

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Sebagai negara agraris, tanah dikelola dan dimanfaatkan oleh negara berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Nomor (selanjutnya disebut “UUD NRI Tahun 1945”), oleh karena itu kami memandang pentingnya pengaturan mengenai pengelolaan tanah. Untuk menjamin sebesar-besar kepentingan dan kesejahteraan rakyat, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa tanah, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kepentingan umum, menjamin kemakmuran sebesar-besarnya untuk rakyat. Hak atas tanah adalah hak untuk menguasai tanah oleh negara dan diberikan kepada orang perseorangan, kelompok, atau badan hukum, baik kepada warga negara Indonesia maupun kepada warga negara lain. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan dan mengembangkan tanah miliknya untuk kepentingan hidupnya dengan mematuhi peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya.<sup>1</sup>

Sebagai negara berkembang, Indonesia memerlukan modal atau investasi yang besar. Investasi sebagai penanaman modal atau sering disebut dengan pembentukan modal, Penanaman modal merupakan salah satu unsur penting dalam

---

<sup>1</sup> Shoren Militia Kristie Rambi, Natalia L. Lengkong dan Mercy M. M. Setlight, Kajian Hukum Hak Pakai Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia Dalam Meningkatkan Investasi, *Lex Administratum*, Vol. 12 No. 2, Tahun 2024

perekonomian suatu negara. Oleh karena itu peran investasi sangatlah penting. Ketika investasi di suatu negara tinggi, pendapatan nasional meningkat karena peningkatan barang dan jasa. Beberapa langkah-langkah untuk meningkatkan laju investasi di Indonesia. Hal tersebut antara lain menyederhanakan prosedur pelayanan penanaman modal dengan memberikan kemudahan dalam memperoleh izin penanaman modal asing, termasuk izin investasi, imigrasi, bea cukai, pajak, dan pertahanan daerah. Menciptakan insentif penanaman modal yang lebih menarik, memelihara kondisi kerja yang mendukung kegiatan usaha yang berkelanjutan, menciptakan kepastian hukum mengenai peraturan-peraturan yang berkaitan dengan kegiatan penanaman modal asing, menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang penanaman modal, khususnya hukum internasional Perubahan – Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing menjadi Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Hal ini dilakukan untuk menumbuhkan lingkungan investasi yang lebih menguntungkan dan mencapai pertumbuhan ekonomi berkelanjutan yang tinggi.<sup>2</sup>

Indonesia sebagai negara ekonomi, termasuk dalam lingkaran Investor dunia, potensi yang dimiliki seharusnya dimanfaatkan dengan baik oleh pemerintah guna mengatasi perlambatan ekonomi yang sedang dialami saat ini, sebaiknya pemerintah memanfaatkan potensi dengan baik. Pemerintah bertujuan untuk meningkatkan kinerja sektor penanaman modal dan menarik penanaman modal asing atau investasi luar negeri. Hal ini dilakukan untuk merangsang perekonomian nasional, mendorong penciptaan lapangan kerja, mengurangi angka kemiskinan dan

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 2

meningkatkan kesejahteraan masyarakat, namun dengan meningkatnya peran investasi asing, pemerintah perlu memperhatikan berbagai aktivitas di dalam negeri. Dampak negatif terhadap perekonomian Indonesia.<sup>3</sup>

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara diundangkan mulai 31 Oktober 2023. Otorita Ibu Kota Nusantara memaparkan sejumlah alasan pentingnya perubahan undang-undang tersebut. Mengingat kewenangan khusus tersebut, UU Nomor 21 Tahun 2023 memberikan kewenangan kepada otorita IKN untuk melakukan berbagai hal yang sejalan dengan kebutuhan 4P. Saat ini kewenangan IKN mempunyai tugas 4P: Persiapan, Pembangunan, Pemindahan, dan Penyelenggaraan pemerintahan Nomor 21 Tahun 2023 yang memberikan kesempatan kepada pengembang perumahan untuk memenuhi kewajibannya. Pengembang yang melaksanakan pembangunan perumahan berimbang IKN mendapat insentif dari otorita IKN sesuai dengan peraturan pemerintah (PP). Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Izin Usaha kepada Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara, Peningkatkan Kegiatan Usaha, dan Pengembangan Permodalan. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (IKN) yang mungkin berlaku di kemudian hari, menetapkan ibu kota nusantara sebagai proyek prioritas nasional dalam undang-undang yang diubah tersebut dengan penyesuaian peraturan yang terdapat didalamnya. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 secara jelas mengatur pembangunan Ibu Kota Nusantara menjadi

---

<sup>3</sup> *Ibid, hlm 8*

proyek prioritas nasional yang akan dijaga kesinambungannya. Hal ini dibuktikan dengan dokumen perencanaan pembangunan jangka panjang yang sedang disusun.<sup>4</sup>

IKN memiliki kekhususan dibandingkan daerah lain. Salah satunya adalah UU IKN yang mengamanatkan pembentukan Otorita Ibu Kota Nusantara (“Otorita IKN”) sebagai lembaga pemerintah yang setara dengan kementerian yang melaksanakan pemerintahan IKN. UU IKN juga memperkenalkan konsep pertanahan baru yaitu Aset Dalam Penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara (ADP). Meski UU IKN tidak secara spesifik menyebutkan pengertian ADP, namun Pasal 30 Ayat 3 UU IKN menjelaskan bahwa tanah yang ditetapkan sebagai ADP adalah tanah yang tidak berkaitan dengan administrasi negara. Hal ini sesuai dengan pengertian ADP dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 53 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Kekayaan Negara dan Aset Dalam Penguasaan di Ibu Kota Nusantara, yang menjelaskan bahwa ADP merupakan tanah yang berada di wilayah Ibu Kota Nusantara yang tidak diperuntukkan bagi penyelenggaraan pemerintahan. ADP nantinya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau hak pakai, yang disesuaikan dengan peruntukkan kegiatan usaha, yang mana hak atas tanah tersebut nantinya akan didaftarkan atas nama Pelaku Usaha.<sup>5</sup>

Perbedaan aturan mengenai peralihan hak atas tanah secara umum dibandingkan dengan ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah di IKN

---

<sup>4</sup> <https://infopublik.id/kategori/nasional-ekonomi-bisnis/807120/otorita-ikn-ungkap-alasan-pentingnya-perubahan-uu-ibu-kota-negara> diakses pada tanggal 4 agustus 2024

<sup>5</sup> Muhammad Adrian Rizaldi dan Hamid Chalid, Kewenangan Otorita Ibu Kota Nusantara dalam Memberikan Persetujuan untuk Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris, *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, Tahun 2023, Hlm 4769

menimbulkan potensi permasalahan hukum. Notaris pada satu pihak adalah pejabat umum yang secara tegas dilimpahkan oleh undang-undang berwenang membuat akta-akta mengenai peralihan hak atas harta benda. Sedangkan Kewenangan IKN dibentuk berdasarkan UU IKN sebagai lembaga setingkat menteri yang bertugas menyelenggarakan pemerintahan daerah khusus ibu kota nusantara. Dimana Otorita IKN diberi kewenangan untuk memberikan persetujuan pembuatan akta pengalihan hak atas tanah.<sup>6</sup>

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik mengambil judul :

ASAS KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH KEPADA INVESTOR IBU KOTA NUSANTARA BERDASARKAN PASAL 16 A UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 2023 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 3 TAHUN 2022 TENTANG IBU KOTA NEGARA

## **1.2. Permasalahan**

Apakah pemberian hak atas tanah kepada investor berdasarkan pasal 16 A Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 memenuhi asas kepastian hukum?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai penulis dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Investor Berdasarkan Pasal 16 A Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Memenuhi Asas Kepastian Hukum

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian dalam penulisan hukum ini, nantinya diharapkan dapat

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm 4770

memberikan beberapa manfaat, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Secara Teoritis hasil penelitian penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan lebih lanjut ilmu hukum khususnya hukum pertanahan mengenai hak atas tanah yang diberikan kepada investor ibu kota negara memenuhi asas kepastian hukum.
2. Manfaat Secara Praktis Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi pihak berwenang, dunia usaha, dan masyarakat dalam mengambil kebijakan dan keputusan mengenai bentuk pemberian hukum hak atas tanah kepada investor dan asas kepastian hukum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **1.5 Metode Penelitian**

### **1.5.1 Metode Pendekatan Masalah**

Pendekatan penelitian dalam pemecahan masalah hukum yang digunakan oleh peneliti adalah:

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan. Pendekatan ini dilakukan dengan mempertimbangkan seluruh peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan (legal issue) yang berkaitan dengan judul penelitian.

Pendekatan legislasi ini dilakukan misalnya dengan mempertimbangkan konsistensi undang-undang dengan undang-undang dasar.<sup>7</sup>

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini diawali dengan pandangan-pandangan dan prinsip-prinsip

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2019, *penelitian Hukum*, kencana Prenada Media Grup, Jakarta, Hal 136

yang berkembang dalam ilmu hukum. Oleh karena itu, pendekatan ini penting karena menjadi landasan pertimbangan konstruktif untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang timbul. Pendapat dan doktrin memperjelas gagasan dengan memberikan pemahaman hukum. Terminologi hukum dan asas hukum yang berkaitan dengan permasalahan hukum.<sup>8</sup>

### **1.5.2 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu mempelajari bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan hukum dasar yang akan diteliti, melakukan penelitian terhadap peraturan-peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibicarakan, dan mempelajari hukum.

### **1.5.3 Bahan Hukum**

Bahan hukum dalam penelitian normatif dibedakan menjadi dua bagian yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sumber hukum primer adalah sumber hukum yang bersifat otoritatif dan mempunyai arti wewenang. Sedangkan sumber hukum sekunder adalah semua publikasi hukum yang tidak memuat dokumen resmi untuk mendukung argumentasi hukum. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:<sup>10</sup>

- 1) Bahan hukum primer
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
  - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

---

<sup>8</sup> Ibid, hlm.177.

- c. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal
  - d. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara
  - e. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Perkebunan, Hak Guna Bangunan
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah
  - g. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Pemberian Perizinan, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara
  - h. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
    - a. Buku-buku teks hukum
    - b. Jurnal-jurnal hukum
    - c. Hasil penelitian hukum
  - 3) Data tersier, yaitu yaitu bahan-bahan hukum yang menunjang guna mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder
    - a. kamus hukum
    - b. kamus besar bahasa indonesia

#### **1.5.4 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengambilan data dalam penelitian ini menggunakan metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian kepustakaan. Artinya, mengumpulkan bahan hukum melalui pengumpulan data yang bersumber dari bahan hukum, berupa

peraturan hukum atau kajian yang mengulas karya-karyadari majalah, buku, dan lain-lain. Dari surat kabar dan bahan lainnya terkait dengan pengaturan hukum kewajiban pemenuhan hak berdasarkan pasal 16 A Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara.<sup>9</sup>

#### **1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum**

Penulis menganalisis bahan hukum dengan cara mencari bahan hukum yang berkaitan dengan topik yang dibahas dalam penelitian. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan yang relevan dengan penelitian hukum. Bisa juga dalam bentuk putusan pengadilan atas permasalahan hukum yang dihadapi atau literatur lain yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, disebut juga dengan penelitian hukum kepustakaan.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm.107.

<sup>10</sup> *Ibid*., Hal 149