Hasanuddun. "Hierarki Peraturan Perundang-undangan Negara Republik Indonesia Sebagai Suatu Sistem." *Madani Legal Review*, Vol. 1: 2, (Desember 2017).
- Irfani, Nurfaqih. "Asas *Lex Superior*, *Lex Specialis*, dan *Lex Posterior*: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum." *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 16:3, (September 2020).
- Iryadi, Irfan Iryadi. "Landasan Yuridis Permenkumham Nomor 3 Tahun 2017 Ditinjau dari Sudut Teori Daya Laku Hukum (Geltung)." *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 6:3, (Desember 2017).
- Kamil, Muhammad Ikhsan. "Teori Hukum Pancasila dalam Pembentukan Undang-undang 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Analisis Cluster Badan Hukum)." *Unizar Law Review*, Vol.5:1, (Juni 2022).
- Kesek, Praisy Chantika Anatasya, dkk. "Penyelesaian Sengketa Hak Guna Bangunan Antara Hotel Sultan Dan Pemerintah di Tinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960." *Lex Administratum*, Vol. 12:4, (Mei 2024).
- Khair, Otti Ilham. "Analisis Landasan Filosofis, Sosiologis dan Yuridis Pada Pembentukan Undang-Undang Ibukota Negara." *ACADEMIA: Jurnal Inovasi Riset Akademik*, Vol. 2:1, (Februari 2022).
- Kriswanto, "Harmonisasi Hukum di Indonesia dalam Perspektif Teori Hukum Pembangunan." *Istinbath: Jurnal Hukum*, Vol. 19:1, (Agustus, 2022).
- Laila, Sri Wahyuni dan Sodialman Daliwu. "Urgensi Landasan Filosofis, Sosiologis, Dan Yuridis Dalam Pembentukan Undang-Undang yang Bersifat Demokratis di Indonesia." *Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan*, Vol. 10:1, (Januari 2022).
- Lawani, Adelia Fernanda. "Hubungan Eksekutif dan Legislatif dalam Pembuatan Peraturan Perundang Undangan di Indonesia." *Lex Administratum*, Vol. IX:2, (Maret 2021).

- Maharani, Noviana Eka. "Disharmoni Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia di Kaitkan dengan Asas Nasionalitas." *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum UMS 2022: Penegakan Hukum Berbasis Transendental*, (April 2022).
- Maisari, Rini. "Konstitusionalitas Rencana Perpanjangan Hak Guna Bangunan di Ibu Kota Nusantara". *Proceeding Legal Symposium*, Vol. 1, (Maret 2023).
- Mulyaningrum, Retno. "Tinjauan Hukum Pembangunan Berkelanjutan Proyek IKN dalam Mempertahankan Keseimbangan Ekosistem Lingkungan." *Perspektif Hukum*, Vol. 3:1, (Mei 2023).
- Murti, Aditya Khrisna, "Problematika Konflik Norma Penerapan Jangka Waktu Hak Atas Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara." *Prosiding Seminar Hukum Aktual Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, Vol.1:3, (September 2023).
- Ningtyas, Dina Catur Ayu. "Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria yang Didasari UUPA". *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 3:1, (Januari 2023).
- Nugraha, Danang Indra, dkk. "Eksistensi Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara dalam Perspektif Teori Perundang-Undangan." *Jurnal Diskresi*, Vol. 2:2, (Desember 2023).
- Nurahmani, Aditya. "Kajian Kebijakan Pengendalian di Bidang Pertanahan dalam Mencegah dan Memberantas Para Spekulan dan Mafia Tanah di Ibu Kota Nusantara." *Bina Hukum Lingkungan*, Vol. 7:3, (Juni 2023).
- Nurdin, M. Rizki. "Desentralisasi dan Kekhususan Pelaksanaan Otonomi Daerah Otorita Ibu Kota Nusantara." *Lex Renaissance*, Vol. 7:3, (Juli 2022).
- Nurjanah, Lailla Amelia. "Kepastian Hukum Bagi Petani Pasir Datar Diatas Lahan Hak Guna Bangunan Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021". *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, Vol.2:4, Tahun 2024.
- Pandamdari, Endang. "Tinjauan Yuridis Klaster Pertanahan pada Undang-undang Cipta Kerja Pasca Berlakunya Putusan Mahkamah Konstitusi 91/PUU-XVIII/2020." *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, Vol.4:2, (April 2022).

- Patittinggi, Farida, dkk. "Konsistensi Pengaturan Mengenai Hak Guna Usaha Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja." *Pleno Jure*, Vol. 11:2, (Oktober 2022).
- Prianto, Wahyu. "Analisis Hierarki Perundang-undangan Berdasarkan Teori Norma Hukum Oleh Hans Kelsen dan Hans Nawiasky. *Jurnal Ilmiah Sosial dan Pendidikan*, Vol. 2:1, (Januari 2024).
- Putra, I Gede Yuda Sedana, dkk. "Kepemilikan Rumah Tunggal Orang Asing Di Indonesia dalam Perspektif Hukum Pertanahan." *Raad Kertha*, Vol. 6:2, (Januari 2024).
- Qiston, Ajid Qiston. "Dinamika Hierarki Peraturan Perundang-undangan." *HUMANI: Jurnal Hukum Masa Kini*, Vol. 1:1, (Juni 2024).
- Rachman, Ananda Filasufa. "Potensi Konflik Agraria dari lahirnya Undang-undang Cipta Kerja," *Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol.7:5, (Mei 2022).
- Reningsih, Silvia dan Wahyu Prianto. "Analisis Yuridis Pembentukan Ibu Kota Nusantara (IKN) Berdasarkan Ketentuan Undang-Undang Dasar 1945." *Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 2:1, (Januari 2024).
- Santoso, Hari Agus. "Efektifitas Undang-Undang Cipta Kerja Terhadap Peningkatan Investasi." *Jurnal Hukum Positum*, Vol. 6:2, (Desember 2021).
- Sari, Indah. "Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9:1, Tahun 2017.
- Sharfinda, Nisriina Milla, dkk, "Kepastian Hukum Hak Guna Usaha Di Atas Hak Pengelolaan." *Mimbar Yustitia*, Vol. 7:2, (Desember 2023).
- Sihombing, Eka N.A.M. "Menyoal Ketentuan Usul Pindah Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Nias Barat (*Questioning of Civil Servants Shift Appeal Provisions in Neighbourhood of Local Government of Nias Barat Regency*)." *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 16:1, Tahun 2016.
- Sitanggang, Margaretha Boru. dkk. "Sejarah Terbentuknya Uu Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Upa) Dan Implementasinya Ditinjau Dari Awal Lahirnya Hukum Agraria di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, Vol. 4:5, (Juni 2024).
- Syahrial, Aditya Bhatara, dkk. "Dampak Undang-Undang Cipta Kerja (*Omnibus Law*) Bagi Perizinan Kegiatan Usaha Dan Investasi di Indonesia." *Ensiklopedia of Journal*, Vol. 6:2, (Januari 2024).

Taufik, Nuansa Falsafia. "Sertifikasi Produk Halal MUI Sebagai Strategi Pembangunan Ekonomi Masyarakat Indonesia Ditinjau dengan Teori Hukum Pembangunan Mochtar Kusumaatmadja." *Interdisciplinary Explorations in Research Journal*, Vol.2:1, (September 2024).

Tejawati, Desy Nurkristia. "Penguasaan Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Asing di Indonesia." *Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan*, Vol. 26:1, (Januari 2021).

Tetama, Androvaga Renandra. "Politik Hukum Pendaftaran Tanah Elektronik Pasca Undang-undang Cipta Kerja." *Tunas Agraria*, Vol. 6:1, (Januari 2023).

Wahid, Abdul dan Rohadi. "Disharmonisasi Kebijakan Politik Hukum Agraria: Analisis Hak Pengelolaan Tanah Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja." *Jatijajar Law Review*, Vol. 3:1, (April 2024).

Wibowo, Richard Jatimulya Alam. "Konstitusional Pengadaan Tanah di Ibu Kota Negara Baru Bidang Pertanahan Dalam Perspektif Reforma Agraria." *Majalah Hukum Nasional*, Vol. 52:1, Tahun 2022.

Zain, Mochamad Adib dan Ahmad Siddiq. "Pengakuan Atas Kedudukan dan Keberadaan Masyarakat Hukum Adat (Mha) Pasca Dibentuknya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa." *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol.2:2, (Juli 2015).

## Internet

"Berikan Kemudahan dan Kepastian Berusaha di Ibu Kota Nusantara, Pemerintah Terbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023." <https://www.bkpm.go.id/id/info/siaran-pers/berikan-kemudahan-dan-kepastian-berusaha-di-ibu-kota-nusantara-pemerintah-terbitkan-peraturan-pemerintah-nomor-12-tahun-2023>, akses 31 Mei 2024.

"HGU di IKN Bisa Sampai 190 Tahun, Bambang Susantono: Sama dengan UU Cipta Kerja," <https://www.tempo.co/ekonomi/hgu-di-ikn-bisa-sampai-190-tahun-bambang-susantono-sama-dengan-uu-cipta-kerja-139122>, akses 16 Januari 2025.

"Kapan IKN Selesai Dibangun? Ini Jawaban Presiden Joko Widodo!" <https://kompas100.kompas.id/berita-ekonomi/kapan-ikn-selesai-dibangun-ini-jawaban-presiden-joko-widodo/>, akses 6 Maret 2025.

"Kedudukan dan Konsep Omnibus Law dalam Perundang-undangan," <https://www.hukumonline.com/berita/a/kedudukan-dan-konsep-omnibus->

[law-dalam-perundang-undangan-lt64387064ed470/?page=2](https://www.kompas.com/ekonomi/read/2024/01/16/law-dalam-perundang-undangan-lt64387064ed470/?page=2), akses 16 Januari 2025.

“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>, akses 6 Maret 2025.

“Percepatan Investasi di IKN, AHY: Investor Asing Butuh Kepastian Hukum.” <https://www.tempo.co/ekonomi/percepatan-investasi-di-ikn-ahy-investor-asing-butuh-kepastian-hukum-26783>, akses 14 Januari 2025.

“PP 12/2023: Kemudahan berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di IKN.” <https://jdih.maritim.go.id/pp-122023-kemudahan-berusaha-dan-fasilitas-penanaman-modal-bagi-pelaku-usaha-di-ikn>, akses 31 Mei 2024.

“Rapat Paripurna DPR RI Resmi Sahkan RUU Perubahan UU Nomor 3 Tahun 2023 tentang Ibu Kota Negara.” [Rapat Paripurna DPR RI Resmi Sahkan RUU Perubahan UU Nomor 3 Tahun 2023 tentang Ibu Kota Negara \(ikn.go.id\)](https://www.ikn.go.id/paripurna-dpr-resmi-sahkan-ruu-perubahan-uu-nomor-3-tahun-2023-tentang-ibu-kota-negara), akses 28 November 2024.

“Respon KPA atas Revisi UU Ibu Kota Negara.” <https://www.kpa.or.id/2023/10/01/respon-kpa-atas-revisi-uu-ibu-kota-negara/>, akses 7 Maret 2025.

“Revisi UU IKN Resmi di Sahkan di Rapat Paripurna DPR.” <https://www.dpr.go.id/berita/detail/id/46850/t/Revisi%20UU%20IKN%20Resmi%20Disahkan%20di%C2%A0Rapat%20Paripurna%20DPR>, akses 13 Maret 2024.

Binekasari, Romys. “Daftar 10 Investor Kakap yang Siap Bantu Jokowi Bangun IKN.” <https://www.cnbcindonesia.com/market/20231215084234-17-497578/daftar-10-investor-kakap-yang-siap-bantu-jokowi-bangun-ikn>, akses 6 Maret 2025.

Fachri, Ferinda K. “Mengulas Intisari Teori Hukum Pembangunan Prof Mochtar Kusumaatmadja.” <https://www.hukumonline.com/berita/a/mengulas-intisari-teori-hukum-pembangunan-prof-mochtar-kusumaatmadja-lt629f18555b875/>, akses 14 November 2024.

<https://berkas.dpr.go.id/akd/dokumen/RJ1-20160916-102549-6280.pdf>, akses 28 November 2024.

<https://berkas.dpr.go.id/akd/dokumen/komisi2-RISALAH-RAKER-TINGKAT-I-RUU-TENTANG-PERUBAHAN-ATAS-UU-NOMOR-3-TAHUN-2022->

[TENTANG-IBU-KOTA-NEGARA-IKN-DENGAN-PEMERINTAH-1722499399.pdf](#), akses 7 Maret 2025.

Javier, Wan Muhammad Taffy Javier. "Sekilas Mengenai Rencana Pembangunan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara." <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/16126/Sekilas-Mengenai-Rencana-Pembangunan-Ibu-Kota-Negara-IKN-Nusantara.html>, akses 6 Maret 2025.

Kylie, Jacenia Yolanda dan Muhammad Nasywan Azizullah, "HGU di IKN Hampir 2 Abad: Kepentingan Rakyat atau Investor?," <https://lk2fhui.law.ui.ac.id/portfolio/hgu-di-ikn-hampir-2-abad-kepentingan-rakyat-atau-investor/>, akses 13 Januari 2025.

Munawaroh, Naviatul, "Begini Proses Penyusunan Peraturan Presiden." <https://www.hukumonline.com/klinik/a/begini-proses-penyusunan-peraturan-presiden-1t62cd5771568b4/>, akses pada 11 Januari 2025.

Nugraha, Muhammad Raihan. "Perbedaan Undang-Undang dengan Peraturan Perundang-undangan." <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-undang-undang-dengan-peraturan-perundang-undangan-1t5094bd4fc0c40/>, akses 11 Januari 2025.

Permatasari, Erizka. "Apa Itu Peraturan Pemerintah dan Bisakah Berlaku Jika Belum Ada Peraturan Pelaksananya?." <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apa-itu-peraturan-pemerintah-dan-bisakah-berlaku-jika-belum-ada-peraturan-pelaksananya-1t5943825cc413c/>, akses pada 11 Januari 2025.

Pramesti, Tri Jata Ayu. "Kapan Perpu Dibuat oleh Presiden dan Apa Syaratnya?." <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kapan-perpu-dibuat-oleh-presiden-dan-apa-syaratnya-1t5188b1b2dfbd2/>, akses 11 Januari 2025.

Taqiyyudin, Nur Rofii. "Teori Hukum Pembangunan." [https://www.researchgate.net/profile/Nur-Rofii/publication/383661443\\_Prof\\_DR\\_MOCHTAR\\_KUSUMA\\_ATMA\\_DJA\\_SH\\_LLM\\_TEORI\\_HUKUM PEMBANGUNAN/links/66d5e307b1606e24c2ae660a/Prof-DR-MOCHTAR-KUSUMA-ATMADJA-SH-LLM-TEORI-HUKUM-PEMBANGUNAN.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Nur-Rofii/publication/383661443_Prof_DR_MOCHTAR_KUSUMA_ATMA_DJA_SH_LLM_TEORI_HUKUM PEMBANGUNAN/links/66d5e307b1606e24c2ae660a/Prof-DR-MOCHTAR-KUSUMA-ATMADJA-SH-LLM-TEORI-HUKUM-PEMBANGUNAN.pdf), akses 24 Oktober 2024.

Thea, Ady. "UU IKN Terbaru Dinilai Obral Tanah Melalui HGU sampai 190 Tahun." <https://www.hukumonline.com/berita/a/uu-ikn-terbaru-dinilai-obral-tanah-melalui-hgu-sampai-190-tahun-1t65265117a1d2a/?page=1>, akses 13 Maret 2024.

Thea, Ady. "Mengenal Hak Atas Tanah UU IKN Terbaru, Jangka Waktunya Sampai 190 Tahun." <https://www.hukumonline.com/berita/a/mengenal-hak-atas-tanah-uu-ikn-terbaru--jangka-waktunya-sampai-190-tahun-lt6524d292dbdaa/?page=all>, akses 6 Maret 2025.

