

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

Aditya Khrisna Murti¹, Nawang Wulan², Andre Bagus Saputra³

Abstract

Rules are actually one of the objectives to achieve order and justice, however, sometimes there are overlapping rules that cause an imbalance in carrying out their functions. Law Number 5 of 1960 with Government Regulation Number 12 of 2023 is a form of overlapping regulations in relation to the term of land rights. The difference in the length of time for land rights as referred to in the two regulations creates a polemic in itself because of differences, including the time period for Cultivation Rights (HGU) with the proportion in Law No. 5/1960 given for a maximum period of 85 years, but in PP No. 12/2023 HGU rules change where the validity period of the HGU becomes 190 years. Therefore, this research will discuss related to the existence of a conflict of norms between the two rules and how the boundaries relate to the state's right to control and the setting of the time period for granting land rights in the capital city of the Archipelago. This study uses normative research with statutory and conceptual approaches. The results of this study are the need for harmonization of the two rules, especially for articles related to the term of land rights so that there is no conflict of norms in relation to state control rights in setting the time period for granting land rights.

Keywords: Land Rights, Conflict of Norms, Regulations.

Abstrak

Aturan sejatinya merupakan salah satu tujuan untuk mencapai ketertiban dan keadilan, akan tetapi adakalanya terdapat aturan yang bersifat tumpang tindih yang menjadikan ketidakseimbangan dalam menjalankan fungsinya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 merupakan salah satu bentuk tumpang tindih aturan dalam kaitannya dengan jangka waktu hak atas tanah. Perbedaan pemberian jangka waktu hak atas tanah sebagaimana kedua aturan tersebut menjadikan polemik tersendiri karena adanya perbedaan, diantaranya yaitu jangka waktu Hak Guna Usaha (HGU) dengan proporsi dalam UU No 5/1960 diberikan untuk waktu dengan maksimal jangka waktu 85 tahun, akan tetapi dalam PP No 12/2023 aturan HGU berubah dimana pemberlakuan jangka waktu HGU menjadi 190 tahun. Oleh karena itu penelitian ini akan membahas berkaitan dengan adanya konflik norma antara kedua aturan tersebut dan Bagaimana Implikasi Pemberian Jangka Waktu Hak Atas Tanah terhadap Pembangunan Ibu Kota Nusantara? Penelitian ini menggunakan penelitian normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan maupun konseptual. Adapun hasil dari penelitian ini yaitu perlunya harmonisasi kedua aturan tersebut terutama terhadap pasal berkaitan dengan jangka waktu Hak Atas Tanah sehingga tidak adanya konflik norma dalam kaitannya hak menguasai negara dalam pengaturan jangka waktu pemberian Hak Atas Tanah dan.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Konflik Norma, Peraturan.

Pendahuluan

Indonesia merupakan negara hukum dimana segala aspek kegiatan masyarakat di Indonesia diatur oleh Hukum, baik aturan itu berbentuk undang-undang, peraturan pemerintah dan lain sebagainya. Banyaknya Peraturan Perundang-Undangan yang ada di Indonesia seringkali kita temui adanya Peraturan Perundang-undangan yang tumpang tindih dan tidak selaras satu sama lain atau dikenal sebagai konflik norma. Konflik norma ini merupakan keadaan dimana suatu norma telah dibuat tetapi bertentangan atau tidak

¹Aditya Khrisna Murti, Universitas Islam Indonesia, E-mail: Khrisnamurti2002@gmail.com

²Nawang Wulan, Universitas Islam Indonesia, E-mail: wnawang035@gmail.com

³Andre Bagus Saputra, Universitas Islam Indonesia, E-mail: saputraandre0112@gmail.com

sesuai dengan norma hukum lainnya. Baik itu konflik norma yang bersifat vertikal maupun yang horizontal. Norma adalah suatu pedoman yang didasarkan pada ukuran nilai baik dan buruk yang berorientasi pada asas keadilan. Norma mengatur larangan dan keharusan terhadap orang. Menurut Hans Kelsen membedakan norma hukum positif dengan keadilan, yang dimana norma hukum positif didasarkan pada akal budi manusia yang mencerminkan kenyataan, sedangkan norma keadilan merupakan norma moral dengan derajat tertinggi disebut norma dasar⁴.

Dalam sistem hukum, terdapat hierarki peraturan perundang-undangan yang bertingkat dan berjenjang. Secara materiil di dalamnya terdapat struktur norma. Norma yang lebih tinggi menjadi pedoman terhadap norma yang lebih rendah. Sehingga struktur norma tersebut bukan merupakan derivasi dari fakta kemudian ketidakcocokan suatu norma harus dikembalikan pada norma yang lebih tinggi.⁵ Menurut Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU IKN), yang bernama Nusantara atau Ibu Kota Nusantara (IKN). Ibu Kota Nusantara adalah satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus setingkat provinsi yang wilayahnya menjadi tempat kedudukan Ibu Kota Negara.⁶ kemudian untuk menindak lanjuti undang undang tersebut Pemerintah baru-baru ini mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara.

Latar Belakang Peraturan ini diterbitkan oleh Pemerintah sebagai peraturan pelaksana atas Undang-Undang No 3 tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU IKN). Peraturan ini bertujuan untuk memberikan adanya kepastian, kesempatan dan partisipasi yang besar pada pelaku usaha untuk mendukung dan mempercepat terhadap adanya pembangunan Ibu Kota baru yang tepatnya berada di Kecamatan Samboja dan Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur. Sehingga nantinya diharapkan bahwa pelaku usaha atau perusahaan tersebut dapat berpartisipasi dan memberikan dampak adanya pemerataan pembangunan dan untuk upaya peningkatan, pergerakan ekonomi di Indonesia kedepan⁷.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 ini berisi 5 (lima) lingkup aturan meliputi mengenai dengan perizinan berusaha, kemudahan berusaha, fasilitas penanaman modal, pengawasan dan evaluasi. Rincian aturan yaitu terkait perizinan berusaha ini terdapat 12 pasal, kemudian dengan kemudahan berusaha terdapat 10 pasal, kemudian untuk fasilitas penanaman modal terdapat 42 pasal, kemudian lingkup pengawasan ada 2 pasal dan terkait evaluasi 1 pasal.

Berdasarkan lingkup aturan tersebut yang mana mengatur terkait Hak Atas Tanah, Hak Atas Tanah tersebut terdapat pada BAB III yaitu terkait dengan Kemudahan Berusaha. Hak Atas Tanah menurut Peraturan Pemerintah tersebut pada Pasal 1 angka 13

⁴Amirudin Syarif, *Perundang-undangan Dasar, Jenis dan Teknik Membawanya*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000, hlm.8.

⁵Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Sebagai Ilmu Hukum Empirik-Deskriptif*, Sumardi (alih bahasa), Rindi Press, Jakarta 1995, hlm.53

⁶Lihat pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Ibu Kota Nusantara

⁷"Pemerintah Terbitkan PP No.12 Tahun 2023 untuk Mendorong Kemudahan Berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal di IKN" <https://ikn.go.id/pemerintah-terbitkan-pp-no-12-tahun-2023-untuk-mendorong-kemudahan-berusaha-dan-fasilitas-penanaman-modal-di-ibu-kota-n> diakses tanggal 28 April 2023

yaitu hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan tanah, termasuk ruang diatas tanah, dan/atau ruang dibawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang diatas tanah, dan/atau ruang dibawah tanah. HAT yang dialokasikan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara ini kepada Pelaku Usaha berupa Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai. Dalam hal ini adanya konflik norma yang ada atau tumpang tindih dengan aturan terkait perolehan Jangka Waktu yang lainnya yaitu UUPA.

Ketentuan aturan jangka waktu HGB di atas HPL Otoritas IKN diberikan paling lama 95 (sembilan puluh lima) tahun; jangka waktu HGB di atas HPL Otoritas IKN diberikan paling lama 80 (delapan puluh) tahun; dan jangka waktu Hak Pakai di atas HPL otoritas IKN diberikan paling lama 80 (delapan puluh) tahun. Dibandingkan dengan jangka waktu hak atas tanah pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jangka waktu pemberian HAT ini terbilang memiliki selisih yang cukup panjang.

Pemerintah berkewajiban bertanggung jawab dan melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia. Makna tersebut mempunyai arti bahwa Indonesia harus melindungi yang meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang ditujukan untuk kesejahteraan rakyat. Kalimat tersebut sudah tertuang pada Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945. Dalam pasal tersebut bahwa memiliki dua garis besar yaitu : *Pertama*, negara menguasai bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya. *Kedua*, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan sebesar besarnya untuk kesejahteraan rakyat. Hak menguasai negara ini bahwa suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat sehingga bagi pemiliknya kekuasaan, upaya mempengaruhi pihak lain menjadi sentral yang dipegang oleh negara.

Oleh karena itu penelitian ini akan membahas mengenai terdapatnya konflik norma terhadap aturan dalam kaitannya dengan jangka waktu pemberian hak atas tanah di Indonesia dan implikasi terhadap pembangunan di Ibu Kota Nusantara.

Rumusan Masalah

Adapun beberapa rumusan masalah yang dapat penulis angkat antara lain:

- 1) Apakah terdapat konflik norma terhadap pengaturan jangka waktu pemberian Hak Atas Tanah di Ibu Kota Nusantara?
- 2) Bagaimana Implikasi Pemberian Jangka Waktu Hak Atas Tanah terhadap Pembangunan Ibu Kota Nusantra?
- 3) Bagaimana harmonisasi Pengaturan Jangka Waktu Terhadap Hak Atas Tanah di Indonesia?

Metode Penelitian

Metode penelitian yang penulis gunakan ialah jenis penelitian hukum normatif dengan menggunakan objek kajian berupa norma hukum, Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan undang-undang dengan melakukan telaah terhadap seluruh regulasi yang berkaitan. Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Pertama, bahan hukum primer berupa peraturan perundang undangan. Kedua bahan hukum sekunder berupa

buku dan jurnal terkait dengan tema penelitian yaitu politik hukum dan hak pekerja. Ketiga, bahan hukum tersier yang terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Konflik norma pengaturan jangka waktu pemberian Hak Atas Tanah di Ibu Kota Nusantara

Perpindahan Ibu Kota Negara menuai perbincangan di masyarakat. Permasalahan Lingkungan, rusaknya flora fauna dan Perpindahan Penduduk yang akan cukup sehingga butuh tempat tinggal yaitu salah satu objeknya tanah, Dalam Undang-Undang Nomor Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 2 salah satu tujuan dari pembangunan IKN adalah menciptakan kota yang berkelanjutan di dunia, namun jika dilihat dari peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 terutama yang berkaitan dengan ketentuan mengenai pemberian hak atas tanah (HAT) penulis menilai tujuan menciptakan kota dengan pembangunan berkelanjutan akan sulit direalisasikan.

Pembangunan dan perkembangan kota yang tidak terencana secara baik dan terkesan buru buru berpeluang berdampak negatif terhadap ekonomi, lingkungan dan sosial. Dalam hal perkembangan kota ini juga nantinya berdampak pada sosial pertumbuhan dan migrasi penduduk. Penerbitan Peraturan Pemerintah ini banyak menuai perbincangan salah satu yang berhubungan dengan konflik Agraria/Tanah. Salah satu permasalahan yang timbul terkait pembangunan Ibu Kota Negara baru yang berada di Kalimantan Timur ialah mengenai jangka waktu pemberian Hak Atas Tanah yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara. Jangka waktu pemberian Hak Atas Tanah ini di Ibu Kota Negara disebut Ibu Kota Nusantara adanya kemunduran terhadap semangat dan perjuangan UUPA dan tujuan konstitusi. Dalam konflik Agraria terhadap jangka waktu pemberian Hak Atas Tanah Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai.

Pembahasan mengenai jenis-jenis Hak Atas Tanah ini diatur di dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara adanya perbedaan disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) bahwa Hak-Hak atas tanah secara umum yaitu :

- | | |
|----------------------|---|
| 1) Hak Milik | 7) Hak memungut Hasil Hutan |
| 2) Hak Guna Usaha | 8) Hak hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara |
| 3) Hak Guna Bangunan | |
| 4) Hak Pakai | |
| 5) Hak Sewa | |
| 6) Hak Membuka Tanah | |

Hak-hak yang sifatnya sementara diatur di dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA. Hak-hak tersebut antara lain:

- 1) Hak Gadai
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil
- 3) Hak Menumpang; dan
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian

Sedangkan hak-hak atas tanah yang diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara. Di dalam Pasal 17 ayat (1) antara lain:

- 1) Hak Guna Usaha
- 2) Hak Guna Bangunan
- 3) Hak Pakai

Bahwa terdapat perbedaan terkait Hak Atas Tanah yang diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara tersebut. Perbedaan tersebut dikarenakan latar belakang masing masing aturan karena UUPA merupakan aturan organik yang bersifat umum, sedangkan Peraturan Pemerintah ini hanya mengatur spesifik dibuatkan untuk kawasan Ibu Kota Negara yang disebut sebagai Ibu Kota Nusantara.

Dengan demikian guna memperoleh hak atas tanah yang diatur dalam UUPA dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 sangat berbeda. Di dalam UUPA syarat untuk memperoleh hak atas tanah secara umum ialah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan hak atas tanah diperoleh dikarenakan penetapan Pemerintah. Sedangkan Peraturan Pemerintah 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara hak atas tanah diperoleh khusus untuk Pelaku Usaha di Ibu Kota Negara baru atau disebut dengan Ibu Kota Nusantara.

Kedua regulasi tersebut di atas mengakomodir substansi jangka waktu HAT, akan tetapi terdapat perbedaan pemberlakuan jangka waktu HAT tersebut. Berikut merupakan perbedaan jangka waktu Hak Atas Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang 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. Berikut merupakan perbedaan jangka waktu Hak Atas Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang 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.

Tabel 1.
Perbandingan Norma HAT UUPA dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023

Jangka waktu Hak Atas Tanah			
	Hak Guna Usaha (tahun)	Hak Guna Bangunan (tahun)	Hak Pakai (tahun)
<p>Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960</p>	<p>Pasal 29</p> <ol style="list-style-type: none"> Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Untuk Perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun 	<p>Pasal 35</p> <ol style="list-style-type: none"> Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat dan dialihkan kepada pihak lain 	<p>Pasal 41</p> <ol style="list-style-type: none"> Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini Hak pakai dapat diberikan <ol style="list-style-type: none"> Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu Dengan cuma cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat syarat yang mengandung unsur unsur pemerasan
<p>Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas</p>	<p>Pasal 18 Ayat (1)</p> <p>Jangka waktu HGU diatas HPL Otorita Ibu Kota Nusantara diberikan paling lama 95 tahun melalui 1 siklus pertama dengan tahapan</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemberian hak paling lama 35 tahun Perpanjangan hak, paling lama 25 tahun Pembaruan hak, paling 	<p>Pasal 19 Ayat (1)</p> <p>Jangka waktu HGB Otorita Ibu Kota Nusantara diberikan paling lama 80 tahun melalui 1 siklus pertama dengan tahapan :</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemberian hak, paling lama 30 tahun Perpanjangan hak, 	<p>Pasal 20 Ayat (1)</p> <p>Jangka waktu hak pakai diatas HPL Otorita Ibu Kota Nusantara diberikan paling lama 80 tahun melalui 1 siklus pertama dengan tahapan :</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemberian hak, paling lama 30 tahun Perpanjangan hak, paling lama 20 tahun Pembaruan hak, paling lama

<p>Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara</p>	<p>lama 35 tahun</p> <p>Ayat (3)</p> <p>Perpanjangan dan pembaharuan HGU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c diberikan sekaligus setelah 5 tahun HGU digunakan dan atau dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan tujuan pemberian haknya</p> <p>Ayat (4)</p> <p>Dalam tenggang waktu 10 tahun sebelum HGU siklus pertama berakhir, pelaku usaha dapat mengajukan permohonan pemberian kembali HGU untuk 1 siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 95 tahun</p>	<p>paling lama 20 tahun</p> <p>c. Pembaruan hak, paling lama 30 tahun</p> <p>Ayat (3)</p> <p>Perpanjangan dan pembaharuan HGB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c diberikan sekaligus setelah 5 tahun HGB digunakan dan atau dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan tujuan pemberian haknya</p> <p>Ayat (4)</p> <p>Dalam jangka waktu pemberian HGB untuk siklus pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan berakhir, HGB dapat diberikan kembali 1 siklus kedua apabila diperjanjikan</p>	<p>30 tahun</p> <p>Ayat (3)</p> <p>Perpanjangan dan pembaruan hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c diberikan sekaligus setelah 5 (lima) tahun hak pakai digunakan dan/atau dimanfaatkan secara efektif sesuai dengan tujuan pemberian haknya.</p> <p>Ayat (4)</p> <p>Dalam hal jangka waktu pemberian hak pakai untuk siklus pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan berakhir, hak pakai dapat diberikan kembali untuk 1 (satu) siklus kedua apabila diperjanjikan.</p>
--	---	---	---

Berdasarkan Tabel tersebut terdapat perbedaan yang signifikan antara UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara. Perbedaan yang signifikan yaitu terkait prosedur perolehan jangka waktu hak atas tanah. Dalam ketentuan UUPA tidak mengatur terkait ketentuan mengenai pembaharuan terhadap hak atas tanah terkait HGU dan HGB hanya diperpanjang. Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah tersebut mengatur mengenai adanya pembaharuan dan istilah siklus dalam perolehan jangka waktu hak atas tanah. Sehingga antara UUPA dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 terjadi adanya konflik norma yang berkaitan dengan perbedaan aturan jangka waktu hak atas tanah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Implikasi Pemberlakuan Siklus Hak Atas Tanah Terhadap Pembangunan Ibu Kota Nusantara

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 menentukan bahwa alokasi tanah di atas hak pengelolaan (HPL) oleh pelaku usaha dituangkan dalam bentuk perjanjian

antara Otorita Ibu Kota Nusantara dengan Pelaku Usaha.⁸ Jangka waktu hak atas tanah di atas hak pengelolaan tersebut diberikan melalui 1 (satu) siklus pertama dengan tiga tahapan, yakni pemberian hak, perpanjangan hak, dan pembaruan hak. Apabila satu siklus pertama akan berakhir, hak atas tanah dapat diberikan kembali untuk 1 (satu) siklus kedua apabila diperjanjikan. Lama jangka waktunya berbeda-beda antara masing-masing hak atas tanah [tabel 1]

Hal ini memungkinkan bahwa seseorang bisa menguasai hak atas tanah di atas HPL sampai dengan 180 tahun (untuk HGU), 160 tahun (HGB), dan 160 tahun (Hak Pakai). Berbeda dengan pada ketentuan UUPA yang hanya memberikan penguasaan hak atas tanah maksimal 70 tahun untuk HGU dan 50 tahun untuk HGB. Penulis menilai hal tersebut akan menimbulkan implikasi yang serius. Selain itu, penulis juga tidak menemukan alasan mendesak mengapa gagasan perpanjangan hak pengelolaan atas tanah dengan ketentuan pemberlakuan 2 (dua) siklus perlu dilakukan.

Apabila merujuk alasan pemerintah melakukan perpanjangan waktu pengelolaan hak atas tanah pada PP 12/2023 adalah untuk untuk mempercepat pembangunan Ibu Kota Nusantara dengan Investasi yang berasal dari swasta baik dalam atau luar negeri.⁹ dan menyamakan daya saing di wilayah otorita IKN dan sekitarnya,¹⁰ maka alasan tersebut tidak berdasar dan berhasil karena terhitung sampai tanggal 2 (dua) Mei belum ada investasi yang terealisasi.¹¹

Implikasi serius yang penulis rumuskan terhadap ketentuan siklus dan jangka waktu hak atas tanah di IKN, yakni: *Pertama, terjadinya monopoli tanah*. Lamanya jangka waktu penguasaan tanah dikhawatirkan menyebabkan negara mengalihkan kewajiban konstitusionalnya kepada kewajiban yang diemban oleh kuasa modal. Jangka waktu yang mencapai 160 tahun tentu sangatlah lama, bahkan melewati antar generasi sehingga pemanfaatan tanah kedepannya cenderung hanya dinikmati oleh pihak tertentu dan menutup kesempatan rakyat dalam memanfaatkan tanah.

Kekhawatiran terhadap adanya monopoli penguasaan tanah karena jangka waktu yang sangat panjang bukanlah suatu yang berlebihan, terlebih pemanfaatan HGU dan HGB berlaku untuk universal, bukan hanya untuk Warga Negara Indonesia (WNI). Hal ini didasari pada Pasal 30 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai HGB dan HGU adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, artinya orang asing bisa menggunakan HGU dan HGB dengan mendirikan badan hukum menurut hukum Indonesia.

⁸Lihat Pasal 17 ayat (2) PP 12 tahun 2023 tentang tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara

⁹SIARAN PERS Otorita Ibu Kota Nusantara, "Pemerintah Terbitkan PP No. 12 Tahun 2023 untuk Menorong Kemudahan Berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara", di terbitkan pada 8 Maret 2023

¹⁰Emir Yanwardhana, "Disebut Obral Laban IKN, Begini Penjelasan Bos Otorita", CNBC Indonesia, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230308204718-4-420072/disebut-obral-lahan-ikn-begini-penjelasan-bos-otorita>, diakses tanggal 3 Mei 2023.

¹¹Dian Erika Nugraheny, *Menteri Basuki: Belum Ada Investasi Terealisasi di IKN, Baru APBN Semua*, <https://nasional.kompas.com/read/2023/05/02/18083921/menteri-basuki-belum-ada-investasi-terrealisasi-di-ikn-baru-apbn-semua>, diakses tanggal 8 Maret 2023

Pada era globalisasi ekonomi seperti sekarang ini, muncul kekhawatiran ekspansi pengelolaan tanah yang dilakukan oleh perusahaan multinasional dan transnasional terhadap tanah-tanah yang ada di Indonesia. Maka dari itu negara harus memastikan bahwa perusahaan asing tidak memiliki hak kepemilikan tanah dan larangan hak penggunaannya untuk penanaman modal berdurasi lama, serta penguasaan tanah yang tidak melampaui batas agar menciptakan keadilan sosial di bidang pertanahan dan tidak merugikan kepentingan umum.

Pembentukan UUPA sejatinya merujuk pada penempatan UUPA pada dua prinsip, yakni:¹²

- 1) UUPA sebagai hukum progresif yang harapannya mampu memajukan masyarakat di bidang ekonomi melalui pengaturan tanah dan menciptakan kemajuan pertanian dan industri dengan menciptakan keadilan dalam arti terciptanya pemerataan pemilikan tanah.
- 2) UUPA sebagai hukum prisma dijabarkan menjadi dua nilai, yaitu nilai sosial yang modern dan nilai sosial tradisional. Nilai sosial modern tercermin pada ketentuan di UUPA yang mengatur bahwa pemberian tanah bagi pengembangan usaha berskala besar di bidang industri maupun pertanian harus dengan batasan tertentu.¹³ Sedangkan penjabaran nilai sosial tradisional tercermin pada fungsi sosial hak atas tanah dan pembatasan luas tanah yang dapat dimiliki/dikuasai setiap orang untuk menghindari adanya penguasaan tanah secara individualistik, tidak ada suatu kepemilikan tanah secara mutlak, dan mencegah kepemilikan tanah pada segelintir orang.¹⁴ Selain itu pada UUPA juga mengatur pencegahan adanya dominasi penguasaan tanah oleh perusahaan dan larangan monopoli.

Dengan demikian pada dasarnya keberadaan UUPA menghendaki adanya pemanfaatan tanah yang berkeadilan sehingga kesejahteraan dapat diperoleh secara menyeluruh oleh semua elemen masyarakat. Ketentuan siklus dan panjangnya jangka waktu hak atas tanah di atas IKN secara tidak langsung mengarahkan bangsa Indonesia pada praktik kapitalisme, yakni tidak adanya distribusi sumber daya alam termasuk tanah kepada semua elemen masyarakat tetapi hanya dimanfaatkan oleh segelintir subjek hukum yang memiliki kemampuan mengusahakan baik karena kemampuan teknologi, manajemen, atau permodalan.¹⁵

Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) menyampaikan bahwa sejak UUPA disahkan, Indonesia sedang mengalami kondisi terburuk mengenai ketimpangan penguasaan lahan. Data terbaru KPA menunjukkan 68% tanah di Indonesia hanya dikuasai oleh satu persen penduduk (kelompok pengusaha dan badan korporasi skala

¹²Nurhasanah Ismail, "*Arab Politik Hukum Pertanahan dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat*", Jurnal Recht Vinding 1, No.1, (Januari-Aril 2012):37.

¹³Lihat Pasal 28 dan Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria

¹⁴Lihat Pasal 6 dan Pasal 7 jo Pasal 17 Undang-Undang Pokok Agraria

¹⁵Nurhasanah Ismail, "*Arab Politik Hukum Pertanahan dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat*", Jurnal Recht Vinding 1, No.1, (Januari-Aril 2012):38.

besar), sementara 16,2 juta petani hanya memiliki tanah kurang dari 0,5 hektar.¹⁶ Selain itu berdasarkan data dari Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI) dan Auriga juga melaporkan bahwa sebagian besar lahan di Indonesia dikuasai oleh korporasi.¹⁷

Grafik 1.
Perbandingan Luas Lahan yang Dikelola Korporasi dan Rakyat Indonesia]



Sumber : Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI)

Pada laporan yang ditulis Walhi dan Auriga dalam “Laporan Indonesia Tanah Air Siapa” yang dirilis pada Agustus 2022, menyebutkan bahwa 53 juta hektare perusahaan/pengusahaan lahan yang diberikan pemerintah hanya 2,7 juta hektare yang diperuntukan bagi rakyat, tapi 94,8 persen bagi korporasi.

Data-data dan ulasan tersebut menunjukkan bahwa selama Indonesia memberlakukan aturan pada UUPA yang memiliki ketentuan baik jangka waktu pemberlakuan penguasaan hak atas tanah maupun prinsip-prinsip yang menguntungkan masyarakat, nyatanya penguasaan tanah di monopoli oleh korporasi atau pemilik modal, terlebih jika ketentuan siklus dan jangka waktu pemberlakuan hak atas tanah yang sangat panjang sebagaimana ketentuan yang termuat dalam PP 12/2023 sudah diberlakukan, monopoli tanah sangat berpotensi jauh lebih besar dan merugikan mayoritas masyarakat.

Kedua, Berkurangnya prinsip penguasaan tanah oleh negara. Upaya perpanjangan jangka waktu pengelolaan tanah oleh pemegang modal/investor sebelumnya pernah dilakukan oleh pemerintah dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UU Penanaman Modal),

¹⁶CNN Indonesia “KPA Sebut Puncak Ketimpangan, 68% Tanah Dikuasai 1% Korporasi”
<https://www.cnnindonesia.com/nasional/20210913163421-20-693661/kpa-sebut-puncak-ketimpangan-68-tanah-dikuasai-1-korporasi>. diakses tanggal 3 Mei 2023

¹⁷Cindy Mutia Annur “Perbandingan Luas Lahan yang Dikelola Korporasi dan Rakyat Indonesia (Agustus 2022)” <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2022/08/16/walhi-948-lahan-indonesia-dikuasai-korporasi> diakses tanggal 4 Mei 2023

dimana diatur bahwa HGU dapat diberikan dengan panjang 95 (sembilan puluh lima) tahun, dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 35 (tiga puluh lima) tahun. Selanjutnya mengenai HGB, jangka waktu perolehan HGB selama 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 30 (tiga puluh) tahun.¹⁸ Namun ketentuan tersebut dianggap telah bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat setelah dilakukan pengujian oleh Mahkamah Konstitusi.¹⁹

Mahkamah Konstitusi berpendapat bahwa panjangnya waktu penguasaan tanah pada UU Penanaman modal tersebut **dapat mengurangi prinsip penguasaan tanah oleh negara, serta memperlemah bahkan menghilangkan kedaulatan ekonomi.**²⁰ Oleh karena itu pemberian, perpanjangan dan pembaharuan HGU, HGB, dan hak pakai berlaku ketentuan pada UUPA.

Hal tersebut bisa menjadi dasar bahwa perpanjangan jangka waktu pengelolaan atas tanah dengan ketentuan pemberlakuan 2 (dua) siklus pada PP 12/2023 inkonstitusional dan tidak berdasar.

Berkaitan dengan prinsip penguasaan tanah oleh negara atau sering disebut dengan hak menguasai negara, merupakan konsekuensi atau wujud implementasi dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945, "*Bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*". Dasar konsepsi ini adalah pemberian kuasa dari bangsa Indonesia kepada negara sebagai organisasi tertinggi dari seluruh rakyat Indonesia untuk menguasai sumber daya agraria dan semata-mata untuk kepentingan pemberi kuasa (rakyat) dengan tujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²¹

Mahkamah Konstitusi memberikan 4 (empat) tolak ukur frasa "sebesar-besarnya" untuk kemakmuran rakyat, yakni: pemanfaatan sumber daya alam bagi rakyat, tingkat pemerataan sumber daya alam bagi rakyat, tingkat partisipasi rakyat dalam menentukan manfaat sumber daya alam, serta penghormatan terhadap hak atas rakyat secara turun temurun dalam memanfaatkan sumber daya alam.²² Maka sebesar-besar kemakmuran rakyatlah yang semestinya menjadi ukuran utama bagi negara dalam menentukan pengurusan, pengaturan atau pengelolaan atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Adanya ketentuan jangka waktu hak pengelolaan tanah yang lama dengan mekanisme siklus pada PP 12/2023 juga dikhawatirkan bahwa pemegang hak pengelolaan nantinya bertindak sebagai pemegang hak atas tanah secara perdata biasa, bukan turunan hak publik negara, sehingga bisa mereduksi prinsip hak menguasai tanah oleh negara.

¹⁸Lihat Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal

¹⁹Lihat Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21-22/PUU-V/2007

²⁰Ibid

²¹Zakie Mukmin, "*Konsepsi Hak Menguasai Oleh Negara atas Sumber Daya Agraria*" Jurnal Hukum NO 29 VOL (12 Mei 2005): 111-127.

²²Lihat Putusan Konstitusi dalam perkara nomor 3/PUU/2010 tentang Pengujian UU No. 27 Tahun 2007

Harmonisasi Pengaturan Jangka Waktu Terhadap Hak Atas Tanah di Indonesia

Pada rumusan masalah pertama telah dibahas bahwa 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.

Menurut Dirjen Peraturan Perundang-Undangan, inkonsistensi Peraturan Perundang-Undangan akan berimplikasi dalam beberapa hal, antara lain:²³

- 1) Perbedaan penafsiran dan pelaksanaannya;
- 2) Timbul ketidakpastian hukum
- 3) Peraturan perundang-undangan tidak terlaksana secara efektif dan efisien;
- 4) Disfungsi hukum, artinya hukum tidak dapat berfungsi memberikan pedoman berperilaku kepada masyarakat, pengendalian sosial, penyelesaian sengketa dan sebagai sarana perubahan sosial secara tertib dan teratur.

Dalam hal terjadi disharmoni peraturan perundang-undangan, terdapat 3 (tiga) cara untuk menyelesaikan persoalan tersebut, yakni:²⁴

- 1) Mencabut atau mengubah pasal tertentu yang mengalami disharmoni atau seluruh pasal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan oleh lembaga/instansi yang berwenang membentuknya;
- 2) Mengajukan permohonan uji materiil kepada lembaga yudikatif untuk:
- 3) Pengujian UU terhadap UUD kepada Mahkamah Konstitusi;
- 4) Pengujian peraturan perundang-undangan di bawah UU terhadap UU kepada Mahkamah Agung.
- 5) Menerapkan asas hukum/ doktrin hukum.

Konflik norma yang terjadi antara UUPA dengan PP 12 tahun 2023 adalah konflik norma yang bersifat vertikal dimana terdapat ketidakselarasan antara norma yang lebih rendah dengan norma yang lebih tinggi sesuai dengan hierarki tata urutan peraturan perundang-undangan menurut UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Sehingga berdasar hal tersebut beserta implikasi-implikasi yang telah diuraikan oleh penulis pada rumusan masalah sebelumnya, perlu adanya harmonisasi peraturan perundang-undangan antara PP 12 tahun 2023 dengan UUPA. Harmonisasi dilakukan dengan melakukan uji materiil kepada Mahkamah Agung untuk mencabut atau mengubah pasal tertentu yang mengalami disharmonisasi atau seluruh pasal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

²³Kemenkumham, "Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan", <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/htndan-puu/421-harmonisasi-peraturanperundang-undangan.html> diakses pada 23 Mei 2023.

²⁴Ibid

Kesimpulan

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.

Implikasi dari adanya pemberlakuan 2 (dua) siklus terhadap Pengelolaan Hak Atas Tanah pada PP Nomor 12/2023 akan memunculkan permasalahan akan adanya monopoli hak atas tanah oleh investor yang menanamkan modalnya. Dimana dalam UUPA pemberian jangka waktu Hak Atas Tanah terutama HGU hanya diberikan 95 Tahun akan tetapi dalam ketentuan PP 12/2023 pemberian jangka waktu HAT terutama HGU maksimal 190 Tahun.

Oleh karena Selanjutnya saran dari penulis yaitu pemerintah segera melakukan harmonisasi pengaturan jangka waktu terhadap Hak Atas Tanah di Indonesia. Sehingga tidak terjadi tumpang tindih perbedaan penerapan jangka waktu hak atas tanah yang menyebabkan multitafsir dan berujung pada praktik yang merugikan hak konstitusional masyarakat. Pemerintah juga perlu melakukan pembatasan terhadap pemilikan tanah baik oleh individu maupun oleh badan hukum serta perlunya transparansi dan pengawasan terhadap pelaksanaan pengelolaan Hak Atas Tanah baik Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, maupun Hak Pakai.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Kelsen, Hans, *Teori Hukum Murni, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Sebagai Ilmu Hukum Empirik-Deskriptif*, Sumardi (alih bahasa), Rindi Press, Jakarta, 1995.
- Syarif, Amirudin, *Perundang-undangan Dasar, Jenis dan Teknik Membawanya*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000.

Artikel Jurnal

- Iskandar Muda, *Konstitusionalitas Mengenai Kekuasaan Negara dalam Kegiatan Penanaman Modal: (Analisis Putusan MK No.21-22/PUU-V/2007)*, Jurnal Konstitusi 8, No. 6 Desember 2011.
- Nurhasan Ismail, *"Arah Politik Hukum Pertanahan dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat"*, Jurnal Recht Vinding 1, No.1 Januari 2012
- Elli Ruslina, *"Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia"*, Jurnal Konstitusi, Vol 9, No.1 Maret 2012.
- Mukmin Zakie, *"Konsepsi Hak Menguasai Oleh Negara atas Sumber Daya Agraria"* Jurnal Hukum NO 29 VOL, 12 Mei 2005.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41, Tambahan Lembaran negara Republik Indonesia Nomor 6766.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran negara Republik Indonesia Nomor 6801.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 37, Tambahan Lembaran negara Republik Indonesia Nomor 6854.

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21-22/PUU-V/2007

Putusan Konstitusi dalam perkara nomor 3/PUU/2010 tentang Pengujian UU No. 27 Tahun 2007

Majalah

SIARAN PERS Otorita Ibu Kota Nusantara, *"Pemerintah Terbitkan PP No. 12 Tahun 2023 untuk Menorong Kemudahan Berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara"*, di terbitkan pada 8 Maret 2023

Internet

Pemerintah Terbitkan PP No.12 Tahun 2023 untuk Mendorong Kemudahan Berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal di IKN" <https://ikn.go.id/pemerintah-terbitkan-pp-no-12-tahun-2023-untuk-mendorong-kemudahan-berusaha-dan-fasilitas-penanaman-modal-di-ibu-kota-n> diakses pada Jumat 28 April 2023

Dian Erika Nugraheny, Menteri Basuki: Belum Ada Investasi Terealisasi di IKN, Baru APBN Semua, <https://nasional.kompas.com/read/2023/05/02/18083921/menteri-basuki-belum-ada-investasi-teralisasi-di-ikn-baru-apbn-semua>, diakses pada 8 Maret 2023

Gita Laras Widyaningrum, "PBB: 68% populasi Dunia Akan Tinggal di Area Perkotaan Pada 2050", National Geographic Indonesia [vationalgeographic.grid.id/read/13673071/pbb-68-populasi-dunia-akan-tinggal-di-area-perkotaan-pada-2050](https://nationalgeographic.grid.id/read/13673071/pbb-68-populasi-dunia-akan-tinggal-di-area-perkotaan-pada-2050) diakses 3 Mei 2023.

Emir Yanwardhana, "Disebut Obral Lahan IKN, Begini Penjelasan Bos Otorita", CNBC Indonesia, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230308204718-4-420072/disebut-obral-lahan-ikn-begini-penjelasan-bos-otorita> , diakses 3 Mei 2023

"Pemerintah Terbitkan PP No.12 Tahun 2023 untuk Mendorong Kemudahan Berusaha dan Fasilitas Penanaman Modal di IKN" <https://ikn.go.id/pemerintah-terbitkan-pp-no-12-tahun-2023-untuk-mendorong-kemudahan-berusaha-dan-fasilitas-penanaman-modal-di-ibu-kota-n> diakses tanggal 28 April 2023