

Potensi Dan Peluang Investasi Di Ibu Kota Nusantara Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara

Vita Gemina R

Mahasiswa Magister Ilmu Hukum Ekonomi, Universitas Indonesia

Korespondensi email : vita.gemina@gmail.com

ABSTRACT : *This paper discusses the potential and opportunities for investment in Indonesia's new capital city, Nusantara, in relation to Government Regulation Number 12 of 2023 concerning the Granting of Business Licenses, Ease of Doing Business, and Investment Facilities for Business Actors in the Capital City of Nusantara (PP 12 of 2023). It will also discuss the property investment sector which is an investment opportunity for investors to invest in the Capital City of the Nusantara in phase I of 2022-2024. In addition, matters regulated in PP 12 of 2023 will also be presented in relation to investment arrangements in Indonesia as stipulated in Law Number 25 of 2007 concerning Investment.*

Keywords: *Potential, Opportunity, Investment, National Capital, Nusantara*

ABSTRAK : Makalah ini membahas mengenai potensi dan peluang investasi di ibu kota negara baru Indonesia, Nusantara, dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara (PP 12 Tahun 2023). Akan dibahas pula mengenai bidang investasi property yang menjadi peluang investasi bagi investor untuk melakukan investasi di Ibu Kota Nusantara pada tahap I Tahun 2022-2024. Selain itu akan dikemukakan pula hal-hal yang diatur dalam PP 12 Tahun 2023 dalam kaitannya dengan pengaturan investasi di Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

Kata kunci: Potensi, Peluang, Investasi, Ibu Kota Negara, Nusantara

I. Latar Belakang

Investasi atau dalam Bahasa Inggris disebut *investment* memiliki banyak pengertian sebagaimana diungkapkan oleh para ahli. Salah satu definisi investasi sebagaimana dikemukakan oleh Kamaruddin Ahmad adalah “menempatkan uang atau dana dengan harapan untuk memperoleh tambahan atau keuntungan tertentu atas uang atau dana tersebut”.¹ Dalam definisi ini investasi difokuskan pada penempatan uang atau dana dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atas penempatan uang atau dana tersebut. Dari definisi tersebut nampak erat kaitannya dengan penanaman modal di bidang pasar modal, padahal investasi dapat dilakukan di berbagai

¹ Ahmad, Kamaruddin. *Dasar-Dasar Manajemen Investasi*, Jakarta: Rineka Cipta, 1996, hlm.3

Received Maret 07, 2023; Revised April 02, 2023; Accepted Mei 13, 2023

* Vita Gemina R, vita.gemina@gmail.com

bidang seperti properti, infrastruktur, pariwisata, pertambangan, kehutanan, pertanian, dan lain-lain.

Menurut H. Halim HS, dan Budi Sutrisno, investasi adalah “*penanaman modal yang dilakukan oleh investor, baik investor asing maupun domestik dalam berbagai bidang usaha yang terbuka untuk investasi, dengan tujuan memperoleh keuntungan*”.² Sehingga investasi dapat terbagi menjadi dua, yaitu investasi asing dan investasi domestik, sesuai sumbernya investasi tersebut yaitu dari luar negeri dan dalam negeri, yang digunakan untuk pengembangan usaha yang terbuka untuk investasi dan bertujuan untuk memperoleh keuntungan. Selain itu dalam definisi di atas juga tersirat bahwa terdapat bidang usaha yang terbuka untuk investasi. Sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2007 tentang Kriteria dan Persyaratan Penyusunan Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka Dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal, maka bidang usaha untuk investasi dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga)³, yaitu:

1. bidang usaha terbuka, yaitu bidang usaha yang diperkenankan untuk penanaman modal, baik untuk investasi asing maupun investasi domestik;
2. bidang usaha yang dinyatakan tertutup, yaitu jenis usaha tertentu yang dilarang diusahakan sebagai kegiatan penanaman modal oleh penanam modal; dan
3. bidang usaha terbuka dengan persyaratan, yaitu jenis usaha tertentu yang dapat diusahakan sebagai kegiatan penanaman modal dengan persyaratan tertentu.

Adapun prinsip-prinsip⁴ yang digunakan untuk menentukan bidang usaha yang tertutup dan bidang usaha yang terbuka dengan persyaratan sebagaimana dimaksud pada angka 2 dan 3 di atas adalah:

1. prinsip penyederhanaan, yaitu bidang usaha yang dinyatakan tertutup dan terbuka dengan persyaratan yang dapat berlaku nasional dan bersifat sederhana serta terbatas pada bidang usaha yang terkait dengan kepentingan nasional sehingga merupakan bagian kecil dari keseluruhan ekonomi dan bagian kecil dari setiap sektor ekonomi.
2. Prinsip kepatuhan terhadap perjanjian atau komitmen internasional, yaitu bidang usaha yang dinyatakan tertutup dan terbuka dengan persyaratan tidak boleh bertentangan dengan

² HS. Halim H, dan Budi Sutrisno. *Hukum Investasi di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014. hlm. 33.

³ *Ibid*, hlm. 39-40

⁴ Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2007 tentang Kriteria dan Persyaratan Penyusunan Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka Dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal.

kewajiban Indonesia yang termuat dalam perjanjian atau komitmen internasional yang telah diratifikasi.

3. Prinsip transparansi adalah bahwa bidang usaha yang dinyatakan tertutup dan terbuka dengan persyaratan harus jelas, rinci, dapat diukur, dan tidak multi-tafsir serta berdasarkan kriteria tertentu.
4. Prinsip kepastian hukum adalah bahwa bidang usaha yang dinyatakan tertutup dan terbuka dengan persyaratan tidak dapat diubah kecuali dengan Peraturan Presiden.
5. Prinsip kesatuan wilayah Indonesia sebagai pasar tunggal adalah bahwa bidang usaha yang dinyatakan tertutup dan terbuka dengan persyaratan tidak menghambat kebebasan arus barang, jasa, modal, sumber daya manusia dan informasi di dalam wilayah kesatuan Republik Indonesia.

Indonesia, merupakan negara kepulauan yang terdiri lebih dari 17.000 pulau merupakan salah satu negara dengan ekonomi terbesar di Asia Tenggara yang dapat menjadi magnet bagi investasi baik melalui investasi asing maupun investasi dalam negeri. Ibu Kota Negara (IKN) terutamanya memegang peranan penting bagi perkembangan ekonomi dan tentunya sebagai pusat investasi di Indonesia. Walaupun saat ini IKN Indonesia masih berada di Jakarta dan masih menjadi pusat investasi di Indonesia, namun wacana pemindahan IKN dengan serius digarap oleh Presiden Joko Widodo sejak tanggal 29 April 2019, memutuskan untuk memindahkan IKN keluar pulau Jawa dan dicantumkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024. Pada Tanggal 18 Januari 2022, Rancangan Undang-Undang tentang Ibu Kota Negara disahkan menjadi Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 oleh DPR RI dan Pemerintah, sehingga Indonesia akan mempunyai IKN yang baru menggantikan Jakarta.

Adapun urgensi pemindahan IKN⁵ antara lain:

1. Untuk menghadapi tantangan masa depan khususnya untuk mencapai visi Indonesia 2045 yaitu Indonesia Maju. Diperkirakan ekonomi Indonesia akan masuk 5 besar dunia pada tahun 2045.⁶ Pada tahun itu diperkirakan PDB per kapita sebesar US\$ 23.119. Tahun 2036, diperkirakan Indonesia akan keluar dari *middle income trap*. Oleh sebab itu dibutuhkan

⁵ Edward U.P. Nainggolan, *Urgensi Pemindahan Ibu Kota Negara*, tersedia pada <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/14671/Urgensi-Pemindahan-Ibu-Kota-Negara.html>, diakses pada tanggal 4 Mei 2023

⁶ Andrian W. Finaka. *Menjadi Lima Terbaik Dunia Pada 2045*, tersedia pada <https://indonesiabaik.id/infografis/menjadi-lima-terbaik-dunia-pada-2045>, diakses pada tanggal 4 Mei 2023.

transformasi ekonomi untuk mencapai Visi Indonesia 2045. Transformasi ekonomi didukung oleh hilirisasi industri dengan memanfaatkan sumber daya manusia, infrastruktur, penyederhanaan regulasi, dan reformasi birokrasi yang dimulai dari tahun 2020-2024. Oleh sebab itu dibutuhkan IKN yang dapat mendukung dan mendorong transformasi ekonomi tersebut.

2. IKN harus mendorong pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan merata termasuk di Kawasan Timur Indonesia. Selama ini, Jakarta dan sekitarnya terkenal dengan pusat segalanya (pemerintahan, politik, industri, perdagangan, investasi, teknologi, budaya dan lain-lain). Hal ini menyebabkan ketidakmerataan pembangunan dan kesejahteraan di Indonesia. Pembangunan tersentralisasi di Jakarta dan pulau Jawa. Kondisi ini kurang baik untuk pertumbuhan ekonomi Indonesia yang diharapkan *sustainable*, tidak termanfaatkannya potensi daerah secara optimal, kurang mendukung keadilan antara daerah, dan rentan terhadap persatuan dan kesatuan bangsa.
3. kondisi objektif Jakarta yang tidak cocok lagi sebagai IKN. Hal ini bisa dilihat dari “beban” yang harus ditanggung Jakarta antara lain:
 - a. kepadatan penduduk sebanyak 16.704 jiwa/km² dibandingkan dengan kepadatan penduduk Indonesia yaitu sebanyak 141 jiwa/km².
 - b. Kemacetan Jakarta yang menjadikannya sebagai kota termacet nomor 10 di dunia tahun 2019 walaupun sempat menurun menjadi nomor 31 dari 416 kota besar di 57 negara tahun 2020 (berdasarkan survey TomTom Traffic Index).
 - c. permasalahan lingkungan dan geologi yang parah antara lain banjir yang setiap tahun melanda Jakarta dan adanya potensi penurunan tanah yang mengakibatkan sebagian wilayah Jakarta berada di bawah permukaan laut.

Berdasarkan urgensi pemindahan IKN tersebut, kita dapat melihat mengapa dibutuhkan IKN baru yang diusahakan dapat menanggulangi permasalahan-permasalahan tersebut. Pemilihan lokasi ibu kota baru Indonesia yang akan berada di Kalimantan Timur (Kaltim) juga telah melalui Studi kelayakan teknis untuk penentuan lokasi IKN yang dilakukan pada tahun 2018-2019 menjadi dasar pemilihan lokasi IKN yang baru⁷. Menurut Presiden Jokowi, Pemindahan IKN ke Kalimantan didasarkan pada beberapa pertimbangan keunggulan wilayah, yaitu:

⁷ Rencana Induk IKN, Lampiran II Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, hlm. 6.

1. Dari sisi lokasi, letaknya sangat strategis karena berada di tengah-tengah wilayah Indonesia yang dilewati Alur Laut Kepulauan Indonesia (ALKI) II di Selat Makassar yang juga berperan sebagai jalur laut utama nasional dan regional.
2. Lokasi IKN memiliki infrastruktur yang relatif lengkap, yaitu bandara, pelabuhan, dan jalan tol yang baik serta ketersediaan infrastruktur lain, seperti jaringan energi dan air minum yang memadai.
3. Lokasi IKN berdekatan dengan dua kota pendukung yang sudah berkembang, yaitu Kota Balikpapan dan Kota Samarinda.
4. Ketersediaan lahan yang dikuasai pemerintah sangat memadai untuk pengembangan IKN. Kelima, minim risiko bencana alam⁸.
5. Minimnya konflik sosial juga disebut menjadi alasan Kaltim dipilih oleh Presiden Jokowi, yang menyebutkan bahwa kajian pemindahan IKN juga tidak hanya melibatkan urusan infrastruktur, namun juga terkait sosiologis dan sosio-politik.⁹

IKN yang berlokasi di Kalimantan diharapkan menjadi “pusat gravitasi” ekonomi baru di Indonesia termasuk di kawasan tengah dan timur Indonesia. IKN baru diharapkan dapat menciptakan pusat-pusat pertumbuhan ekonomi baru dan memaksimalkan potensi sumber daya daerah, termasuk memaksimalkan iklim investasi baik asing maupun dalam negeri.¹⁰

II. Permasalahan

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahan yang perlu dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah dasar hukum pembangunan dan investasi di Ibu Kota Nusantara?
2. Bagaimanakah potensi dan peluang investasi di Ibu Kota Nusantara?

III. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dasar hukum yang berlaku bagi pelaksanaan pembangunan dan investasi di Ibu Kota Nusantara; dan

⁸ *Ibid*, hlm 6.

⁹ Setyaningrum, Puspasari. *Fakta IKN Nusantara, dari Alasan Pemindahan Ibu Kota, Pemilihan Kaltim, hingga Anggaran Pembangunan*, tersedia pada <https://regional.kompas.com/read/2022/03/16/070700678/fakta-ikn-nusantara-dari-alasan-pemindahan-ibu-kota-pemilihan-kaltim-hingga?page=all>, diakses pada tanggal 1 Mei 2023

¹⁰ Edward U.P. Nainggolan, *Urgensi Pemindahan Ibu Kota Negara...*, diakses pada tanggal 4 Mei 2023.

2. Untuk mengetahui seberapa besar potensi dan peluang investasi di Ibu Kota Nusantara

IV. Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian yuridis normatif. Sifat yuridis normatif dilakukan dengan cara meneliti data sekunder atau bahan pustaka, yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.¹¹ Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yang menggunakan pendekatan perundang-undangan (legal/yuridis approach).¹² Spesifikasi sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai potensi dan peluang investasi yang akan dilakukan di Ibu Kota Nusantara.

Penelitian dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan melalui teknik penelitian kepustakaan terhadap bahan hukum sekunder yang berupa bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum mengenai investasi, seperti misalnya jurnal, buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan tulisan para ahli hukum. Penarikan kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dilakukan dengan metode analisis kualitatif, dimana analisis data yang berasal dari hasil penelitian disajikan dalam bentuk kalimat.

V. Pembahasan

A. Dasar Hukum Pembangunan dan Investasi di Ibu Kota Nusantara

Dengan telah diundangkannya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU IKN) pada tanggal 15 Februari 2022, IKN yang semula berlokasi di Jakarta akan mulai secara bertahap dipindahkan ke IKN Nusantara di Kalimantan. UU IKN yang menjadi dasar pembangunan Ibu Kota Nusantara di Kalimantan Timur, juga sekaligus menjadi ibu dari peraturan pelaksanaannya salah satunya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara (PP 12 Tahun 2023).

“Ibu Kota Negara Republik Indonesia dengan nama Nusantara, merepresentasikan konsep kesatuan yang mengakomodasi kekayaan kemajemukan Indonesia. Dimana Realitas kekayaan kemajemukan Indonesia itu menjadi modal sosial untuk memajukan kesejahteraan rakyat, untuk Indonesia maju, tangguh, dan berkelanjutan,” ujar Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional

¹¹ Valerine, J.L.K. *Modul Metode Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2009, hal. 409.

¹² Valerine, J.L.K. *Modul Metode Penelitian Hukum Edisi Revisi*, hal.409.

(PPN)/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) Suharso Monoarfa, dalam rilis Tim Komunikasi IKN, Bappenas, Jumat (18/2/2022)¹³.

Adapun lokasi IKN Nusantara terletak di antara 2 (dua) Kabupaten *eksisting* yaitu Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kabupaten Kutai Kartanegara. Wilayah IKN Nusantara berada di sebelah Utara Kota Balikpapan dan sebelah Selatan Kota Samarinda dengan luasan wilayah darat kurang lebih 256.142 hektare dan luas wilayah perairan laut kurang lebih 68.189 hektare. Pengembangan wilayah IKN terbagi atas tiga wilayah perencanaan, yaitu:

1. Kawasan Pengembangan IKN (KP IKN), dengan luas wilayah kurang lebih 199.962 hektare.
2. Kawasan IKN (KIKN), dengan luas wilayah kurang lebih 56.180 hektare.
3. Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP), yang merupakan bagian dari K-IKN dengan luas wilayah kurang lebih 6.671 hektare¹⁴.

Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat 2 UU IKN dikemukakan bahwa Ibu Kota Negara Republik Indonesia bernama Nusantara dan yang selanjutnya disebut sebagai Ibu Kota Nusantara adalah satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus setingkat provinsi yang wilayahnya menjadi tempat kedudukan ibu kota negara sebagaimana ditetapkan dan diatur dengan undang-undang ini. Selanjutnya dalam Pasal 1 Ayat 8 dikemukakan bahwa, Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara adalah pemerintahan daerah yang bersifat khusus yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di Ibu Kota Nusantara. Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut sebagai Otorita Ibu Kota Nusantara adalah pelaksana kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan ibu kota negara, serta penyelenggara Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara (vide Pasal 1 Ayat 9).

Dalam Pasal 2 disebutkan, Ibu Kota Nusantara memiliki visi sebagai kota dunia untuk semua yang dibangun dan dikelola dengan tujuan untuk¹⁵:

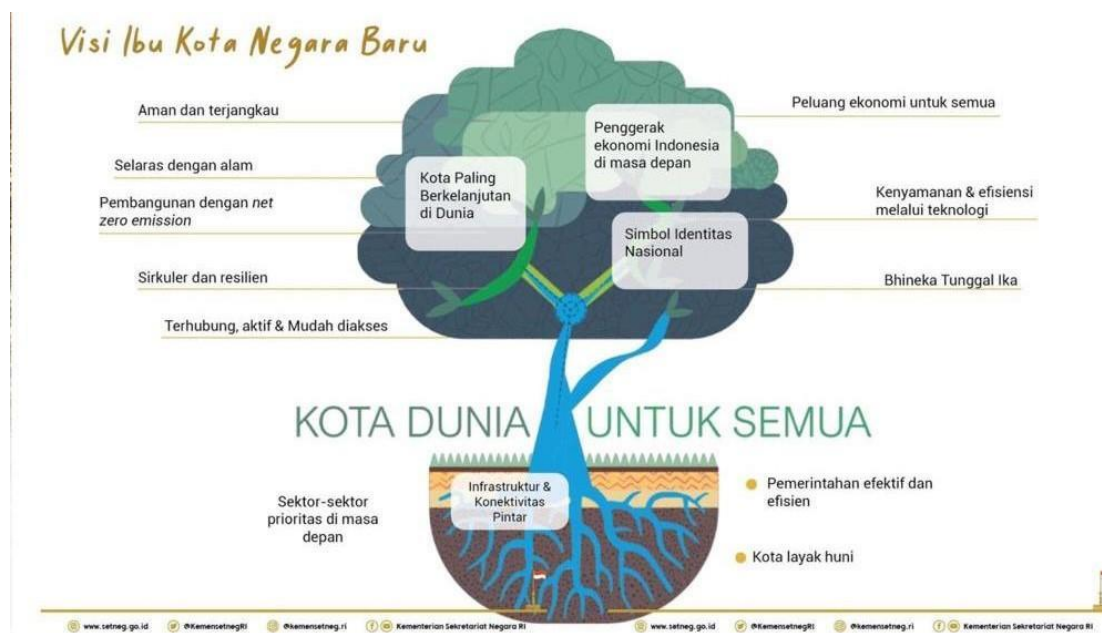
1. Menjadi simbol identitas nasional: kota yang mewujudkan jati diri, karakter sosial, persatuan dan kebesaran suatu bangsa;
2. Menjadi kota berkelanjutan di dunia: kota yang mengelola sumber daya secara efisien dan memberikan pelayanan secara efektif dengan pemanfaatan sumber daya air dan energi yang

¹³ Indonesia.go.id, *IKN Nusantara Awal Peradaban Baru Indonesia*, tersedia pada <https://indonesia.go.id/kategori/editorial/4274/ikn-nusantara-awal-peradaban-baru-indonesia?lang=1>, diakses pada tanggal 7 Mei 2023.

¹⁴ Rencana Induk IKN, hlm.9.

¹⁵ *Ibid*, hlm 14-15.

- efisien, pengelolaan sampah, moda transportasi terintegrasi, lingkungan layak huni dan sehat, sinergi lingkungan alam dan lingkungan binaan; dan
3. Menjadi penggerak ekonomi Indonesia pada masa depan: progresif, inovatif, dan kompetitif dalam hal teknologi, arsitektur, tata kota, dan sosial. pendekatan strategi ekonomi superlub untuk memastikan sinergi paling produktif antara tenaga kerja, infrastruktur, sumber daya, dan jaringan Jeita untuk memaksimalkan peluang untuk semua.



Foto/Grafis: Instagram @kemensetneg.ri

Untuk melanjutkan amanat Pasal 2 UU IKN tersebut, disusun PP 12 Tahun 2023, dengan pertimbangan untuk mewujudkan Ibu Kota Nusantara sebagai kota berkelanjutan di dunia, penggerak ekonomi Indonesia di masa depan, dan sebagai simbol identitas nasional, perlu dilakukan percepatan pembangunan dan pengembangan Ibu Kota Nusantara yang merupakan skala prioritas tinggi serta memiliki nilai strategis bagi perekonomian nasional, dengan cara memberikan kebijakan khusus pemberian perizinan berusaha, kemudahan berusaha, dan fasilitas penanaman modal kepada pelaku usaha yang melakukan investasi dan kegiatan ekonomi dan/atau membiayai pembangunan dan pengembangan Ibu Kota Nusantara dan/atau daerah mitra.

Dalam Pasal 1 angka 1 PP 12 Tahun 2023, dikemukakan bahwa Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) disebutkan bahwa Dalam rangka percepatan pembangunan di Ibu Kota,

Otorita Ibu Kota Nusantara berdasarkan kriteria dan sesuai dengan rencana detail tata ruang Ibu Kota Nusantara dan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara menetapkan Daerah Mitra. Selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (3) dinyatakan bahwa Pelaku Usaha yang melakukan kegiatan usaha di Ibu Kota Nusantara atau kegiatan usaha di Daerah Mitra diberikan Perizinan Berusaha, kemudahan berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal.

Lebih lanjut diatur dalam Pasal 4 yaitu mengenai perizinan berusaha diberikan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara kepada Pelaku Usaha yang akan memulai dan melakukan kegiatan usaha di Ibu Kota Nusantara dan Daerah Mitra. Adapun untuk Perizinan Berusaha di Ibu Kota Nusantara dan di Daerah dilakukan secara terintegrasi melalui Sistem OSS sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁶ Selanjutnya, dalam hal penanaman modal asing akan melakukan Perizinan Berusaha di Ibu Kota Nusantara dan Daerah Mitra maka tidak diberlakukan ketentuan mengenai persyaratan pembatasan kepemilikan modal asing pada bidang usaha tertentu, namun diberlakukan persyaratan kemitraan dengan usaha mikro, kecil, menengah, atau koperasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁷

Pelaku Usaha yang akan memulai dan melakukan kegiatan usaha di Ibu Kota Nusantara dan Daerah Mitra harus memenuhi persyaratan dasar Perizinan Berusaha dan/atau Perizinan Berusaha sektor.¹⁸ Adapun persyaratan dasar perizinan Berusaha tersebut, meliputi:

1. kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
2. persetujuan lingkungan; dan
3. persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi.

Berkenaan dengan persetujuan lingkungan sebagaimana dimaksud pada angka 2 di atas harus mengacu pada analisis mengenai dampak lingkungan kawasan Ibu Kota Nusantara.¹⁹

Terkait dengan persyaratan lain dalam memulai dan melakukan kegiatan usaha di Ibu Kota Nusantara dan Daerah Mitra yaitu Perizinan Berusaha Sektor terdiri atas sektor:

- a. kelautan dan perikanan;
- b. pertanian;
- c. lingkungan hidup dan kehutanan;
- d. energi dan sumber daya mineral;

¹⁶ Pasal 4 ayat (3) PP Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara

¹⁷ Pasal 6 PP Nomor 12 Tahun 2022 ...

¹⁸ Pasal 7 PP Nomor 12 Tahun 2023 ...

¹⁹ Pasal 10 ayat (1) PP Nomor 12 Tahun 2023...

- e. ketenaganukliran;
- f. perindustrian;
- g. perdagangan;
- h. pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- i. transportasi;
- j. kesehatan, obat, dan makanan;
- k. pendidikan dan kebudayaan;
- l. pariwisata;
- m. keagamaan;
- n. pos, telekomunikasi, penyiaran, serta sistem dan transaksi elektronik;
- o. pertahanan dan keamanan;
- p. ketenagakerjaan;
- q. keuangan; dan
- r. sektor lain yang menjadi prioritas yang ditetapkan oleh Kepala Otorita.²⁰

Para investor juga memperoleh Fasilitas Penanaman Modal dalam bentuk insentif fiskal dan nonfiskal, baik yang menjadi:

- a. kewenangan pemerintah pusat yang meliputi Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan/atau Pajak Penjualan atas Barang Mewah, dan/atau kepabeanan.
- b. Kewenangan Otorita Ibu Kota Nusantara yang meliputi fasilitas pajak khusus dan penerimaan khusus Ibu Kota Nusantara, dan fasilitasi, penyediaan lahan, sarana prasarana bagi pelaksanaan kegiatan Penanaman Modal di Ibu Kota Nusantara.²¹

B. Potensi dan Peluang Investasi di Ibu Kota Nusantara

Pembangunan Ibu Kota Nusantara merupakan upaya pemerintah untuk mengusung pembangunan ekonomi yang inklusif, dengan titik fokus penyebarluasan magnet pertumbuhan ekonomi baru, sehingga pertumbuhan ekonomi dan kegiatan bisnis termasuk investasi tidak hanya bertumpu di Pulau Jawa semata. IKN Nusantara diharapkan akan mampu menyebarluaskan manfaat pembangunan ekonomi. Jika IKN dipindah ke Provinsi yang memiliki konektivitas dengan provinsi lain yang baik, peningkatan arus perdagangan lebih dari 50% wilayah Indonesia dapat terjadi. Di samping itu juga akan menurunkan kesenjangan antar wilayah karena pemindahan ibu kota ke luar Pulau Jawa mendorong perdagangan antar wilayah, mendorong investasi di

²⁰ Pasal 12 PP Nomor 12 Tahun 2023...

²¹ Pasal 26 ayat (1) PP Nomor 12 Tahun 2023...

provinsi ibu kota negara baru dan provinsi sekitarnya serta mendorong diversifikasi ekonomi, sehingga tercipta dorongan nilai tambah ekonomi pada sektor non-tradisional pada berbagai wilayah non Jawa.²²

Menurut Eddy Cahyono Sugiarto, Kepala Biro Hubungan Masyarakat, Kementerian Sekretariat Negara, IKN Nusantara merupakan *milestone* Indonesia Maju 2045 yang ditopang dengan pembangunan Indonesia Sentris yang mendukung terciptakan pertumbuhan inklusif dan sekaligus mengirimkan pesan kepada dunia bahwa IKN Nusantara ini bukan semata-mata memindahkan fisik ibu kota, memindahkan fisik kantor-kantor pemerintahan, namun lebih dari itu adalah upaya Indonesia membangun kota baru yang *smart*, kota baru yang kompetitif di tingkat global, membangun sebuah lokomotif baru untuk transformasi Indonesia yang berbasis inovasi dan berbasis teknologi dan *green economy*. Selanjutnya dikatakan bahwa IKN Nusantara akan didukung dengan *smart transportation* dan pemanfaatan *green building* yang ditandai oleh peningkatan efisiensi energi, pengurangan konsumsi air dan bahan, dan peningkatan kesehatan dan lingkungan, penggunaan peralatan yang hemat energi dan ramah lingkungan, penggunaan energi terbarukan, peningkatan kualitas udara dengan *heating and cooling system*, dan penggunaan sistem pencahayaan alami.

Sesuai Bab III Rencana Induk IKN, terdapat beberapa prinsip yang menjadi fokus dalam pembangunan IKN yaitu:

1. Prinsip Dasar Pengembangan Kawasan

Prinsip dasar pengembangan kawasan dalam IKN Nusantara didasarkan pada delapan prinsip pembangunan IKN yang mengedepankan alam, teknologi, dan keberlanjutan lingkungan. Perencanaan IKN dijalin dengan konsep berkelanjutan untuk menyeimbangkan ekologi alam, lingkungan terbangun, dan sistem sosial secara harmonis. Sehingga prinsip dasar pengembangan Kawasan IKN akan memadukan tiga konsep perkotaan, yaitu IKN sebagai kota hutan atau forest city, kota spons atau sponge city, dan kota cerdas atau smart city.²³

2. Prinsip Dasar Pembangunan Ekonomi²⁴

Dalam mewujudkan konsep Tiga Kota yang kokoh, yaitu Ibu Kota Nusantara, Balikpapan, dan Samarinda akan membentuk segitiga pembangunan ekonomi yang saling melengkapi. Dimana

²² Eddy Cahyono Sugiarto, *IKN Nusantara Magnet Pertumbuhan Ekonomi Baru dan Smart City*, https://www.setneg.go.id/baca/index/ikn_nusantara_magnet_pertumbuhan_ekonomi_baru_dan_smart_city, 2022

²³ Rencana Induk IKN Bab III hlm. 25.

²⁴ Rencana Induk IKN Bab III hlm .32.

IKN Nusantara akan menjadi 'saraf' dalam strategi Tiga Kota sebagai pusat pemerintahan baru dan pusat inovasi hijau yang berperan sebagai basis untuk sektor-sektor baru yang didorong oleh inovasi, seperti biosimilar dan vaksin, protein nabati, nutraceutical, dan energi baru terbarukan (EBT). IKN juga akan menjadi basis untuk Smart City dan layanan digital, pendidikan abad ke-21, serta pariwisata kota, bisnis, dan kesehatan.

Samarinda akan menjadi 'jantung' dari struktur Tiga Kota yang mentransformasi sektor pertambangan, minyak, dan gas menjadi sektor energi yang baru, rendah karbon, dan berkelanjutan. Samarinda juga diharapkan dapat memperoleh manfaat dari peningkatan aktivitas pariwisata di wilayah Kalimantan Timur.

Balikpapan akan menjadi 'otot' pembangunan ekonomi Tiga Kota dengan memanfaatkan pusat logistik dan layanan pengirimannya yang telah mapan untuk sektor-sektor berorientasi impor dan ekspor serta memperkuat peran superhub ekonomi dalam arus perdagangan antar dan intra-regional. Balikpapan juga akan menampung klaster petrokimia dan membantu mendorong diversifikasi produk dari minyak dan gas hulu menjadi berbagai turunan petrokimia hilir.

3. Prinsip Dasar Pembangunan Sosial Dan Sumber Daya Manusia,

Prinsip dasar pembangunan sosial mengakui keragaman komunitas, baik penduduk lokal maupun pendatang baru, yang akan terhubung dengan IKN. Dengan demikian, masyarakat, baik perempuan atau laki-laki, yang saat ini tinggal di dalam dan di sekitar lokasi IKN tidak akan dikecualikan dari perencanaan dan pengembangan kota dan akan mendapatkan manfaat dari pengembangan IKN serta akan memberikan kontribusi berharga bagi IKN, misalnya, dari berbagai kearifan lokal hingga membentuk IKN sebagai "tempat" yang unik. Pendatang baru di IKN juga akan mendapatkan keuntungan dari strategi sosial serta prinsip-prinsip perencanaan yang dikembangkan, khususnya pada fase konstruksi, pengembangan, dan pertumbuhan kota.²⁵

4. Prinsip Dasar Penyediaan Dan Pengelolaan Pertanahan

Penyediaan tanah untuk pembangunan IKN dilaksanakan melalui mekanisme pelepasan kawasan hutan dan mekanisme pengadaan tanah. Untuk pelepasan kawasan hutan, yang akan dilepaskan adalah hutan tanaman industri (HTI) di kawasan hutan yang telah diubah fungsinya menjadi hutan produksi yang dapat dikonversi (HPK) sehingga dapat digunakan untuk

²⁵ Rencana Induk IKN Bab III hlm. 36.

pembangunan IKN, yang dimohonkan pelepasannya kepada Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan.²⁶

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembangunan IKN mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (mengubah sebagian substansi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Pengadaan tanah sesuai dengan peraturan perundangan tersebut telah memperhitungkan prinsip kehati-hatian, pemberian kompensasi yang memadai dan adil dengan musyawarah bentuk ganti kerugian sebagai konsekuensi dari proses pengadaan tanah, tahapan dan waktu penyelesaian yang terukur. Apabila ada keberatan dari pihak yang berhak memiliki atau menguasai tanah, maka pemberian ganti kerugian akan dititipkan di pengadilan (konsinyasi) sehingga pembebasan tanah tetap dilakukan dan pembangunan dapat tetap berjalan. Agar pengadaan tanah dapat segera dilaksanakan, maka K/L yang melakukan pembangunan pada lokasi di wilayah IKN bertindak sebagai instansi yang membutuhkan tanah, sebelum terbentuknya Otorita IKN.²⁷

5. Prinsip Dasar Pelindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Penerapan prinsip lingkungan di dalam Rencana Induk IKN mengarah pada terintegrasinya koridor ekosistem secara regional di wilayah IKN untuk menjamin terjaganya kekayaan keanekaragaman hayati yang ada di IKN sesuai dengan strategi yang tercantum di dalam Dokumen KLHS Masterplan IKN. Oleh karena itu, pengembangan lingkungan hidup difokuskan pada pemeliharaan ekosistem dan keanekaragaman hayati serta restorasi sistem jaringan hijau dan biru.²⁸ Lahan-lahan yang sensitif secara ekologi, kawasan jelajah satwa, dan hutan yang penting untuk spesies yang terancam kepunahan atau sangat terancam kepunahannya dilindungi sebagai komponen penting untuk membangun struktur kota dan menentukan identitas yang unik bagi IKN. Lahan-lahan yang dapat dikembangkan diusulkan agar tidak mengganggu lahan-lahan ini dan serangkaian KPI ditetapkan untuk sepenuhnya mendukung konsep kota hutan. Untuk mencapai

²⁶ Rencana Induk IKN Bab III hlm.46.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Rencana Induk IKN Bab III hlm.49.

KPI IKN, yaitu 65 persen kawasan hijau alami, alokasi penggunaan kawasan hijau yang memiliki nilai guna bagi penduduk, seperti ekowisata dan ruang publik, dapat menjadi sumber nilai ekonomi dan rekreasi.

6. Prinsip Dasar Pembangunan Infrastruktur

Perumahan memegang peranan penting terhadap kesejahteraan masyarakat perkotaan, seperti dalam mendukung pertumbuhan ekonomi. Perumahan dapat menarik investasi dan menumbuhkan ekonomi perkotaan dengan efek multiplier yang sangat besar. Dalam menempatkan sektor perumahan sebagai episentrum dari pembangunan perkotaan, pembangunan perumahan di kawasan IKN bukan sekadar membangun unit rumah melainkan membangun perumahan tetap dalam kerangka holistik. Dalam mewujudkan KPI 6 (aman dan terjangkau), pembangunan perumahan perlu memastikan bahwa seluruh penduduk memiliki akses terhadap tipe hunian yang beragam melalui penerapan skema hunian berimbang (1:2:3) dan sesuai dengan kebutuhan serta menekankan keterjangkauan harga untuk berbagai kelompok pendapatan masyarakat, merespons pengaturan tempat tinggal yang berbeda-beda, dan menurunkan operasional yang umumnya diasosiasikan dengan hunian yang kompak dan memiliki akses terhadap infrastruktur penting pada tahun 2045. Dengan demikian, pembangunan perumahan dan permukiman baru perlu menciptakan sistem distribusi perumahan yang sehat sebagai upaya pencegahan perumahan kumuh pada masa depan.²⁹

7. Prinsip Dasar Pemindahan Serta Penyelenggaraan Pusat Pemerintahan

Inti dari pemindahan IKN ke Kalimantan adalah pemindahan pusat pemerintahan yang terdiri atas eksekutif, legislatif, dan yudikatif. Sehubungan dengan itu, pemindahan IKN tidak terlepas dari pemindahan aparatur sipil negara sebagai pegawai yang bekerja di instansi pemerintah pusat. Pemindahan aparatur sipil negara ke IKN merupakan momentum penerapan tata kelola pemerintahan yang efektif dan efisien, yang berangkat dari prakondisi bahwa IKN dibangun dengan visi sebagai 'Kota Dunia untuk Semua'. Reformasi Kelembagaan dan Birokrasi juga menjadi salah satu komponen dari salah satu Pilar Pembangunan Indonesia pada Visi Indonesia 2045 yaitu 'Pemantapan Ketahanan Nasional dan Tata Kelola Kepemerintahan'. Sasaran pembangunan Bidang Aparatur iaLat. tenuujudnga tata pemerintahan gang baik, bersih" dan berutibauta gang berdasarkan hukum serta birokrasi gang profesional dan netral.³⁰

²⁹ Rencana Induk IKN Bab III hlm.50.

³⁰ Rencana Induk IKN Bab III hlm.80.

8. Prinsip Dasar Pemindahan Perwakilan Negara Asing/ Organisasi Internasional Ke IKN

IKN merupakan pusat pemerintahan Indonesia yang baru, termasuk untuk pelaksanaan kebijakan pemerintah di bidang diplomasi dan pelaksanaan hubungan luar negeri dengan negara akreditasi. Sebagaimana diatur dalam Konvensi Wina 1961 tentang Hubungan Diplomatik, Kedutaan Besar berlokasi di Ibu kota Negara serta mempertimbangkan pelaksanaan politik luar negeri yang strategis dan optimal meliputi pelaksanaan hubungan luar negeri dengan negara mitra, kerja sama internasional baik bilateral, regional, maupun global, serta pelayanan publik atau kekonsuleran lainnya. Dengan demikian, kedudukan perwakilan negara asing (PNA), termasuk organisasi internasional (OI) yang berada di Jakarta, harus turut pindah ke IKN di kompleks diplomatik (diplomatic compound) dengan menyesuaikan tahapan dan lini masa yang telah disusun. Pembangunan IKN yang baru juga berpotensi dapat mendorong pemerintah asing yang sebelumnya belum memiliki kedutaan besar di Jakarta, untuk langsung membangun misi diplomatik/kedutaan ataupun perwakilannya di IKN. Hal ini nantinya dapat berdampak pada perluasan kerja sama bilateral dengan negara mitra baru dan pengembangan hubungan dan kerja sama internasional. Perpindahan PNA dan OI ke lokasi IKN yang baru juga akan memberikan dampak dan kontribusi yang positif bagi pengembangan kota IKN, misalnya kerja sama internasional, baik investasi, kerja sama pembangunan kota, maupun perdagangan dan jasa. Selain itu, pemindahan tersebut juga akan mendorong peningkatan pembangunan sektor lainnya, seperti pendidikan, kesehatan, dan kesempatan kerja.³¹

9. Prinsip Dasar Pertahanan Dan Keamanan Ibu Kota Negara

Perumusan Rencana Induk Sistem dan Strategi Pertahanan dan Keamanan di IKN diawali dengan kajian yang melibatkan para pakar pertahanan dan keamanan, yang selanjutnya dikoordinasikan dan dikonsolidasikan bersama Kementerian Pertahanan, Tentara Nasional Indonesia, Kepolisian Negara Republik Indonesia, Badan Siber dan Sandi Negara, dan Badan Intelijen Negara serta Lembaga pertahanan dan keamanan lainnya. Rencana Induk Sistem dan Strategi Pertahanan dan Keamanan bertumpu pada pilar pertahanan, Keamanan, Keamanan Siber dan Intelijen. Rencana Induk Sistem dan Strategi Pertahanan disusun dengan menyesuaikan dan mengacu pada Undang-Undang Pertahanan, Undang-Undang Kepolisian Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Tentara Nasional Indonesia, Undang-Undang Intelijen Negara, Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, Undang-Undang Pemberantasan Tindak

³¹ Rencana Induk IKN Bab III hlm.84-85.

Pidana Terorisme, perpres Kebijakan Umum Pertahanan Negara, dan Kebijakan penyelenggaraan Pertahanan Negara.³²

Berdasarkan rencana induk IKN, terdapat 5 (lima) penahapan Pembangunan di IKN Nusantara. Adapun periode pengembangan IKN dimulai pada tahun 2022 dan dalam periode perencanaan IKN jangka panjang, diproyeksikan sampai dengan tahun 2045. Secara garis besar pembangunan dibagi menjadi lima tahap, yaitu. Tahap I (2022-2024), Tahap 2 (2025-2029), Tahap 3 (2030-2034), Tahap 4 (2035-2039), dan Tahap 5 (2040-2045). Penahapan pengembangan di KIKN disusun agar pembangunan kawasan, infrastruktur, dan jaringan transportasi umum massal dapat berjalan secara berkesinambungan dan sekaligus terpadu. Pengembangan setiap kawasan perkotaan diarahkan agar KIKN berkembang menjadi kota yang kompak dan efisien.³³

Dalam rencana pembangunan IKN Tahap 1 tahun 2022-2024 diimplementasikan ke dalam 3 (tiga) alur kerja besar yaitu pembangunan perkotaan, pembangunan infrastruktur, dan pembangunan ekonomi. Pada Tahap 1, perumahan untuk ASN, TNI, Polri dan BIN akan dibangun, baik berbentuk rumah tapak maupun unit apartemen, sarana peribadatan, pasar, serta fasilitas akumamin akan disediakan untuk mendukung konstruksi dan tahap awal pemindahan. Pada awal tahun 2023, awal tahun 2024, hingga tahun 2025 dan selanjutnya, pembangunan fasilitas litbang, perguruan tinggi, lembaga pendidikan, pusat inovasi, fasilitas kesehatan, dan rumah sakit internasional akan dimulai.

Mengacu kepada tahap I pembangunan IKN Nusantara tersebut, terdapat potensi dan peluang yang sangat besar pada investasi, baik investasi asing maupun domestik. Adapun sektor yang memiliki potensi tersebut antara lain sektor pembangunan perumahan atau sektor properti. Secara singkat, properti merupakan tanah milik dan bangunan. Ada pula yang mendefinisikan arti properti sebagai hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya. Dikalangan masyarakat umum, istilah properti lebih familiar dengan pengertian suatu hunian seperti rumah, Ruko, dan apartemen.³⁴ Sedangkan Menurut Rafitas, Properti *is something that is owned*, yaitu sesuatu yang dapat dimiliki atau apa saja yang dapat dijadikan objek kepemilikan. Sementara itu pengertian dari *Real Property is the interest, benefit and rights*

³² Rencana Induk IKN Bab III hlm. 86.

³³ Rencana Induk IKN Bab IV hlm.100.

³⁴ Ahliwan, dkk. *Analisis Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Ruko Dengan Sistem Bangun Bagi (Studi Kasus Lahan Di Jalan Danau Sentarum Kota Pontianak)*, hlm.2

inherent in the ownership of real estate yang berarti kepentingan, keuntungan dan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah dan bangunan beserta perbaikan yang menyatu terhadapnya.³⁵

Properti terdiri dari³⁶:

- a. Aset berwujud (*Tangible Property*) yang terdiri dari:
 - 1) *Real Property* yang terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, serta pengembangan lainnya.
 - 2) *Personal Property* yang terdiri dari mesin dan peralatan, kendaraan, peralatan kantor, fixtures dan furnitures serta building equipment.
- b. Aset tak berwujud (*Intangible Property*) yang terdiri dari *goodwill, personal guarantee, franchises, trademark, patent, dan copy right*.
- c. Surat-surat berharga (*Marketable Securities*) yang terdiri dari saham, tabungan dan *promissary notes*.

Dalam perkembangannya, *real property* yang dibangun dan dikembangkan sesuai dengan pemilik dan pelaksana pembangunannya/pengembang terbagi atas:

- a. Properti Primer (*Primary*), yaitu properti yang dibangun dan dimiliki oleh badan institus yang tergabung dalam Asosiasi Real Estate Indonesia (REI) sebagai developer anggota REI yang terdiri dari beberapa grup besar properti, konsorsium, dan/atau joint venture.
- b. Properti Sekunder (*Secondary*), yaitu properti yang dibangun dan dimiliki oleh individual seperti kontraktor, investor, *owner*, dan *user* sendiri.

Bangunan dalam bisnis properti berdasarkan penggunaannya dibagi atas:

- a. Bangunan Komersial yang terdiri dari bangunan perkantoran, ruko, pertokoan, serta hotel dan motel.
- b. Bangunan Perumahan yang terdiri dari rumah tinggal dan kondominium/apartemen.
- c. Bangunan Industri yang terdiri dari industri berat, industri ringan dan gudang, gudang dan kantor, pergudangan, dan industrial parks.
- d. Bangunan Fasilitas Umum yang terdiri dari rumah sakit, perguruan tinggi, gedung-gedung pemerintah, dan SPBU/pompa bensin.

³⁵ Rafitas, A. B. 2005. Kiat Sukses Bisnis Broker Properti. Bumi Aksara, Jakarta

³⁶ Rony Wahyu Hidayat, Jurnal Peluang dan Tantangan Investasi Properti Di Indonesia, hlm 7-8.

- e. Bangunan Hiburan yang terdiri dari bioskop, lapangan golf, museum, sarana olahraga, convention center, dll.

Perkembangan investasi properti di Indonesia setiap tahun mengalami peningkatan, hal ini dikarenakan investasi properti cukup menjanjikan dan produk investasi tersebut memiliki perbedaan dengan investasi lainnya. Kondisi ini didukung oleh suku bunga yang rendah dan didukung besarnya permintaan pasar di tanah air terhadap beragam produk tersebut.³⁷ Sektor investasi di bidang properti tentunya dapat dilaksanakan melalui investasi domestik maupun investasi asing/penanaman modal asing (PMA). Dalam skema pendanaan IKN sebagaimana tercantum dalam rencana induk salah satunya mengatur bahwa sumber pendanaan IKN dapat berasal dari KPBU, maupun skema partisipasi badan usaha yang seluruh atau sebagian modalnya dimiliki negara termasuk BUMN/swasta murni antara lain:

- 1) BUMN melalui investasi yang dalam pelaksanaannya dapat bekerja sama dengan swasta;
- 2) BUMN melalui penugasan dari Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- 3) swasta murni, melalui investasi murni dari swasta yang dapat diberikan insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, selanjutnya mengacu kepada ketentuan Pasal 26 ayat (1) PP 12 Tahun 2023, investor juga memperoleh Fasilitas Penanaman Modal dalam bentuk insentif fiskal dan nonfiskal.

Berdasarkan data Otorita IKN, terdapat 200 calon investor yang menyatakan minat melalui *letter of intent* (LoI). Sebanyak 32 LoI tertarik berinvestasi di bidang barang dan jasa; 23 bidang teknologi; dan 23 bidang energi. Selanjutnya 21 LoI bidang infrastruktur; 16 LoI bidang perumahan, konsultan, dan fasilitas pendidikan; 13 LoI bidang utilitas; 12 LoI di bidang mixed use; dan 10 LoI bidang pengelolaan limbah. Kemudian, sebanyak 7 LoI bidang fasilitas kesehatan; 4 perkantoran dan konektivitas; dan terakhir 3 LoI bidang zona industri.³⁸

Hal serupa juga terlihat dari hasil pertemuan antara delegasi Indonesia dengan Singapura dalam *leaders meeting* di Istana Kepresidenan Singapura pada Kamis (16/3/2023) yang

³⁷ Rony Wahyu Hidayat, *Jurnal Peluang ...*, hlm. 2.

³⁸ Ade Miranti Karunia, Otorita IKN: Insyallah Mei Ini Ada Beberapa Investor Konkret Investasi Bukan Sekadar MoU, tersedia pada <https://money.kompas.com/read/2023/05/10/160000526/otorita-ikn-insya-allah-mei-ini-ada-beberapa-investor-konkret-investasi-bukan>, diakses pada tanggal 10 Mei 2023.

menghasilkan 20 LoI minat investasi untuk investasi di IKN Nusantara.³⁹ PM Singapura, Lee Hsien Loong mengatakan, untuk investasi di mega proyek IKN pihaknya telah menandatangani nota kesepahaman mengenai Pembangunan Berkelanjutan, Perkotaan dan Perumahan.⁴⁰

VI. Kesimpulan dan Saran

Dalam Pasal 26 PP 12 Tahun 2023 diatur bahwa investor dapat memperoleh fasilitas fiskal dan non fiskal untuk berinvestasi di IKN Nusantara. Salah satu investasi yang menjanjikan di IKN Nusantara adalah melalui investasi di bidang perumahan dan permukiman/ property yang masuk dalam tahap pembangunan pertama di IKN Nusantara. Investasi properti merupakan bisnis yang menguntungkan dan menjanjikan karena bisnis tersebut selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya, baik dari segi tanah maupun bangunannya. Investasi property juga mengundang minat investasi asing salah satunya berasal dari investor Singapura yang telah menyatakan minatnya dalam bentuk LoI.

Walaupun menjanjikan namun demikian investasi di bidang properti juga terdapat tantangan yang perlu dihadapi misalnya dari sektor pembiayaan. Selain itu dalam investasi properti di IKN masih memerlukan Kerjasama dari pemerintah dan Otorita IKN khususnya dalam hal pengadaan lahan yang akan digunakan untuk investasi property tersebut. Selain itu perlu juga ada dukungan dari perbankan untuk mensupport pelaksanaan investasi di IKN Nusantara.

VII. Daftar Pustaka

Buku:

Ahmad, Kamaruddin. *Dasar-Dasar Manajemen Investasi*, Jakarta: Rineka Cipta, 1996, hlm.3

HS. Halim H, dan Budi Sutrisno. *Hukum Investasi di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014. hlm. 33.

Rafitas, A. B. 2005. *Kiat Sukses Bisnis Broker Properti*. Bumi Aksara, Jakarta

Valerine, J.L.K. *Modul Metode Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2009

Peraturan Perundang-Undangan:

UU Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara

³⁹ Dian Erika Nugraheny, Jokowi Ungkap Ada 20 "Letter of Intent Investasi" ke IKN dari Singapura, tersedia pada <https://nasional.kompas.com/read/2023/03/16/14355261/jokowi-ungkap-ada-20-letter-of-intent-investasi-ke-ikn-dari-singapura>, diakses pada tanggal 10 Mei 2023.

⁴⁰ Noverius Laoli, Indonesia Dapatkan 20 Letter of Intent (LoI) dari Investor Singapura untuk IKN, tersedia pada <https://nasional.kontan.co.id/news/indonesia-dapatkan-20-letter-of-intent-lol-dari-investor-singapura-untuk-ikn>, diakses pada tanggal 10 Mei 2023.

UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

PP Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara

Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2007 tentang Kriteria dan Persyaratan Penyusunan Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka Dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal.

Lampiran II (Rencana Induk IKN) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.

Jurnal:

Ahliwan, dkk. *Analisis Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Ruko Dengan Sistem Bangun Bagi (Studi Kasus Lahan Di Jalan Danau Sentarum Kota Pontianak)*.

Rony Wahyu Hidayat, *Jurnal Peluang dan Tantangan Investasi Properti Di Indonesia*

Website:

Ade Miranti Karunia, Otorita IKN: Insya Allah Mei Ini Ada Beberapa Investor Konkret Investasi Bukan Sekadar MoU, tersedia pada <https://money.kompas.com/read/2023/05/10/160000526/otorita-ikn-insya-allah-mei-ini-ada-beberapa-investor-konkret-investasi-bukan>, diakses pada tanggal 10 Mei 2023.

Andreas W. Finaka. *Menjadi Lima Terbaik Dunia Pada 2045*, tersedia pada <https://indonesiabaik.id/infografis/menjadi-lima-terbaik-dunia-pada-2045>, diakses pada tanggal 4 Mei 2023.

Dian Erika Nugraheny, Jokowi Ungkap Ada 20 "Letter of Intent Investasi" ke IKN dari Singapura, tersedia pada <https://nasional.kompas.com/read/2023/03/16/14355261/jokowi-ungkap-ada-20-letter-of-intent-investasi-ke-ikn-dari-singapura>, diakses pada tanggal 10 Mei 2023.

Edward U.P. Nainggolan, *Urgensi Pemindahan Ibu Kota Negara*, tersedia pada <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/14671/Urgensi-Pemindahan-Ibu-Kota-Negara.html>, diakses pada tanggal 4 Mei 2023

Indonesia.go.id, IKN Nusantara Awal Peradaban Baru Indonesia, tersedia pada <https://indonesia.go.id/kategori/editorial/4274/ikn-nusantara-awal-peradaban-baru-indonesia?lang=1>, diakses pada tanggal 7 Mei 2023

Noverius Laoli, Indonesia Dapatkan 20 Letter of Intent (LoI) dari Investor Singapura untuk IKN, tersedia pada <https://nasional.kontan.co.id/news/indonesia-dapatkan-20-letter-of-intent-lol-dari-investor-singapura-untuk-ikn>, diakses pada tanggal 10 Mei 2023.

Setyaningrum, Puspasari. *Fakta IKN Nusantara, dari Alasan Pemindahan Ibu Kota, Pemilihan Kaltim, hingga Anggaran Pembangunan*, tersedia pada <https://regional.kompas.com/read/2022/03/16/070700678/fakta-ikn-nusantara-dari-alasan-pemindahan-ibu-kota-pemilihan-kaltim-hingga?page=all>, diakses pada tanggal 1 Mei 2023