



ANALISIS KEBIJAKAN HAK GUNA BANGUNAN DALAM PENGEMBANGAN IBU KOTA NUSANTARA: DAMPAK DAN TANTANGAN BAGI MASYARAKAT LOKAL

Rasheesa Ryash Raynee^a, Khoirunnisa Putri Diksy^b, Zulfa Layla Ni'matussa'idah^c, Balqis Tsabitah Azzahrah^d, Osihanna Meita Kasih^e

^{a,b,c,d,e}Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

e-mail: 2310611147@mahasiswa.upnvj.ac.id

Kata Kunci: Abstrak

Hak Guna Bangunan;
Dampak; Tantangan; Ibu Kota
Nusantara

Hak Guna Bangunan (HGB) ialah sebuah hak yang dimiliki oleh setiap orang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan, namun tidak dengan tanahnya dengan batas waktu tertentu sesuai peraturan yang berlaku. Sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2), pada pasal tersebut menjelaskan batasan waktu untuk memiliki hak guna bangunan yang berlaku selama maksimal 30 tahun yang kemudian dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun sehingga total keseluruhan yaitu selama 50 tahun hak kepemilikan atas sebuah bangunan. Namun saat ini terdapat kebijakan yang bertentangan dengan peraturan tersebut. Pada saat ini ramai berita mengenai kebijakan perihal Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan IKN. Dalam peraturan tersebut yang terdapat pada Pasal 9 ayat (2) mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) menuai kritik dikalangan masyarakat sebab pada pasal tersebut menjelaskan mengenai jangka waktu hak guna bangunan hingga 160 tahun, yang terbagi dalam 2 (dua) siklus. Peraturan tersebut dianggap melanggar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang sudah ada sebelumnya. Peraturan tersebut juga dapat merugikan masyarakat lokal yang merasa peraturan tersebut tidak adil bagi mereka. Penelitian ini dibuat guna memberikan pemahaman yang mendalam terkait dengan Hak Guna Bangunan (HGB) dan mengkaji kebijakan Hak Guna Bangunan yang terdapat di Ibu Kota Nusantara (IKN) dengan metode penelitian kualitatif. Metode tersebut digunakan untuk mengumpulkan berbagai sumber untuk dapat dianalisis lebih lanjut mengenai kebijakan Hak Guna Bangunan yang terdapat di IKN serta menilai dampak dan tantangan yang akan terjadi bagi masyarakat lokal. Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum bagi masyarakat dan memberikan pemahaman mengenai dampak dan tantangan dalam kebijakan Hak Guna Bangunan yang terdapat dalam IKN.

Keywords: *Abstract*

How to cite

Rasheesa Ryash Raynee, et.al., Analisis Kebijakan Hak Guna Bangunan Dalam Pengembangan Ibu Kota Nusantara: Dampak dan Tantangan Bagi Masyarakat Lokal, Volume 1 Nomor 3 Desember 2024

Published by

Zhata Institut

Building Use Rights; Impact; Challenge; Capital of the Nusantara

Hak Guna Bangunan (HGB) is a right owned by everyone to build and own buildings, but not the land with a maximum time limit in accordance with applicable regulations. As regulated in the Basic Agrarian Law (UUPA) Article 35 paragraph (1) and paragraph (2), the article explains the time limit for owning building use rights which is valid for a maximum of 30 years which can then be extended for up to 20 years so that the total is for 50 years of ownership rights over a building. However, there is currently a policy that contradicts this regulation. Currently, there is a lot of news about the policy regarding Presidential Regulation (Perpres) Number 75 of 2024 concerning the Acceleration of IKN Development. The regulation contained in Article 9 paragraph (2) regarding Building Use Rights (HGB) has drawn criticism among the public because the article explains the period of building use rights up to 160 years, which is divided into 2 (two) cycles. The regulation is considered to violate the provisions of the pre-existing Basic Agrarian Law (UUPA). These regulations can also be detrimental to local communities who feel the regulations are unfair to them. This research was created to provide an in-depth understanding of Building Rights Title (HGB) and to examine the Building Rights Title policy in the Capital City of the Nusantara (IKN) using qualitative research methods. The method is used to collect various sources to be further analyzed regarding the Building Rights Title policy in IKN and assess the impacts and challenges that will occur for local communities. This research is expected to increase legal awareness for the community and provide an understanding of the impact of the Right to Build policy in IKN.

Submit : 16 Desember 2024

Review : 17 Desember 2024

Diterima : 24 Maret 2025



A. Pendahuluan

Hak Guna Bangunan atau yang biasa disingkat menjadi HGB adalah sebuah hak yang dimiliki oleh setiap orang untuk mendirikan dan memiliki suatu bangunan yang berada di atas tanah yang bukan milik sendiri dengan batas waktu yang telah ditentukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. HGB ini hanya mempunyai hak atas bangunannya saja namun tidak dengan tanahnya. Selain memiliki hak atas bangunannya saja, HGB juga diperbolehkan untuk menanam berbagai tumbuhan atau sesuatu dan memelihara hewan ternak asal dengan tujuan utamanya tetap dilakukan. Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berisikan:

1. Ayat (1): "Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun."

2. Ayat (2): "Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun."

Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa jangka waktu untuk memiliki sebuah bangunan yang dapat dimiliki yaitu maksimal selama 30 tahun yang kemudian dapat diperpanjang dengan batasan waktu maksimal 20 tahun, jadi total seseorang atau sebuah kelompok dapat memiliki hak atas suatu bangunan yaitu selama 50 tahun. Dalam Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa seseorang yang dapat menguasai hak guna bangunan adalah seorang Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan-badan hukum yang terdapat di wilayah kekuasaan Indonesia dan didirikan menurut hukum yang berlaku di Indonesia.

Namun pada saat ini terdapat kebijakan Hak Guna Bangunan (HGB) yang terdapat di Ibu Kota Nusantara (IKN) menuai berbagai kritik (Wicaksono, 2024). Kebijakan Hak Guna Bangunan ini terdapat pada Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan IKN. Dalam peraturan tersebut hak guna bangunan diatur dalam Pasal 9 ayat (2) yang berisikan batasan waktu atau jangka waktu untuk memiliki hak atas bangunan yang terdapat di IKN. Pasal tersebut menjelaskan bahwa batas waktu untuk memiliki Hak Guna Bangunan maksimal 80 (delapan puluh) tahun yang dapat dilakukan pada siklus pertama, kemudian dapat dilakukan perpanjangan kembali melalui 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu maksimal selama 80 (delapan puluh) tahun. Jadi total keseluruhan jangka waktu yang dapat dilakukan ialah 160 tahun. Hal tersebut menuai berbagai kritikan di kalangan masyarakat. Kebijakan tersebut berbeda jauh dari ketentuan yang terdapat pada Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Masyarakat menganggap hal tersebut melanggar prinsip-prinsip yang sudah ada pada peraturan sebelumnya dan memberikan dampak yang buruk terhadap masyarakat lokal sebab kebijakan tersebut dirasa tidak adil dan dapat merugikan masyarakat adat.

Dengan melalui artikel ilmiah ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih dalam terkait dengan Hak Guna Bangunan (HGB) dan kebijakan HGB yang terdapat di IKN. Pembangunan IKN dibuat sebagai pusat pemerintahan baru yang juga menerapkan kebijakan-kebijakan baru, salah satunya mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) ini. Kebijakan tersebut dapat dijadikan peninjauan kembali untuk pemerintah mengenai kebijakan Hak Guna Bangunan agar nantinya kebijakan yang dikeluarkan tidak menguntungkan satu pihak saja. Kebijakan tersebut juga dapat menjadi bahan pembelajaran dan pemahaman mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) yang terdapat di IKN serta diharapkan para mahasiswa dapat lebih peka terhadap isu-isu hukum yang terjadi pada saat ini dan ikut berkontribusi dalam pembangunan Indonesia agar nantinya dapat menjadi lebih adil dan transparan. Masyarakat juga diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum dan mengenai kebijakan-kebijakan pemerintah yang dapat berpotensi

merugikan masyarakat itu sendiri serta memiliki pemahaman yang lebih baik mengenai Hak Guna Bangunan (HGB).

B. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan sebuah ilmu atau cara yang digunakan untuk menggabungkan sejumlah data yang nantinya akan diproses untuk dianalisis dan dipelajari. Jenis metode yang digunakan berupa metode kualitatif, metode ini mempunyai sifat deskriptif namun cenderung menggunakan analisis yang berfokus pada riset yang mendalam. Dengan metode ini dapat menghasilkan suatu pandangan terhadap fenomena atau peristiwa yang lebih menyeluruh. Melalui pengumpulan data dengan mencari informasi dan observasi seputar Hak Guna Bangunan (HGB) dan kebijakan Hak Guna Bangunan (HGB) di Ibu Kota Nusantara (IKN) dari berbagai jurnal, artikel dan sosial media kami dapat dengan mudah mendapatkan berbagai sumber informasi yang akan dipergunakan untuk kepentingan data artikel ilmiah ini. Kami memilih metode penelitian kualitatif sebab metode ini mempunyai sifat deskriptif berdasarkan pada fakta yang terjadi. Dengan menggali informasi melalui berbagai jurnal, artikel dan sosial media serta melakukan observasi hendaknya dengan itu dapat memudahkan kami dalam mendapatkan sumber informasi yang akurat dari berbagai sudut pandang seputar "Analisis Kebijakan Hak Guna Bangunan (HGB) dalam Pengembangan Ibu Kota Nusantara (IKN): Dampak dan Tantangan bagi Masyarakat Lokal" guna memenuhi kepentingan data yang akan dianalisis dan dituang kembali kedalam sebuah susunan paragraf yang baru.

C. Pembahasan

1. Bagaimana Mekanisme Penerapan Kebijakan Hak Guna Bangunan dalam Pengembangan Ibu Kota Nusantara

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang pada saat ini giat melakukan pembangunan. Pembangunan yang dilakukan ini mengarahkan agar hukum yang ada menjadi lebih baik sebagai bentuk keberhasilan pembangunan. Salah satu pembangunan yang sedang dilakukan oleh negara Indonesia adalah program pemindahan ibu kota negara Indonesia yang akan berada pada Pulau Kalimantan dan disebut sebagai Ibu Kota Nusantara (IKN). HPL memiliki kaitan yang sangat erat dengan pengelolaan tanah di daerah IKN. Kemudian HPL ini juga berhubungan erat dengan hak yang dinamai hak menguasai dari negara (HMN), dimana HMN merupakan hak suatu negara selaku organ kekuasaan tertinggi dalam menetapkan apa saja macam-macam hak atas tanah (Fauzi & Sujadi, 2023). Salah satu hak yang dimaksud dalam hal ini adalah Hak Guna Bangunan (HGB). Pada dasarnya HGB memiliki beberapa prosedur

pemindahan tangan, yakni ada yang dengan cara diperjualbelikan, kemudian lelang dengan cara dibuktikan melalui berita acara lelang, tukar menukar, hibah, serta melalui investasikan ke perusahaan yang harus disertai akta PPAT. Beberapa prosedur pemindahan tangan HGB tersebut diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo., kemudian pada Pasal 37 sampai Pasal 40 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo., serta Pasal 97 sampai Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 (Aji et al., 2021).

Kebijakan HGB dalam pengembangan pembangunan IKN ini memiliki poin perubahan tersendiri, yakni dapat dilihat dari adanya perubahan pada jangka waktu HGB yang sebelumnya berdasarkan Pasal 35 UUPA dapat diberikan dalam jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun serta perpanjangan selama 20 tahun, pada kebijakan IKN jangka waktu HGB ini diubah menjadi siklus pertama 80 tahun dan siklus kedua juga 80 tahun yang jika di total secara keseluruhan mencapai 160 tahun. Banyak pendapat terkait kebijakan jangka waktu HGB tersebut karena dirasa perubahan dari kebijakan tersebut belum terlalu sesuai. Adanya perubahan ini juga dapat menimbulkan tumpang tindih hukum antara peraturan serta keberlakuannya dengan masyarakat. Prinsip kepastian hukum dalam hal usaha memperoleh hak atas tanah memungkinkan agar proses perolehan hak atas tanah ini didasarkan pada peraturan perolehan hak atas tanah yang berlaku (Simbolon & Firdaus, 2024).

Salah satu pihak dari perubahan kebijakan ini adalah Hadi Tjahjanto, yang menawarkan insentif perpanjangan HGB menjadi selama 160 tahun bagi investor menyatakan rencananya kebijakan ini akan dilakukan secara bertahap yaitu dimulai dengan 20 tahun saja, namun jika ternyata memberikan manfaat bagi masyarakat IKN, maka HGB ini dapat diperpanjang selama 160 tahun. Sejatinya belum banyak gagasan yang membahas mengenai perubahan kebijakan HGB pada IKN ini karena hal ini juga merupakan isu baru (Maisari & Ansharullah, 2023). Pendapat kontra terkait perubahan kebijakan HGB ini menyatakan bahwa pengadaan tanah di IKN berbenturan dengan masyarakat adat, yakni tanah yang berstatus hak ulayat pada dasarnya merupakan milik sekelompok atau komunitas tertentu, sehingga pengembangan tanah di IKN hanya memiliki satu dasar yakni dapat dilakukan setelah mendapatkan izin dari masyarakat adat yang bersangkutan, namun nyatanya pemerintah tetap menerobos dengan kebijakan yang tidak dapat diterima tersebut (Maisari & Ansharullah, 2023). Oleh karena itu, masih perlu banyaknya evaluasi dari adanya perubahan kebijakan mengenai tanah di IKN ini.

2. Bagaimana Dampak Kebijakan Hak Guna Bangunan terhadap Keterlibatan Masyarakat Lokal dalam Pengembangan Ibu Kota Nusantara

Kebijakan Hak Guna Bangunan (HGB) di dalam pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) memiliki dampak signifikan terhadap masyarakat lokal, mencakup aspek ekonomi, sosial,

maupun budaya. Salah satu perubahan signifikan dari kebijakan ini adalah perpanjangan masa berlaku HGB dalam kurun waktu 160 tahun. Kebijakan ini bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA) Pasal 35 yang mengatur bahwa HGB memiliki jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga kurun waktu paling lama 20 tahun (Maisari & Ansharullah, 2023). Perubahan dari kebijakan ini diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 yang menetapkan bahwa jangka waktu HGB di atas HPL Otorita Ibu Kota Nusantara diberikan waktu maksimal 80 tahun melalui satu siklus pertama dan diperpanjang lagi dalam kurun waktu 80 tahun dalam siklus kedua. Dengan perubahan ini, pemerintah bertujuan untuk menarik investor asing serta memberikan kepastian hukum yang lebih kuat untuk para pengembang. Namun, kebijakan tersebut menimbulkan berbagai kritik dikarenakan berpotensi memicu konflik dengan masyarakat adat yang memiliki hak atas tanah secara turun-temurun di wilayah tersebut.

Dari segi ekonomi, dampak dari kebijakan tersebut memberikan peluang bagi masyarakat untuk terlibat dalam pengembangan ekonomi melalui investor asing yang investasi di wilayah tersebut. Masuknya investor asing diharapkan mampu menciptakan peluang kerja baru serta mendorong pembangunan infrastruktur yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Namun, muncul kekhawatiran bahwa hasil dari investasi ini tidak akan terdistribusi secara merata dan hanya akan menguntungkan kelompok tertentu. Banyak masyarakat adat merasa terpinggirkan dalam proses perencanaan dan pembangunan, sehingga mereka berisiko kehilangan akses terhadap sumber daya ekonomi di wilayah mereka (Widadio & Budhi, 2024). Di sisi lain, kebijakan ini berpotensi memperburuk ketimpangan sosial di antara masyarakat adat. Banyak masyarakat adat, meskipun telah menghuni wilayah tersebut secara turun-temurun, tidak memiliki sertifikat tanah. Ketidakjelasan status hukum tanah mereka menimbulkan kekhawatiran akan hilangnya akses terhadap tanah ulayat yang berpotensi dikuasai oleh investor asing. Masyarakat adat merasa terpinggirkan dalam proses pengambilan keputusan terkait penggunaan lahan mereka, yang seharusnya melibatkan partisipasi aktif dari mereka.

Peraturan yang memberikan HGB selama 160 tahun kepada investor asing menyebabkan kesenjangan terhadap masyarakat adat. Kebijakan ini memberikan potensi kepada investor asing untuk menguasai tanah ulayat, sementara masyarakat adat akan merasa terpinggirkan. Maka dari itu, penting untuk pemerintah memastikan bahwa kebijakan ini tidak hanya menguntungkan investor asing, tetapi juga dapat melindungi hak-hak masyarakat adat. Supaya kebijakan HGB dalam pengembangan IKN tidak berdampak negatif, maka pemerintah

haruslah memberikan evaluasi dan pengawasan yang ketat terhadap penggunaan lahan dan perlindungan hak-hak masyarakat adat.

Selain itu, penting untuk menerapkan prinsip *Free Prior Informed Consent* (FPIC) dalam setiap kebijakan terkait penggunaan lahan di IKN. Prinsip ini menuntut agar masyarakat adat diberikan informasi lengkap dan dimintai persetujuan sebelum proyek yang mempengaruhi wilayah mereka dilaksanakan. Dengan melibatkan masyarakat adat secara aktif dalam proses pengambilan keputusan, pemerintah dapat memastikan bahwa pembangunan IKN berjalan inklusif dan berkeadilan, serta menghormati hak-hak serta nilai-nilai budaya mereka. Hal ini akan membantu mencegah konflik dan menciptakan sinergi antara pembangunan infrastruktur dengan keberlanjutan sosial dan budaya masyarakat lokal.

3. Bagaimana Perubahan Regulasi Terkait HGB di IKN Mempengaruhi Status Kepemilikan Tanah Masyarakat Lokal yang Sudah Ada Sebelumnya

Perubahan regulasi terkait Hak Guna Bangunan (HGB) di Ibu Kota Nusantara (IKN) dapat mempengaruhi status kepemilikan tanah masyarakat lokal yang sudah ada sebelumnya, terutama bagi mereka yang memiliki tanah adat atau tanah yang tidak terdaftar dalam sistem hukum pertanahan formal. Tanah yang sebelumnya dimiliki oleh masyarakat lokal sering kali merupakan tanah adat atau tanah dengan hak milik yang sah, namun perubahan regulasi dapat mengubah status hukum tanah mereka. Hal ini dapat terjadi jika tanah tersebut digunakan untuk kepentingan pembangunan IKN yang memerlukan pengalihan atau pembebasan hak atas tanah dari masyarakat. Perubahan regulasi ini berpotensi mempengaruhi status kepemilikan tanah masyarakat lokal dengan cara yang beragam. Salah satunya adalah kemungkinan terjadinya perpindahan tanah adat menjadi tanah dengan status HGB atau bahkan hak milik negara. Proses ini sering kali melibatkan mekanisme pembebasan lahan yang dapat merugikan masyarakat lokal, terutama jika mereka tidak mendapatkan kompensasi yang setimpal atau tanah pengganti yang sesuai dengan nilai tanah yang mereka miliki. Selain itu, bagi masyarakat yang tidak memiliki sertifikat tanah atau belum terdaftar dalam sistem pertanahan formal, perubahan regulasi ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum tentang status kepemilikan tanah mereka. Ketidakjelasan status hukum ini berisiko membuat mereka kehilangan hak atas tanah yang telah mereka kelola secara turun-temurun (Sulaiman, 2020).

Konsekuensi lain yang mungkin muncul adalah konflik antara pemerintah dan masyarakat lokal terkait klaim tanah, terutama jika proses perubahan regulasi dilakukan tanpa komunikasi yang memadai atau tanpa melibatkan masyarakat dalam perencanaan. Agar dampak negatif ini bisa diminimalkan, pemerintah perlu memastikan bahwa proses perubahan regulasi tersebut memperhatikan hak-hak masyarakat adat dan lokal. Salah satu langkah yang

penting adalah melakukan pemetaan yang jelas mengenai tanah yang dimiliki oleh masyarakat serta memberikan kompensasi atau tanah pengganti yang adil bagi mereka yang kehilangan hak atas tanah mereka. Terjaminnya kompensasi yang adil tidak hanya dari sisi ekonomi, tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial dan budaya. Langkah selanjutnya, pastikan adanya penguatan masyarakat lokal dalam perencanaan dan pengambilan keputusan serta dalam proses pengalihan tanah akan membantu menghindari konflik dan meningkatkan transparansi dalam pengelolaan tanah di wilayah tersebut (Harahap, 2021).

Secara keseluruhan, meskipun pembangunan IKN dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi negara dan membawa dampak signifikan terhadap status kepemilikan tanah masyarakat lokal. Perubahan regulasi terkait HGB di IKN untuk meminimalkan konflik, diperlukan pendekatan yang inklusif dan berkeadilan. Hal ini termasuk memperkuat pengakuan tanah adat, meningkatkan sosialisasi regulasi, dan menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa yang transparan dan adil. Dengan demikian, pembangunan IKN dapat berjalan tanpa mengorbankan hak masyarakat lokal. Oleh karena itu, kebijakan yang inklusif, transparan, dan berkeadilan sangat diperlukan untuk menjaga keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan perlindungan hak-hak masyarakat lokal.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa kebijakan Hak Guna Bangunan (HGB) di Ibu Kota Nusantara (IKN) memicu pro dan kontra. Di satu sisi, kebijakan ini diharapkan menarik investasi dan memberikan kepastian hukum. Namun, di sisi lain, kebijakan ini dikhawatirkan melanggar UUPA, merugikan masyarakat adat, dan menimbulkan konflik agrarian. Pemerintah perlu mengevaluasi kebijakan ini secara komprehensif dan melibatkan Masyarakat ada dalam pengambilan Keputusan. Keputusan memperpanjang jangka waktu HGB di IKN telah memunculkan berbagai pandangan. Tujuannya adalah untuk menarik investor asing dan memberikan kepastian hukum bagi para pengembang. Sayangnya, kebijakan ini menuai kritik karena dianggap bertentangan dengan aturan yang berlaku dan berpotensi merugikan hak-hak masyarakat lokal. Masyarakat adat yang selama ini menggantungkan hidup pada tanah ulayat merasa terancam dengan kebijakan ini. Proses pembebasan lahan yang kurang transparan semakin memperparah situasi.

E. Saran

Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah perlu melakukan evaluasi menyeluruh terhadap kebijakan HGB di IKN. Transparansi dalam pengelolaan lahan, kompensasi yang adil, dan partisipasi aktif masyarakat adat dalam pengambilan keputusan menjadi kunci penting dalam menyelesaikan permasalahan ini. Dengan demikian, pembangunan IKN dapat berjalan seiring dengan prinsip keadilan sosial dan keberlanjutan, serta menghormati hak-hak masyarakat adat. Perubahan kebijakan HGB di IKN berpotensi menimbulkan dampak sosial yang signifikan. Masyarakat adat yang selama ini menggantungkan hidup pada tanah ulayat merasa termarginalkan dan khawatir akan kehilangan hak atas tanah mereka. Kebijakan ini juga dapat memicu konflik agraria dan memperparah ketimpangan sosial. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk melibatkan masyarakat adat dalam proses pembangunan IKN dan memastikan bahwa hak-hak mereka terlindungi.

Daftar Pustaka

- Aji, B. S., Ngadino, & Prabandari, A. P. (2021). Analisis Yuridis Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Dan Aplikasinya. *Notarius*, 14(2), 747–757. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43726>
- Fauzi, F., & Sujadi, S. (2023). Wewenang Otorita Ibu Kota Nusantara Selaku Pemegang Hak Pengelolaan Kawasan Ibu Kota Nusantara. *Tunas Agraria*, 6(3), 171–186. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jta.v6i3.246>
- Harahap, A. (2021). Penyelesaian Sengketa Tanah di Kawasan Ibu Kota Nusantara. *Jurnal Sosial Dan Hukum*, 13(1).
- Maisari, R., & Ansharullah. (2023). Konstitusionalitas Rencana Perpanjangan Hak Guna Bangunan Di Ibu Kota Nusantara. *Proceeding Legal Symposium*, 1. <https://prosiding.umy.ac.id/pls/index.php/ls/article/view/103>
- Simbolon, B. L., & Firdaus, E. (2024). Analisis Yuridis Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Pemberian Perizinan Berusaha , Kemudahan Berusaha , Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibukota Nusantara Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar. *Jurnal Ilmiah Kajian Multidisipliner*, 8(5).
- Sulaiman, A. (2020). Regulasi Pertanahan dalam Pembangunan Infrastruktur dan Dampaknya terhadap Masyarakat Adat. *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, 15(2).
- Wicaksono, R. A. (2024). *Konsorsium Agraria Kritik Hak Istimewa HGU dan HGB di IKN*. Betahita. <https://betahita.id/news/detail/10466/konsorsium-agraria-kritik-hak-istimewa-hgu-dan-hgb-di-ikn.html?v=1722671418>
- Widadio, N. A., & Budhi, O. (2024). Masyarakat Lokal “Merasa Terusir” Dari Tanah Mereka Saat IKN Digadang Jadi “Magnet Ekonomi Baru” - “Kami Tidak Akan Melihat Kota Itu.” *BBC News Indonesia*. <https://www.bbc.com/indonesia/articles/cljl4lzw2dxo>