BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan manusia, tidak hanya sebagai tempat bermukim tetapi juga sebagai faktor produksi vital dalam pembangunan ekonomi negara.[1] Konstitusi Indonesia, melalui Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 UUD 1945[2], meletakkan landasan fundamental bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.[3] Filosofi "Hak Menguasai Negara" (HMN) ini menegaskan bahwa negara bukanlah pemilik tanah dalam pengertian perdata, melainkan organisasi kekuasaan yang berwenang mengatur peruntukan, penggunaan, dan hubungan hukum atas tanah demi tercapainya keadilan sosial.

Sebagai manifestasi dari amanat konstitusi tersebut, lahir Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang bertujuan merombak hukum agraria kolonial dan menciptakan unifikasi hukum pertanahan nasional.[4] Salah satu hak atas tanah yang diatur

---

[1] Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 28.

[2] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

[3] Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 98.

[4] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2018, hlm. 229–230; lihat juga Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

dalam UUPA adalah Hak Guna Bangunan (HGB), yakni hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu.[5] Secara normatif, UUPA membatasi jangka waktu penguasaan tanah oleh pihak swasta untuk mencegah terjadinya monopoli tanah dan praktik feodalisme baru yang dapat merugikan rakyat.[6]

Namun, dinamika pembangunan nasional menuntut percepatan infrastruktur, salah satunya melalui pemindahan ibu kota negara ke Kalimantan Timur dengan nama Ibu Kota Nusantara (IKN). Pemerintah berupaya menarik investor asing maupun domestik dengan menawarkan insentif kemudahan berusaha yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU IKN).[7] Salah satu benefit investasi yang ditawarkan adalah jaminan jangka waktu HGB yang sangat panjang, jauh melampaui ketentuan umum agraria.

Dalam Pasal 16A Ayat (2) UU IKN, pemerintah memberikan jaminan jangka waktu HGB paling lama 80 (delapan puluh) tahun pada siklus pertama, dan dapat diperpanjang kembali pada siklus kedua dengan jangka waktu yang

---

[5] Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2002, hlm. 3; Maria S.W. Sumardjono, *Hukum Agraria Indonesia: Isu, Problematika, dan Solusi*, UGM Press, Yogyakarta, 2018, hlm. 12.

[6] Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

[7] Maharani, Aisyah Sekar Ayu. "Investor IKN Bisa Dapat HGB hingga 160 Tahun". Diakses pada 1 April 2026 pada https://ikn.kompas.com/read/2025/08/29/053000987/investor-ikn-bisa-dapat-hgb-hingga-160-tahun?page=all.

sama, sehingga total penguasaan dapat mencapai 160 tahun secara kumulatif. Ketentuan ini berbeda secara diametral dengan rezim UUPA juncto Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, di mana HGB diberikan maksimal 30 tahun, diperpanjang 20 tahun, dan diperbarui 30 tahun (total 80 tahun) melalui tahapan evaluasi yang ketat, bukan diberikan secara sekaligus di muka. Pemberian hak "sekaligus di muka" dalam UU IKN dinilai telah mereduksi fungsi kontrol negara dan melanggar prinsip keadilan antargenerasi dalam pemanfaatan tanah.

Polemik inkonstitusionalitas norma tersebut akhirnya diputus oleh Mahkamah Konstitusi melalui Putusan Nomor 185/PUU-XXII/2024. Dalam amar putusannya, Mahkamah membatalkan frasa pemberian jangka waktu HGB secara "sekaligus" dalam Pasal 16A UU IKN karena dinilai bertentangan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Mahkamah berpendapat bahwa pemberian hak atas tanah dengan durasi yang sangat panjang tanpa mekanisme evaluasi bertahap (siklus demi siklus) merupakan bentuk pengasingan kedaulatan negara atas wilayahnya dan berpotensi menghidupkan kembali asas domein verklaring.[8]

Pasca putusan tersebut, timbul ketidakpastian hukum mengenai nasib investasi yang telah berjalan maupun calon investor yang mensyaratkan jaminan jangka waktu panjang di IKN. Putusan ini menciptakan *legal gap* antara keinginan pemerintah memberikan kepastian investasi dengan batasan

[8] Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 185/PUU-XXII/2024, hlm. 300

konstitusional penguasaan tanah. Oleh karena itu, diperlukan kajian mendalam untuk membedah implikasi yuridis putusan tersebut terhadap skema pertanahan di IKN. Berdasarkan urgensi tersebut, penulis mengangkat penelitian ini dengan judul: **"IMPLIKASI PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 185/PUU-XXII/2024 TERHADAP KONSTITUSIONALITAS JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN DI IBU KOTA NUSANTARA"**, guna memberikan preskripsi hukum yang tepat bagi harmonisasi investasi dan kedaulatan agraria.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan suatu permasalahan utama yang akan dianalisis dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024 mengenai pengaturan jangka waktu Hak Guna Bangunan di Ibu Kota Nusantara telah tepat secara hukum ditinjau dari aspek hukum acara Mahkamah Konstitusi serta prinsip Hak Menguasai Negara berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945?

2. Bagaimana *ratio decidendi* (pertimbangan hukum) hakim konstitusi dalam putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024?
3. Bagaimana Implikasi putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024 terhadap kepastian hukum jangka waktu Hak Guna Bangunan di Ibu Kota Nusantara?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui dan menilai apakah putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024 telah tepat secara hukum.
2. Menganalisis secara komprehensif *ratio decidendi* (pertimbangan hukum) hakim konstitusi dalam putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024 guna memahami konstitusionalitas jangka waktu hak guna bangunan di Ibu Kota Nusantara.
3. Mengkaji implikasi putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024 terhadap kepastian hukum jangka waktu Hak Guna Bangunan di Ibu Kota Nusantara.

D. Orisinalitas Penelitian

1. Kajian dengan judul "Problematika Hukum Pengadaan Tanah Ibu Kota Nusantara Di Wilayah Transmigrasi Desa Bumi Harapan Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 222/Pdt/2023/PT SMR)" yang ditulis oleh Merry

Cristiangie pada jurnal Indonesia Notary merupakan jurnal yang penelitiannya berfokus pada problematika hukum pengadaan tanah di Ibu Kota Nusantara (IKN).[9] Jurnal tersebut dalam pembahasan menitikberatkan pada dimensi sosial dan konflik horizontal yang muncul antara transmigran dan komunitas lokal selama proses alokasi tanah di kawasan IKN. Meskipun memiliki *locus* geografis yang sama, penelitian tersebut berhenti pada analisis sosiologis dan resolusi konflik, sehingga tidak menyentuh akar masalah dogmatik maupun hierarki hukum. Perbedaan mendasar dengan penelitian ini adalah bahwa penelitian penulis secara sadar menanggalkan analisis konflik sosial untuk memusatkan perhatian pada disharmoni vertikal antar-norma yang mengatur Hak Guna Bangunan (HGB), sebuah isu yang menuntut pendekatan yuridis-normatif murni.

2. Jurnal dengan judul "Implementasi Teori Hukum dalam Reformasi Hukum Agraria di Indonesia" merupakan penelitian yang dilakukan oleh Abdullah Mansur, Rangga Andika, Prita Tusia Megana, Ahmad Fanny Grafiky, dan Sufiarina pada jurnal Presidensial: Jurnal Hukum, Administrasi Negara,dan Kebijakan Publik, membahas mengenai implementasi teori hukum dalam reformasi hukum agraria di Indonesia. Penelitian ini menekankan

[9] Merry Christiangie, "Problematika Hukum Pengadaan Tanah Ibu Kota Nusantara Di Wilayah Transmigrasi Desa Bumi Harapan Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 222/Pdt/2023/PT SMR)", *Indonesian Notary*, Vol. 7 No. 2, 2025

pentingnya integrasi pendekatan normatif, sosiologis, dan kritis dalam memahami dinamika hukum agraria, khususnya terkait tumpang tindih regulasi, konflik kepentingan, lemahnya penegakan hukum, serta keterbatasan partisipasi masyarakat dalam proses legislasi.[10] Meskipun penelitian tersebut memberikan kontribusi penting dalam menyoroti urgensi regulasi agraria, fokusnya lebih luas pada reformasi hukum agraria secara umum. Berbeda dengan penelitian ini, penulis secara khusus menyoroti pengaturan jangka waktu Hak Guna Bangunan di Ibu Kota Nusantara, serta menelaah Implikasi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024 sebagai kerangka analisis utama

3. Jurnal dengan judul "Jangka Waktu HGB Di Atas HPL Pasca PP No 18 Tahun 2021" yang ditulis oleh Bella Krisita Alviola Hidayat, dan Ana Silviana pada jurnal NOTARIUS, Jurnal ini memiliki kedekatan tema karena menganalisis jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Penelitian tersebut terikat pada kondisi hukum yang berlaku pada tahun 2021, Tata cara perpanjangan HGB di atas HPL belum sepenuhnya harmonis dengan prinsip UUPA, karena PP No. 18 Tahun 2021 memperkenalkan mekanisme baru melalui Sertifikat Layak Fungsi (SLF) yang memungkinkan perpanjangan dilakukan sekaligus, berbeda dengan sistem bertahap dalam Undang-Undang Pokok Agraria sehingga secara alamiah

[10] Abdullah Mansur, Rangga Andika, Prita Tusia Megana, Ahmad Fanny Grafiky, dan Sufiarina, Implementasi Teori Hukum dalam Reformasi Hukum Agraria di Indonesia, *Presidensial: Jurnal Hukum, Administrasi Negara, dan Kebijakan Publik*, Vol. 2 No. 1, 2025, hlm. 33–39

tidak dapat mengaitkan temuan mereka dengan perkembangan hukum paling mutakhir, terutama keberadaan UU IKN dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024. [11]

4. Jurnal dengan judul "Analisis Kebijakan Hak Guna Bangunan dalam Pengembangan Ibu Kota Nusantara: Dampak dan Tantangan Bagi Masyarakat Lokal" merupakan penelitian yang dilakukan oleh Rasheesa Ryash Raynee, Khoirunnisa Putri Diksy, Zulfa Layla Ni'matussa'idah, Balqis Tsabitah Azzahrah, dan Osihanna Meita Kasih pada Van Java Law Journal.[12] Penelitian ini membahas mengenai kebijakan Hak Guna Bangunan (HGB) di Ibu Kota Nusantara yang memberikan jangka waktu hingga 160 tahun, serta menilai dampak dan tantangan kebijakan tersebut terhadap masyarakat lokal.

   Fokus penelitian diarahkan pada aspek sosial, ekonomi, dan budaya, khususnya terkait potensi marginalisasi masyarakat adat dan ketimpangan sosial akibat kebijakan perpanjangan HGB yang dianggap bertentangan dengan UUPA. Berbeda dengan penelitian tersebut, penulis melakukan penelitian ini secara khusus pada implikasi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024 terhadap pengaturan jangka waktu HGB di IKN. Penelitian ini tidak hanya mengkaji dampak sosial, tetapi lebih

[11] Bella Krisita Alviola Hidayat dan Ana Silviana, Analisis Jangka Waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pasca PP No. 18 Tahun 2021, *NOTARIUS*, Vol. 10 No. 3, 2021 hlm.770

[12] Rasheesa Ryash Raynee, dkk., Analisis Kebijakan Hak Guna Bangunan dalam Pengembangan Ibu Kota Nusantara: Dampak dan Tantangan Bagi Masyarakat Lokal, *Van Java Law Journal*, Vol. 1 No. 3, Desember 2024, hlm. 178–187.

menekankan pada analisis yuridis-normatif mengenai disharmoni vertikal antar-norma hukum, serta bagaimana putusan MK menjadi instrumen korektif terhadap kebijakan agraria di IKN.

E. Tinjauan Pustaka

1. Mahkamah Konstitusi

Mahkamah Konstitusi merupakan salah satu lembaga negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.[13] Keberadaan Mahkamah Konstitusi sebagai perwujudan dari gagasan yang modern mengenai *constitutional democracy* dan sistem *checks and balances* dalam penegakan kosntitusi di Indonesia.[14]

Demokrasi konstitusional menuntut agar kedaulatan rakyat dijalankan dalam kerangka hukum tertinggi yakni konstitusi, sementara sistem saling mengawasi dan menyeimbangkan antar lembaga negara ini guna memastikan agar tidak ada satu cabang kekuasaan yang absolut. Maka Mahkamah Kosntitusi hadir sebagai institusi yang berfungsi menjaga keseimbangan kekuasaan sekaligus menjamin tegaknya supremasi hukum. Mahkamah Kosntitusi sebagai lembaga negara memilki posisi sebagai *The Guardian Of The Constitution* yang berarti memiliki peranan untuk memastikan tidak ada

[13] Pasal 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

[14] Jimly Asshiddiqie, *Model-Model Pengujian Konstitusional di Berbagai Negara*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 34.

ketentuan hukum dibawah konstitusi yang menyimpang dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.[15] Peran tersebut menempatkan Mahkamah Konstutusi sebagai benteng terakhir penjaga Integritas konstitusi karena fungsinya sebagai penafsir tunggal konstitusi (*The Sole Interpreter Of Constitution*).[16] Hal ini dalam konteks negara hukum, Mahkamah Konstitusi juga menjamin bahwa hak-hak konstitusional warga negara dilindungi dari tindakan sewenang-wenang pembuat undang-undang sebagaia perwujudan penghormatan terhadap hak asasi manusia.[17] Kemandirian Mahkamah Konstitusi secara institusional sangat krusial karena setiap putusan yang dihasilkan harus bersifat objektif dan imparsial, untuk mewujudkan penegakan konstitusi di Indonesia.[18] Dengan demikian, Tinjauan Pustaka Mahkamah Konstitusi yang menempatkan Mahkamah Konstitusi sebagai penjaga konstitusi sekaligus penafsir tunggal UUD 1945 dapat mendukung penelitian ini sebagai dasar pemikiran yang jelas untuk menilai apakah Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024 mengenai jangka waktu Hak Guna Bangunan di Ibu Kota Nusantara telah sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku dan mempertegas bahwa Mahkamah Konstitusi memiliki kewenangan khusus dalam menjaga keutuhan konstitusi, melindungi hak-hak

[15] Maruarar Siahaan, *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 7.

[16] Moh. Mahfud MD, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, hlm. 182.

[17] Harjono, *Konstitusi sebagai Rumah Bersama*, Konstitusi Press, Jakarta, 2008, hlm. 55

[18] Fritz Edward Siregar, *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi*, Sinar Grafika, Jakarta 2018, hlm.15

dasar warga negara, serta memastikan agar setiap peraturan perundang-undangan tidak menyimpang dari UUD NRI 1945. Sehingga peneliti memperoleh pijakan akademis yang kuat untuk mengkaji pertimbangan hukum hakim konstitusi sekaligus menilai implikasi putusan terhadap kepastian hukum.

2. Pengujian Undang-Undang

Salah satu kewenangan lembaga yudisial guna menguji validitas hukum dari suatu norma undang-undangn terhadap norma yang lebih tinggi atau norma yang sejajar yakni pengujian Undang-undang atau *Judicial Review*.[19] Hal ini berakar pada prinsip hierarki norma atau dikenal *Stufenbau* dari Hans Kelsen yang menyatakan bahwa norma tersusun secara hierarki dimana norma yang berada dibawah tidak boleh betentangan dengan norma yang berada diatasnya.[20]

Dalam hal ini, Pengujian Undang-undang merupakan implikasi supremasi konstitusi dengan suatu mekanisme untuk memastikan adanya konsistensi sistem hukum yakni menempatkan konstitusi sebagai norma tertinggi yang menjadikan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia sebagai hukum tertinggi.[21] Mahkamah Konstitusi dalam praktik pengujian undang-undang

[19] Bagir Manan, *Teori dan Politik Konstitusi*, FH UII Press, Yogyakarta 2004, hlm. 28.
[20] Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, terj. Somardi, Bee Media Indonesia, Jakarta 2007, hlm. 154.
[21] Fatmawati, *Hak Menguji (Judicial Review) dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta 2005, hlm. 12.

terbagi atas dua jenis pengujian, yaitu pengujian formiil dan pengujian materiil.[22] Pengujian formiil berkaitan dengan proses pembentukan undang-undang, apakah prosedur legislasi sesuai dengan ketentuan konstitusi. Sementara itu, pengujian materiil berkaitan dengan substansi ayat, pasal, atau bagian dari undang-undang yang dianggap bertentangan dengan konstitusi, Sehingga Mahkamah Konstitusi dapat memastikan undang-undang tidak hanya sah secara substansial namun juga sah secara substansial.[23]

Pengujian undang-undang yang dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi berfungsi sebagai mekanisme kotrol terhadap penguasa mayoritas dalam parlemen. Hal ini menjadi krusial karena parlemen memiliki kekuasaan besar dalam menentukan arah kebijakan. Tanpa adanya mekanisme kontrol, maka akan menghasilkan undang-undang yang merugikan kelompok minoritas. Melalui *judicial review*, Mahkamah Konstitusi dapat membatalkan norma yang dianggap "inkonstitusional" atau bertentangan dengan konstitusi baik secara mutlak maupun inkonstitusional bersyarat (*conditionally unconstitutional)*.[24] Dengan demikian, peran Mahkamah Konstitusi sebagai penjaga supremasi konstitusi melalui mekanisme pengujian undang-undang yang berakar pada prinsip hierarki norma yang relevan dengan penelitian penulis untuk

[22] Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-undangan: Proses dan Teknik Pembentukannya*, Kanisius, Yogyakarta, 2007, hlm. 102.

[23] Zainal Arifin Mochtar, *Lembaga Negara Independen*, Rajawali Press, Yogyakarta 2016, hlm.210.

[24] Bisariyadi, *Menakar Konstitusionalitas*, Rajawali Press, Jakarta, 2014, hlm. 54

menganalisis Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024 yang menguji konstitusionalitas jangka waktu Hak Guna Bangunan di Ibu Kota Nusantara dan mendukung penelitian dengan menunjukkan bahwa putusan tersebut merupakan manifestasi kontrol legislasi sekaligus jaminan tegaknya hukum agraria dalam pembangunan nasional.

3. Hak Menguasai Negara

Hak Menguasai Negara merupakan hak yang terpenuhinya empat indicator kemakmuran rakyat yakni kebermanfaatan, pemerataan, partisipasi dan penghormatan hak.[25] Dalam hal ini, aturan mengenai hak menguasai negara dirujuk pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 sebagai *norma dasar* (groundnorm) hukum agraria Indonesia. Menurut Boedi Harsono Hak Menguasai Negara bukan berarti negara memiliki tanah secara privat, melainkan negara diberi kewenangan untuk mengatur (*besturen*), mengelola (*beheren*), dan mengawasi (*toezichthouden*) penggunaan tanah.[26] Mahkamah Konstitusi menegaskan bahwa esensi Hak Menguasai Negara ialah memastikan negara tidak kehilangan kendali atau diskresi evaluatif atas tanah dalam jangka waktu yang terlalu lama, karena penguasaan tanah secara berlebihan oleh pihak swasta dapat memandulkan kewajiban konstitusional

[25] Ahmad Fauzi, *Hak Menguasai Negara di Bidang Pertanahan*.Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2020, hlm. 45

[26] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan , Jakarta:, 2008, hlm. 27.

negara dalam mewujudkan kemakmuran rakyat yang berkeadilan social.[27] Pemberian jangka waktu HGB di IKN dalam UU No. 21 Tahun 2023 dan aturan turunannya yakni dalam Perpres Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara yang mencapai 160 tahun dengan melalui 2 (dua) siklus.[28]

Apabila negara memberikan Hak Guna Bangunan dalam jangka waktu 160 tahun tanpa evaluasi berkala, maka fungsi negara sebagai pengelola sumber daya agraria tidak mencapai keadialan dan kemakmuran, yang pada gilirannya akan memberikan permasalahan agraria bagi generasi mendatang terhadap tanah di wilayah ibu kota.[29] Hal ini dapat menimbulkan penyimpangan terhadap Pasal 2 mengenai hak menguasi negara dan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang mengatur mengenai Hak Guna Bangunan (HGB). Hubungan hukum antara negara dan tanah dalam konsepsi Hak Menguasai Negara (HMN) bukan sekadar persoalan administratif prosedural, melainkan mencakup tanggung jawab moral dan hukum untuk menjaga agar tanah tetap berfungsi sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.[30]

---

[27] Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, *Putusan Nomor 001-021-022/PUU-I/2003 tentang Pengujian Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi*, diakses 31 Desember 2025, pukul 08.55 WIB

[28] Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), "*KPA Kritik HGU Lahan IKN 190 Tahun: Jokowi Langgar Putusan MK dan UU*," KPA.or.id, 25 Juli 2024, https://www.kpa.or.id/2024/07/kpa-kritik-hgu-lahan-ikn-190-tahun-jokowi-langgar-putusan-mk-dan-uu/ ,Diakses 31 Desember 2025, pukul 08.45 WIB.

[29] Rini Maisari dan Ansharullah, "Konstitusionalitas Rencana Perpanjangan Hak Guna Bangunan di Ibu Kota Nusantara", *Proceeding Legal Symposium: Politik Hukum Pasca Penetapan Perubahan Undang-Undang Omnibus Law*. 2022 hlm. 42.

[30] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2018, hlm. 229

4. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan asas fundamental dalam sistem hukum Indonesia yang berakar pada prinsip negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945.[31] Asas ini menuntut agar setiap norma hukum memiliki kejelasan, konsistensi, dan dapat diprediksi sehingga masyarakat memperoleh perlindungan dari tindakan sewenang-wenang negara maupun ketidakpastian dalam penerapan hukum.[32] Tanpa kepastian hukum, masyarakat akan kehilangan pegangan, menimbulkan keresahan, dan membuka peluang terjadinya ketidakadilan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara.

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa kepastian hukum tidak boleh dipahami secara kaku sebagai kepastian normatif semata, melainkan harus dikaitkan dengan keadilan substantif yang hidup dalam masyarakat.[33] Kepastian hukum yang bersifat formal tanpa memperhatikan nilai keadilan dapat menimbulkan ketidakpastian sosial, karena hukum kehilangan relevansinya dengan kebutuhan nyata masyarakat. Oleh karena itu, hukum harus senantiasa berpijak pada keadilan yang hidup dan berkembang di tengah rakyat.[34] Dalam konteks Hak Guna Bangunan (HGB) di Ibu Kota Nusantara, kepastian hukum tidak hanya dimaknai sebagai kepastian normatif mengenai

[31] Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2011, hlm. 25.
[32] Munir Fuady, *Teori Negara Hukum Modern* (Rechtsstaat) (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 207.
[33] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti , Bandung:, 2000, hlm. 120.
[34] *Ibid.* hlm.121

pemberian hak, tetapi juga mencakup kejelasan durasi hak, mekanisme perpanjangan, serta perlindungan terhadap pemegang hak dari perubahan kebijakan yang mendadak.[35] Kepastian hukum yang demikian memberikan jaminan bagi pemegang hak untuk merencanakan penggunaan tanah secara berkelanjutan, sekaligus memastikan bahwa negara tetap memiliki kontrol evaluatif demi menjaga fungsi sosial tanah bagi generasi mendatang.[36]

Pemberian jangka waktu Hak Guna Bangunan pada Ibu Kota Nusantara yang sangat panjang didasarkan pada *kemanfaatan ekonomi* untuk menarik investor melalui kepastian berusaha. Namun, secara teoritis, kepastian hukum tidak boleh berdiri sendiri dengan mengorbankan keadilan konstitusional serta perlindungan hak warga negara.[37] Dengan demikian, tinjauan pustaka ini menegaskan bahwa kepastian hukum dalam pengaturan Hak Guna Bangunan (HGB) di Ibu Kota Nusantara pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024 harus dipahami sebagai kombinasi antara kepastian normatif, kepastian prosedural, dan kepastian substantif. Kepastian normatif memberikan kejelasan aturan, kepastian prosedural menjamin mekanisme yang transparan dan konsisten, sedangkan kepastian substantif memastikan hukum

[35] Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta Kompas, 2008, hlm. 87

[36] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, hlm. 125.

[37] Asshiddiqie Jimly, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 55–57.

selaras dengan keadilan sosial.[38] Hal ini agar pembangunan Ibu Kota Nusantara dapat berjalan stabil, adil, dan berkelanjutan, serta memberikan perlindungan hukum bagi investor maupun masyarakat yang terlibat.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

   Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif (Normative Legal Research). Tipe penelitian ini dipilih karena hukum dikonsepsikan sebagai norma yang meliputi nilai-nilai, hukum positif, dan putusan pengadilan. Penelitian ini tidak bermaksud menguji perilaku masyarakat (empiris), melainkan menguji koherensi pengaturan jangka waktu Hak Guna Bangunan pasca putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024.

2. Pendekatan Penelitian

   Pendekatan penelitian yang digunakan yakni :

   a.) Pendekatan Kasus (Case Approach), yakni dengan mengkaji kasus yang telah diputus oleh Mahkkamah Konstitusi dan telah berkekuatan hukum tetap yang berssifat final dan mengikat, pendekatan ini digunakan untuk menganalisis ratio decidendi atau alasan

[38] Pribadi S.M., Probo. "Peran Mahkamah Konstitusi dalam Memastikan Adanya Kepastian Hukum." *Jurnal Konstitusi* Vol. 21 No. 3 (2024): 309. diakses 31 Desember 2025, pukul 10.14 WIB.

pertimbangan hukum hakim dan implikasinya pada putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024.

b.) Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), yakni dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berfokus pada telaah regulasi dan norma dengan mengidentifikasi pertentangan antar peraturan perundang-undangan.

3. Sumber Data Penelitian Sesuai pedoman, sumber data dalam penelitian hukum normatif bersumber dari data sekunder yang terdiri atas bahan-bahan hukum:

a.) Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis[39], meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Nusantara
4. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara;

[39] Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 105

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

6. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara;

7. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara;

8. Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara ; dan

9. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 185/PUU-XXII/2024.

b.) Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi buku-buku teks hukum agraria, jurnal ilmiah terakreditasi, dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.[40]

[40] *Gunardi, Buku Ajar Metode Penelitian* , Damera Press, Jakarta, 2014, hlm. 74.

c.) Bahan Hukum Tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI),.[41]

4. Metode Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui Studi Kepustakaan (*Library Research*) dan studi dokumen. Penulis melakukan inventarisasi peraturan perundang-undangan secara hierarkis, serta pencarian putusan MK melalui laman resmi Mahkamah Konstitusi, serta penelusuran literatur terkait untuk kemudian diklasifikasikan secara sistematis.[42]
5. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif. Metode analisis yang digunakan adalah preskriptif, yakni memberikan argumentasi atas hasil penelitian mengenai apakah pengaturan jangka waktu HGB di IKN sudah sesuai atau bertentangan dengan prinsip hak menguasai negara.[43] Proses analisis meliputi langkah-langkah inventarisasi norma, klasifikasi, sistematisasi, dan interpretasi untuk menarik kesimpulan yang menjawab rumusan masalah.

[41] Ishaq, "*Metode Penelitian Hukum dan skripsi, Tesis, serta Disestasi",* ALFABETA, Bandung, 2017, hlm.67-68

[42] Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, , 2006, hlm. 302.

[43] Ishaq, *Metode Penelitian Hukum .,Op. Cit*, hlm. 74

G. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini ialah pendahuluan yang memuat latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi pembahasan dari teori hak menguasai negara dan teori kepastian hukum.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan analisis dan penilaian mengenai apakah Putusan Mahkamah Konstitussi Nomor 185/PUU-XXII/2024 sudah tepat secara hukum dan implikasi hukum putusan tersebut terhadap pengaturan jangka waktu Hak Guna Bangunan di Ibu Kota Nusantara.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab akhir yang berisi kesimpulan dan saran yang disusun sesuai hasil pembahasan yang dalam BAB III